

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0029 van 20 februari 2012
in de zaak 2010/0495/SA/1/0468

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat P. VAN DER STRATEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120 bus 4
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 1 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 7 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 oktober 2010, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat P. VAN DER STRATEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Wannes THYSSEN, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ vraagt met een op 18 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 september 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 16 april 2009 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een meergezinswoning”*.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de vierde bouwlaag vooraan links en rechts terugspringt ten opzichte van de gevelvlakken. De gevel aan de straatkant zal een breedte hebben van 39 meter en de bouwdiepte bedraagt 13 meter. Verder wordt ook nog voorzien in een ondergrondse parkeergarage voor 14 wagens voor de 14 appartementen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 20 april tot en met 20 mei 2009, worden vijf bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 23 april 2009 een gunstig advies uit.

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 23 april 2009 een gunstig advies uit met betrekking tot de aflijning ten opzichte van de provincieweg.

De Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de stad Sint-Niklaas brengt op 24 april 2009 een gunstig advies uit.

De Technische Dienst van de stad Sint-Niklaas brengt op 8 mei 2009 een gunstig advies uit.

De Dienst Milieu van de stad Sint-Niklaas brengt op 4 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Sint-Niklaas brengt op 19 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 21 september 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas volgend standpunt in:

“ ...

BESLUIT:

Art. 1: HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST DE VOLGENDE BEZWAREN TE WEERLEGGEN:

- Schending van de privacy: de bezwaarindieners vrezen dat de inplanting van een appartementsgebouw op het driehoekig perceel zal leiden tot een schending van de privacy van de naastliggende percelen (de rechteraanpalende boerderij en de linkeraanpalende - nog te bouwen - eengezinswoningen).
Dit bezwaar is niet gegrond: in het ontwerp is rekening gehouden met mogelijke inijk. De leefruimtes en terrassen zijn steeds naar de straat gericht. Aan de achterzijde worden slaapkamers, badkamers en bergingen ingericht. Op de dakverdieping hebben de beide leefruimtes wel één raam aan de achterzijde. Toch zijn de terrassen ook hier naar de straat gericht. De terrassen aan de achterzijde van het gebouw, waarvan sprake in de bezwaren, bevinden zich op het gelijkvloers en zullen dus geen schadelijk effect hebben.
- *In tegenstelling tot wat de bezwaarindieners menen, wordt de meergezinswoning niet te dicht bij de ééngesinswoning van de boerderij ingeplant: een eengezinswoning zou op dezelfde afstand ingeplant kunnen worden met hetzelfde profiel als de woning van de boerderij (3 bouwlagen plat dak). De confrontatie tussen de volumes en de louter residentiële functie en landbouwfunctie zou gelijkaardig zijn;*
- Geen appartementsbouw toelaten op deze plaats: de bezwaarindieners zijn van mening dat een gebouw met een hoogte van meer dan 11 m niet past in een plattelandsgemeente. De bezwaarindieners beschouwen het woongebied hier onterecht als woongebied met landelijk karakter (en meer bepaald als landelijk dorp of gehucht), waar geen appartementsbouw past. Deze analyse van de bezwaarindieners is niet correct: de omgeving van het perceel kan men niet

beschouwen als een gehucht of landelijk dorp, maar wordt gekenmerkt door een zeer heterogene bebouwing, gaande van een boerderij, tot ééngezinswoningen met verschillende profielen (1 bouwlaag zadeldak, 2 bouwlagen plat dak, 2 bouwlagen zadeldak, 3 bouwlagen plat dak) tot een rustoord (4 bouwlagen plat dak) en een school;

- De bezwaarindieners menen daarenboven dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor appartementsbouw. Men stelt zich tevens de vraag waarom het naastliggende perceel niet voor appartementsbouw in aanmerking komt: het antwoord op deze vragen is te vinden in het Ruimtelijk Structuurplan Sint-Niklaas (dat definitief vastgesteld werd in de gemeenteraad van 21 april 2006). In dit structuurplan werd de kern van de deelgemeente Nieuwkerken afgebakend. Op de grenzen van de kern kan een meergezinswoning opgericht worden als 'poort' naar het centrumgebied. De visie van het structuurplan wordt verwoord in het advies van de stedelijk planoloog: "De aanvraag is volgens het gewestplan gesitueerd in woongebied en maakt volgens het ruimtelijk structuurplan Sint-Niklaas deel uit van de dealkern Nieuwkerken en de lusstructuur. Het centrumgebied van Nieuwkerken strekt zich uit over de [REDACTED] — [REDACTED] — [REDACTED]. Ter hoogte van de aanvraag markeert de site van het rusthuis en de school aan het kruispunt [REDACTED] — [REDACTED] het centrumgebied van de kern. Het deel van de lusstructuur dat het stedelijk gebied verbindt met de dealkern Nieuwkerken ([REDACTED]) maakt ter hoogte van de aanvraag de overgang naar het centrumgebied van Nieuwkerken.

Het structuurplan laat binnen de kernen of aan de rand ervan kleinschalige meergezinswoningen toe. Langsheen het tracé van de lusstructuur kan een ruimtelijk accent (poort) aangebracht worden als overgang naar het centrumgebied van een dealkern.

De bouw aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning past binnen deze filosofie en kan aldus ruimtelijk-planologisch ondersteund worden."

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 28 december 2006 een gunstig advies voor het bouwen van een meergezinswoning met als bouwprofiel 3 bouwlagen plat dak op dit perceel. In zitting van 28 juli 2008 verleende het college een gunstig advies voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel aan de overzijde van de straat (profiel 3 bouwlagen plat dak);

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST HET VOLGENDE BEZWAAR BIJ TE TREDEN:

- Parkeerproblematiek: de bezwaarindieners menen dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners en dat het personeel van de school geen plaats meer zal hebben om te parkeren. Het ontwerp voorziet in ondergrondse parkeermogelijkheid voor 14 wagens voor 14 appartementen. Het is inderdaad mogelijk dat dit niet zal volstaan voor de toekomstige bewoners. Het is aangewezen dat de parkeermogelijkheid volledig opgevangen wordt op het eigen terrein: aan de ontwerper wordt voorgesteld om bijkomende parkeerplaatsen te creëren in de voortuinstrook (mits behoud van 50% groenvoorziening).

Art. 2: het college verleent ongunstig advies. Het ontwerp is te grootschalig. Een meergezinswoning op deze plaats kan aanvaard worden, het ontwerp dient echter bijgestuurd te worden naar een maximaal profiel van 3 bouwlagen met plat dak.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 november 2009 een ongunstig advies, met als motivering:

“
...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas weigert op 7 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 11 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de partijen te hebben gehoord op 9 maart 2010, beslist de verwerende partij op 22 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt daarbij:

“
...

2.7 Beoordeling


...

2.7.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Het project voorziet een bouwvolume van 4 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de vierde bouwlaag vooraan, links en rechts terugspringt t.o.v. de gevelvlakken. De kroonlijsthoogte bedraagt 11,7 m boven de vloerplas en 8,95 m ter hoogte van de terugspringende vierde bouwlaag. De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen met een zeer variabel gabariet. In de onmiddellijke omgeving van het terrein bevinden zich meerdere grootschalige gebouwen. Ter hoogte van het betreffende terrein markeert het rusthuis (4 bouwlagen en een platte bedaking) en de school aan het kruispunt  (bestaande uit 2 hoge bouwlagen en sterk hellend dak), het centrumgebied van de kern. Rechtsaanpalend staat een woning van 3 bouwlagen onder een platte bedaking. De voorgestelde bouwtypologie is dan ook niet vreemd aan de omgeving.

De aanvraag is volgens het gewestplan gesitueerd in woongebied en maakt volgens het ruimtelijk structuurplan Sint-Niklaas deel uit van de deekern Nieuwkerken en de lusstructuur. Het centrumgebied van Nieuwkerken strekt zich uit over de [REDACTED]. In dit structuurplan werd de kern van de deelgemeente Nieuwkerken afgebakend. Op de grenzen van de kern kan een meergezinswoning opgericht worden als 'poort' naar het centrumgebied. De visie van het structuurplan wordt verwoord door de stedelijke dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw: "Het deel van de lusstructuur dat het stedelijk gebied verbindt met de deekern Nieuwkerken maakt ter hoogte van de aanvraag de overgang naar het centrumgebied van Nieuwkerken. Het structuurplan laat binnen de kernen of aan de rand ervan kleinschalige meergezinswoningen toe. Langsheen het tracé van de lusstructuur kan een ruimtelijk accent (poort) aangebracht worden als overgang naar het centrumgebied van een deekern. De bouwaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning past binnen deze filosofie en kan aldus ruimtelijk-planologisch ondersteund worden."

In het ontwerp is rekening gehouden met mogelijke inijk. De leefruimtes en terrassen zijn steeds naar de straatzijde gericht. Aan de achterzijde worden slaapkamers, badkamers en bergingen ingericht. Op de dakverdieping hebben de beide leefruimtes wel één raam aan de achterzijde. Toch zijn de terrassen ook hier naar de straat gericht. Enkel op het gelijkvloers zijn er terrassen voorzien aan de achterzijde van het gebouw doch deze zullen geen negatieve invloed hebben op de privacy van de omwonenden. Er kan besloten worden dat de meergezinswoning geen overdreven hinder qua privacy zal veroorzaken t.o.v. de naastliggende percelen.

Het ontwerp voorziet geen dominante geveluitbouwen. Door het feit dat de vierde bouwlaag vooraan 3,65 m, links 6,4 en rechts 5,85 m terugspringt t.o.v. de buitenste gevellijnen, geeft het gebouw vanaf de straat visueel de indruk van een gebouw van 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 8,95 m. Deze bouwhoogte komt volledig overeen met de bouwhoogte van de woning bij de boerderij op het rechtsaanpalende perceel. Het ontworpen gabariet integreert zich op die manier volledig in de omgeving en is volkomen aanvaardbaar.

De voorgestelde woondichtheid bedraagt 86 wooneenheden per hectare, wat aanvaardbaar is binnen deze omgeving. De appartementen zijn qua oppervlakte voldoende ruim. Elk appartement heeft een ruim terras. Het ontwerp voorziet in ondergrondse parkeermogelijkheid voor 14 wagens voor 14 appartementen. Het is aangewezen dat de parkeernoden volledig opgevangen worden op het eigen terrein en dat 9 bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd worden in de voortuinstrook, mits het behoud van 50% groenvoorziening.

Het standpunt van appellant dat voorliggend ontwerp qua schaal in de grootteorde ligt van de omgevende gebouwen wordt bijgetreden.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. De inplanting garandeert ten opzichte van de belendende percelen voldoende privacy. Het project kadert binnen een zuinig ruimtegebruik in de stedelijke omgeving, waarbij de woonfunctie op maximalistische wijze wordt geconcentreerd binnen de grenzen van het woongebied. Deze optimale benutting van de beschikbare ruimte leidt in voorliggend geval niet tot de aantasting van de draagkracht van het gebied, de terreinbezetting is immers aanvaardbaar. Er wordt rekening gehouden met de kroonlijsthoogtes van de naastliggende woning en met de architecturale en stedenbouwkundige integratie van het pand binnen de betrokken percelen. Er worden kwalitatieve wooneenheden voorzien, aangepast aan het hedendaags wooncomfort.

2.8 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is onder voorwaarde dat in de voortuinstrook minimum 9 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd, mits het behoud van 50% groenvoorziening.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voormelde voorwaarde.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het attest van aanplakking blijkt dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 5 mei 2010.

De verzoekende partij heeft dan ook tijdig beroep ingesteld bij aangetekende brief van 1 juni 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij naast het perceel woont waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat zij op een voldoende wijze aantoonst dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. In het onderdeel met betrekking tot haar moeilijk te herstellen nadeel verduidelijkt de verzoekende partij haar mogelijke hinder of nadelen, namelijk de mogelijke privacyhinder, verkeersonveiligheid, verstoring van de rust en visuele hinder evenals het beweerd storend karakter van de aanvraag. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep omdat het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zou bevatten en evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften, of beginselen zouden geschonden worden.

Volgens de tussenkomenende partij beperkt het verzoekschrift zich tot vage en nietszeggende bewoordingen inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en wordt nagelaten aan te geven welke wettelijke bepalingen geschonden zijn.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij onder andere inroept dat door de bestreden beslissing “de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt en (dat) de vergunning werd verleend met miskennis van de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Sint-Niklaas”.

De verzoekende partij voert aan dat “de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit in het gedrang gebracht” wordt en verwijst daartoe naar “het ruimtelijk structuurplan Sint-Niklaas (waarin volgens haar) een aantal elementen aangedragen” worden, zoals “dat er voor de deelgemeenten niet gestreefd wordt naar een grootschalige inwijking”.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij wel degelijk de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur omschrijft, evenals de wijze waarop deze geschonden wordt of worden en de exceptie is dan ook ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Met betrekking tot het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, verwijst Dhr. [REDACTED] naar het feit dat de vergunning de bouw van een appartementsgebouw met 14 appartementen en 4 bouwlagen voorziet op een perceel, grenzend aan de vrijstaande ingeplante eengezinswoning van de familie [REDACTED]. De schending van de privacy zal hoe dan ook ernstig zijn.

Daarenboven verwijst Dhr. [REDACTED] naar het feit dat het perceel erg klein is voor zulk groot bouwproject, dat het perceel thans niet bebouwd is en bebost, waardoor, door de oprichting van het grootschalig project, de rust onmiskenbaar ernstig zal verstoord worden.

De omgeving bevat hoofdzakelijk eengezinswoningen, ingeplant op afzonderlijke percelen. Buiten het vrijstaand in een parkomgeving ingeplant rusthuis met 4 bouwlagen, staan geen gebouwen met meer dan 3 bouwlagen.

De realisatie van het grootschalig appartementsgebouwencomplex zal het typische karakter van de straat, waarin Dhr. [REDACTED] woont, grondig wijzigen, wat een ernstig nadeel genereert.

Daarnaast zal de oprichting van het appartementsgebouw eveneens de verkeersonveiligheid doen toenemen, gelet op de toename van de verkeersdruk en het verdwijnen van de nu reeds schaarse parkeerplaatsen, terwijl deze parkeerplaatsen noodzakelijk zijn ter verhoging van de veiligheid, gelet op de aanwezigheid van de school.

... ”

De inplanting van zulk een grootschalig project zal eveneens het zicht op de open ruimte sterk belemmeren.

... ”

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Wat betreft de inbreuk op de privacy van verzoeker stelt deze enkel dat de bewoners van de appartementen 'hoe dan ook' rechtstreeks zicht zullen hebben op zijn tuin, zelfs indien de terrassen langs de voorzijde gesitueerd worden.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking op de inkijk het volgende vermeld (stuk 16, p. 5):

...

Hieruit blijkt dat de inkijk is onderzocht en dat – indien er al inkijk zou zijn – dit enkel op een heel beperkte wijze zal zijn via de ramen langs de achterzijde van het gebouw, die de slaapkamers, badkamers en bergingen betreffen.

Verzoeker geeft geen enkel concreet element aan waardoor zou kunnen aangetoond worden dat zijn privacy op een ernstige manier zal worden aangetast.

Hetzelfde geldt voor de verkeersonveiligheid die volgens verzoeker zou veroorzaakt worden door een toename van de verkeersdruk en het verdwijnen van de nu reeds schaarse verkeersplaatsen.

De bijkomende parkeerdruk wordt nagenoeg volledig opgevangen op het terrein zelf, nu elk van de 14 appartementen een staanplaats heeft in de ondergrondse parking en er ook 9 extra parkeerplaatsen bovengronds voorzien zijn.

Dat het voorzien van 14 woonegelegenheden in een straat zou zorgen voor verkeers- onveiligheid en abnormale verkeersdruk is totaal onwaarschijnlijk. In elk geval maakt verzoeker niet aannemelijk hoe dit voor hem een ernstig nadeel zou kunnen vormen.

Tenslotte voert verzoeker ook aan dat hij nadeel ondervindt van de wijziging van 'het typische karakter' van de straat en verwijst daarbij naar het arrest van de Raad van State inzake De Roy en Van Den Eynde van 16 februari 1995 (nr. 51.659).

...

I.c. geldt er geen bijzonder plan van aanleg, noch ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvoorschriften, zodat verzoeker er rekening mee moet houden dat hij in woongebied een appartementsgebouw naast zijn perceel kan krijgen, nu de omgeving gekenmerkt wordt door gebouwen met een zeer variabel gabariet en meerdere grootschalige gebouwen.

...”

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Een dergelijk vage uiteenzetting volstaat niet om een MTHEN te onderbouwen. De verzoekende partij maakt niet op een afdoende manier duidelijk hoe deze vermeende hinderaspecten haar zouden raken.

Zo worden er bijvoorbeeld geen afstanden tot de perceelsgrenzen vermeld, geen duidelijke foto's toegevoegd van de vermeende inkijk, edm.

Alleen al omwille van dit absolute gebrek aan enig bewijs of verduidelijking, dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen.

Bovendien zijn de aangevoerde nadelen puur hypothetisch en geenszins aanwezig. Er valt bijvoorbeeld niet in te zien hoe een meergezinswoning met 14 ondergrondse en 9 bijkomende – opgelegd met een vergunningsvoorwaarde door de deputatie – parkeerplaatsen overmatige verkeers- en parkeerhinder met zich zou meebrengen.

...”

Beoordeling door de Raad

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat dit 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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.13 VCRO, kan niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij 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 wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen die zij met de vordering tot schorsing willen voorkomen, verwijst de verzoekende partij naar privacyhinder (inkijk in de tuin), visuele hinder, een onveilige verkeerssituatie, verstoring van de rust en een wijziging in het typisch karakter van de straat.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij nalaat om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad zouden moeten toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek de verminderde zoninval, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De door de verzoekende partij bijgebrachte luchtfoto's van de straat en de omgeving ervan maken het effect van de door de bestreden beslissing vergunde werken op de eigendom van de verzoekende partij niet aanschouwelijk en laten evenmin toe om dit afdoende in te schatten.

Daarnaast brengt de verzoekende partij nog andere foto's bij, waaruit de overige beweerde nadelen zouden moeten blijken.

Uit dit fotomateriaal is echter niet af te leiden in welke mate de verzoekende partij enige privacyhinder zal ondervinden: de verzoekende partij weerlegt geenszins de uitvoerige overweging in de bestreden beslissing dat de privacyhinder voor de verzoekende partij niet overdreven en ernstig is, en uit de bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning gevoegde plannen blijkt dat alleen de terrassen van de gelijkvloerse verdieping zich langs de achterzijde bevinden, maar dat inkijk in de tuin beperkt zal zijn door de geplande afsluiting.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij op generlei wijze de beweerde verstoring van de rust verduidelijkt met de door haar bijgebrachte foto's, waarop te zien is dat het landbouwbedrijf en de woning van de verzoekende partij aan de voorzijde palen aan een provincieweg en dat de percelen van de verzoekende partij aan de rechterzijde palen aan een school: de huidige leefomgeving van de verzoekende partij is dan ook niet meer ‘rustig’ te noemen en de verzoekende partij bewijst niet dat de bouw van het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw een bijkomend ernstig nadeel betekent.

Voor zover de verzoekende partij verder aanvoert dat het appartementsgebouw, dat door de bestreden beslissing vergund wordt, het typische karakter van de straat zal wijzigen, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen in welke mate dit nadeel voldoende individueel en persoonlijk is. De verzoekende partij laat zelfs na om te verduidelijken waaruit het typisch karakter van de straat zou bestaan. Aan de hand van de door de verzoekende partij bijgebrachte foto's kan de Raad alleen vaststellen dat er geen sprake is van enige eenvormige bebouwing in de straat, zodat de bouw van het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw alvast geen afbreuk doet aan enig typisch karakter van de straat en dan ook geen ernstig nadeel kan betekenen voor de verzoekende partij.

Met betrekking tot de stelling van de verzoekende partij dat de verkeersonveiligheid zal toenemen door een toename van het aantal verkeersbewegingen en omdat er niet voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn in het bestreden project, verduidelijkt de verzoekende partij niet in welke mate dit een persoonlijk nadeel oplevert, dat daarenboven voor haar ook ernstig is en moeilijk te herstellen. De verzoekende partij brengt zelfs geen enkel document bij om haar bewering te staven, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing rekening gehouden heeft met het mogelijke nadeel door een eventueel onvoldoend aantal parkeerplaatsen.

Tenslotte stelt de verzoekende partij nog dat haar zicht op de open ruimte sterk belemmerd wordt, wanneer het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw gebouwd wordt. De verzoekende partij heeft bij haar verzoekschrift evenwel slechts één foto gevoegd om dit te staven en deze ene foto is genomen vanuit haar woning met zicht op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, waardoor het al lijkt alsof dat de verzoekende partij slechts vanuit één raam zicht heeft op het perceel van de tussenkommende partij: de Raad oordeelt dat de belemmering van het zicht niet ernstig is, minstens maakt de verzoekende partij dit niet voldoende aannemelijk met één enkele foto. Daarenboven stelt de Raad vast dat de groene ruimte achter de woning van de verzoekende partij volledig behouden blijft, zodat de bestreden beslissing alleszins slechts een beperkt deel van haar zicht op een groene ruimte zal kunnen ontnemen, zodat ook dit door de verzoekende partij beweerde nadeel niet bewezen, laat staan ernstig is.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS