

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0211 van 3 oktober 2012
in de zaak 1112/0258/SA/3/0225

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip VAN DER VEKEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Desguinlei 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Alain COULIER en Dirk VANDERMARLIERE
kantoor houdende te 8620 Nieuwpoort, Oostendestraat 11 en 20
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 27 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de raadsman van de verzoekende partij namens omwonenden, waaronder de verzoekende partij, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 27 juni 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarde vergunning verleend voor het wijzigen van de verkaveling V. 65/193.106 van 8 juli 1966, zoals gewijzigd op 3 oktober 1967.

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 het originele 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 14 maart 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip VAN DER VEKEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Alain COULIER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 17 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 februari 2012 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft met een aangetekende zending van 20 februari 2012 bedoelde documenten aan de Raad bezorgd. Na onderzoek van vermelde stukken stelt de Raad vast dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

IV. FEITEN

Op 15 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een vergunning voor *“een wijziging van een verkavelingsvergunning” (lot 49)*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel maakt als kavel 49 deel uit van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 8 juli 1966, zoals gewijzigd op 3 oktober 1967.

Het perceel is ook gelegen in biologisch waardevol gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 maart 2011 tot en met 19 april 2011, worden zestien bezwaarschriften, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent een vergunning op 27 juni 2011 onder voorwaarden voor de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het wijzigen van de verkaveling betreft voor 1 lot van de oorspronkelijke verkaveling NV [REDACTED] uit 1966;

Gelet dat de wijziging vooral het aantal woonlagen betreft in combinatie met het voorzien van een plat dak, dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften in principe wel een plat dak toelieten mits het aantal woonlagen werd beperkt tot één; dat deze beperking enkel werd voorzien voor woningen met lichthellende of platte daken en dat voor andere dakvormen geen gabariet is bepaald;

Gelet dat uit de foto's blijkt dat de verkaveling noch de iets wijdere omgeving niet bepaald worden gekenmerkt door eenheid van typologie, dat er zich zowel woningen met één bouwlaag en plat dak als woningen met één bouwlaag en een zadeldak of woningen met een gelijkvloers garageniveau, een woonverdieping en zadeldak bevinden; zelfs een Spaanse villa op het perceel palend aan huidige aanvraag;

Gelet dat de tweede bouwlaag kan beschouwd worden als een dakverdieping daar de oppervlakte wordt beperkt tot 75 % - 80 % van de grondoppervlakte van het gelijkvloers, dat dit evenwel op de verdieping een erg grote bouwdiepte toelaat waardoor vanop deze verdieping de inkijk in de tuinen van de aanpalende woningen wel erg groot is, een inkijk die vreemd is aan deze verkaveling, dat in die zin beter de bouwdiepte van de verdieping wordt beperkt tot max.15 m vanaf de voorbouwlijn, inclusief eventueel dakterras met uitzondering van max. 0,5 m t.b.v. de ramen, dat dit als voorwaarde aan de vergunning wordt gekoppeld;

Gelet dat de tabel met de gewijzigde verkavelingsvoorschriften enkel melding maakt van de gewijzigde voorschriften; dat de niet-vermelde voorschriften van toepassing blijven; dat dit als voorwaarde voor een mogelijke gunning wordt opgelegd;

Gelet dat er bouwplannen van de toekomstige woning bij de aanvraag werden gevoegd; dat deze bouwplannen afwijken van de verkavelingsvoorschriften (80 %

verdiepingsoppervlakte i.p.v. de 75 % voorzien in de voorschriften) en dus tegenstrijdig zijn met de aanvraag, dat ze zowiezo niet in overeenstemming zijn met de bijkomende voorwaarde, opgelegd door het schepencollege en dus enkel kunnen worden beschouwd ter informatieve titel bij de aanvraag, en niet uitvoerbaar binnen deze verkavelingswijziging;

Gelet op de dualiteit tussen de toelichting en de nieuwe voorschriften inzake vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag; dat de toelichting 75 % vermeldt en de nieuwe voorschriften 80 %. Dat beide bepalingen worden overruled door de bijkomende voorwaarde vanuit het schepencollege m.b.t. de beperking op bouwdiepte op de verdieping.

... ”

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

“ ...

- De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15 m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5 m uit de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max. 0,5 m onderhoudsstrook t.b.v. de ramen;*
- De ontwerp-bouwplannen van de woning kunnen enkel worden beschouwd als puur informatief en zijn binnen deze verkavelingswijziging niet uitvoerbaar door de voorwaarde van het schepencollege m.b.t. de beperking van de bouwdiepte op de verdieping;*
- De niet-gewijzigde voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling blijven van toepassing*

... ”

Tegen deze beslissing tekent de raadsman van de verzoekende partij namens diverse omwonenden, waaronder de verzoekende partij, op 25 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 12 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Gezien de ligging midden in een volgebouwde residentiële omgeving mag er vanuit gegaan worden dat er weinig of geen bijkomende en vermijdbare schade aan de natuurwaarden op dit perceel zal ontstaan. Sowieso bestaat er gezien de goedkeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning een recht om te bouwen op het perceel. N.a.v. het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning kan desgevallend onderzocht worden of er compenserende maatregelen noodzakelijk zijn (bvb. bij de aanleg van de onbebouwde delen van het perceel).

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

In voorliggend aanvraag staat de vraag centraal of een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak wel inpasbaar is in het bestaande bebouwde weefsel van de verkaveling.

Zowel uit fotomateriaal in het dossier als uit luchtfotomateriaal blijkt dat het overgrote deel van woningen in de verkaveling werden uitgevoerd met één bouwlaag onder een hellend

dak. Vanuit visueel-vormelijk oogpunt zou een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak een niet-wenselijke uitzondering vormen.

Tijdens het openbaar onderzoek werd door sommige bewaarindieners/beroepers terecht opgemerkt dat er weliswaar geen volmaakte 'stijleenheid' (aanwezigheid van diverse woningtypologieën: bungalow, fermette woningen, villa's en zelfs een Spaanse villa) is in de verkaveling, maar dat er wel een zekere mate 'homogeniteit' is m.b.t. de gehanteerde bouwtypologie. Dit laatste heeft vooral te maken met de dominante aanwezigheid van hellende daken in de verkaveling. Voorliggende aanvraag die het mogelijk maakt dat een strak volume met 2 bouwlagen onder een plat dak zou kunnen vergund worden, is te weinig afgestemd zijn met deze algemeen voorkomende bouwtypologie. Vanuit dit gegeven is de aanvraag bijgevolg niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg.

Het zou evenwel een belangrijk nieuw element zijn als binnen dezelfde verkaveling reeds een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak werd vergund. Door toepassing van het gelijkheidsbeginsel (gelijke toestanden dienen op gelijke wijze te worden behandeld) zou men in dit geval moeilijk een aanvraag tot bouwen van een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak kunnen weigeren...

Op een zeer onduidelijke fotoreportage aangereikt door aanvrager zijn 2 woningen waar te nemen die voorzien zijn van een plat dak: een woning met één bouwlaag (toegestaan met de huidige verkavelingsvoorschriften) en een woning met twee bouwlagen. De locatie van deze woningen wordt evenwel niet vermeld zodat niet controleerbaar zijn of deze effectief in de verkaveling gelegen zijn. Wat betreft de woning met 2 bouwlagen onder plat dak stelt zich de vraag of deze wel gelegen is binnen de grenzen van de betreffende verkaveling. Het schepencollege heeft hier immers niet naar verwezen in de afgeleverde verkavelingsvergunning dd.27/6/2011.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar acht voorliggende aanvraag enkel vergunbaar indien zou kunnen aangetoond worden dat in dezelfde verkaveling een afwijking voor een woning met 2 bouwlagen en een plat dak werd toegestaan.

Indien dit het geval zou zijn dan ware het wenselijk dat de voorwaarde van het schepencollege om "de bouwdiepte op de verdieping (incl. terras) te beperken tot 15m vanaf de voorbouwlijn" over te nemen. In die zin zou de privacy t.a.v. de tuinen van de burens gehandhaafd kunnen blijven.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften die het mogelijk maakt om een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak te vergunnen in een omgeving die zich hoofdzakelijk kenmerkt door de aanwezigheid van woningen met één bouwlaag onder een hellend dak, is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Enkel in het geval dat aanvrager kan aantonen dat binnen dezelfde verkaveling reeds een afwijking werd toegestaan voor de bouw van een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak, is het verantwoord (omwille van het gelijkheidsbeginsel) om een wijziging van de verkavelingsvoorschriften toe te staan. In dit geval dient de voorwaarde van het schepencollege te worden overgenomen dat "De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5m van de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max. 0,5m onderhoudstrook ten behoeve van de ramen."

...

Na de hoorzitting van 19 september 2011, gelast de verwerende partij een bijkomend onderzoek in functie van het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geformuleerde voorbehoud.

De verwerende partij beslist op 27 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en een vergunning onder voorwaarde te verlenen. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

3 *Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)*

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren.

4 *MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE*

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

Voorliggende aanvraag strekt tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor één lot van een niet vervallen verkaveling.

De bouwplaats maakt deel uit van het bebouwde residentiële weefsel van Koksijde. De verkaveling bestaat uit 61 loten en is gerealiseerd met losstaande woningen (vnl. villabouw en fermettes). Het lot heeft een oppervlakte van ca.967m². Volgens de biologische waarderingskaart betreft het perceel “biologisch waardevol gebied”.

Volgens de geldende verkavelingsvoorschriften:

- *Is één gebouw met 1 woning per kavel toegestaan;*
- *Dient open bebouwing met 4 lichttrekkende gevels gerealiseerd te worden;*
- *Is er een achteruitbouwstrook van 5m achter de rooilijn van toepassing;*
- *Is de bebouwde oppervlakte minimaal 100m²;*
- *Zijn licht hellende of platte dak toegestaan op voorwaarde dat er slecht één woonlaag is;*

De ontwerp verkavelingswijziging voorziet een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. de verschijningsvorm. In concreto wordt voorgesteld om een tweede woonlaag met een plat dak (80% van de gelijkvloerse oppervlakte) toe te laten, terwijl met de geldende verkavelingsvoorschriften slechts een plat dak mogelijk is met één volwaardige bouwlaag.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 16 bezwaarschriften (47 handtekeningen) ingediend door bewoners van de verkaveling. Deze gaan niet akkoord met de voorgestelde verkavelingswijziging. Als belangrijkste bezwaar wordt opgegeven dat de aanvraag de bestaande homogeniteit in de verkaveling zal aantasten. Men vreest dat de goedkeuring van de wijziging een precedent zal zijn om nog verregaandere afwijkingen toe te staan. Bezwaarindieners wijzen er op dat er met de geldende verkavelingsvoorschriften voldoende mogelijkheden zijn om zowel eigentijdse als

traditionele woningbouw toe te laten. Het schepencollege heeft de bezwaren ontvankelijk doch ongegrond verklaard en de verkavelingswijziging goedgekeurd.

De omwonenden (met uitzondering van één persoon) hebben vervolgens beroep aangetekend bij de deputatie tegen de verleende vergunning.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling NV [REDACTED] (CBS dd.8/07/1966) die gelegen is in woongebied volgens het gewestplan.

De gevraagde wijziging van het verkavelingsvoorschrift is op zich verenigbaar met de bestemming woongebied. Wel dient de aanvraag nog getoetst te worden aan de bepalingen inzake goede ruimtelijke ordening (zie verder).

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de verkaveling buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. De ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar de waterloop en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, volledig kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan artikel 3§2 van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004). Er wordt vastgesteld dat de aanvraag niet tot gevolg heeft dat een bijkomende oppervlakte horizontale dakoppervlakte en/of ondoorlaatbare verharding kan worden gerealiseerd in vergelijking met de geldende verkavelingsvoorschriften. Tevens is de gewestelijk hemelwaterverordening van toepassing bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen de contouren van de verkaveling.

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

Het aanvraagperceel is gelegen in biologisch waardevol gebied. Artikel 14 van het natuurdecreet (BVR 21/10/1997) omschrijft de zgn. ‘zorgplicht’ die zegt dat schade aan de natuur in de eerste plaats dient voorkomen en pas is tweede instantie na compensatie kan worden toegestaan.

“Art.4. Iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden geleverd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Gezien de ligging midden in een volgebouwde residentiële omgeving mag er vanuit gegaan worden dat er weinig of geen bijkomende en vermijdbare schade aan de

natuurwaarden op dit perceel zal ontstaan. Sowieso bestaat er gezien de goedkeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning een recht om te bouwen op het perceel. N.a.v. het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning kan desgevallend onderzocht worden of er compenserende maatregelen noodzakelijk zijn (bvb. bij de aanleg van de onbebouwde delen van het perceel).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

In voorliggend aanvraag staat de vraag centraal of een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak wel inpasbaar is in het bestaande bebouwde weefsel van de verkaveling.

Zowel uit fotomateriaal in het dossier als uit luchtfotomateriaal blijkt dat het overgrote deel van woningen in de verkaveling werden uitgevoerd met één bouwlaag onder een hellend dak. Vanuit visueel-vormelijk oogpunt zou een woning met 2 bouwlagen onder een plat dak een niet-wenselijke uitzondering vormen.

Tijdens het openbaar onderzoek werd door sommige bewaarindieners/beroepers opgemerkt dat er weliswaar geen volmaakte 'stijleenheid' (aanwezigheid van diverse woningtypologieën: bungalow, fermette woningen, villa's en zelfs een Spaanse villa) is in de verkaveling, maar dat er wel een zekere mate 'homogeniteit' is m.b.t. de gehanteerde bouwtypologie. Dit laatste heeft vooral te maken met de dominante aanwezigheid van hellende daken in de verkaveling.

Op een onduidelijke fotoreportage aangereikt door aanvrager zijn 2 woningen waar te nemen die voorzien zijn van een plat dak: een woning met één bouwlaag (toegestaan met de huidige verkavelingsvoorschriften) en een woning met twee bouwlagen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar achtte voorliggende aanvraag enkel vergunbaar indien zou kunnen aangetoond worden dat in dezelfde verkaveling een afwijking voor een woning met 2 bouwlagen en een plat dak werd toegestaan.

Na de hoorzitting werd bijkomend onderzoek bevolen. In een antwoord van het gemeentebestuur van Koksijde wordt bevestigd dat binnen dezelfde verkaveling (ref VK132/1 NV █████ goedgekeurd CBS dd.8/7/1966) al een gelijkaardige verkavelingswijziging werd goedgekeurd (dd. 25/01/2010) waarbij het mogelijk werd gemaakt dat een bouwvergunning voor de bouw van een residentiële woning met 2 bouwlagen onder een plat dak kon worden verleend. Op 10/5/2010 werd deze vergunning effectief verleend door het schepencollege.

Er kan dan ook niet volgehouden worden dat er nog sprake is van homogeniteit die zou verbroken worden door voorliggende aanvraag. De keuze voor een plat dak is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

De vergunning kan verleend worden onder dezelfde voorwaarde van het schepencollege: "De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15m vanaf de voorbouwlijn (die ligt op 5m van de rooilijn). Ook een eventueel dakterras moet zich binnen deze bouwdiepte bevinden met uitzondering van max. 0,5m onderhoudstrook ten behoeve van de ramen."

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer vastgesteld wordt dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“..."

Het nadeel dat verzoekster opwerpt is in zijn verschillende onderdelen ongetwijfeld bijzonder ernstig. Dit blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State, waarbij gesteld wordt dat om te besluiten tot het ernstig karakter van het nadeel, onder meer volgende elementen in overweging dienen genomen te worden.

- 1. een esthetisch nadeel*
- 2. het bouwwerk brengt een essentiële wijziging in het leefklimaat van verzoekers erf*
- 3. schending van het uitzicht*
- 4. vermindering van de privacy en woongenot*
- 5. ondervinden van belangrijke milieu- en burenhinder*
- 6. vermindering van het kwaliteit van het leven*
- 7. visuele hinder als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een aangevochten bouwvergunning is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel*

Het is evident dat verzoekster op basis van de hierboven gestelde elementen een aanzienlijk nadeel zullen leiden door de wijziging aan de verkaveling die toelaat dat een tweede bouwlaag wordt aanvaard.

Het kan niet betwist worden dat het wegnemen van licht en zicht burenhinder zal veroorzaken. Er zal aan verzoekster een abnormale hinder veroorzaakt worden, die zij normaliter niet moet dulden. Verzoekster zal immers ernstig gestoord worden in hun rustig woongenot, waartegenover een financiële regeling weinig soelaas zal bieden.

Daarenboven zal de waarde van de eigendom van verzoekster ernstig dalen, terwijl de minwaarde zeer moeilijk in te schatten valt.

...

In onderhavige casus betreft het een bouwwerk dat, zoals ook bevestigd door de Bestendige Deputatie, vanuit visueel-vormelijk oogpunt geenszins kan aanvaard worden in de verkaveling. De visuele hinder die verzoekers lijden is dan ook aanzienlijk.

Bovendien zou het niet enkel om een esthetisch nadeel gaan daar het gebouw geenszins in de prachtige omgeving zou passen bovendien zal er ook sprake zijn van een vermindering van levenskwaliteit en privacy. Zoals hierboven ook uitvoerig weergegeven zal het toekomstige gebouw een uitermate ruim terras bevatten zodat normale tuinactiviteiten (zonnen, buiten eten, barbecue, enz...) niet meer kunnen plaatsvinden, zonder dat een directe inkijk wordt gerespecteerd.

Verzoekster verwijst naar de fotoreeksen in hun bundel die deze hinderaspecten moeten onderstrepen.

Zo wordt een foto bijgebracht waarbij aangeduid wordt tot waar het eerste verdiep van het naastliggende goed zou komen en tot waar het gelijkvloers. Uit de foto blijkt duidelijk dat, in tegenstelling tot alle andere woningen, het toekomstig te bouwen huis de volledige lengte van de tuin zal bestrijken.

Elke vorm van privacy zal dan ook verdwijnen indien de woning met het uitermate ver reikende terras er zal komen.

Verzoekster heeft speciaal voor Koksijde, en meer specifiek voor deze wijk gekozen, omdat alle huizen een beperkte diepte (tussen de 8 en 12,5 meter) hebben en voor de rest een grote tuin, waarbij elke tuin afgesloten is door 2 meter hoge hagen. Op die manier heeft iedereen zijn eigen tuin, zonder enige inkijk noch hinder van omwonenden.

Ook het feit dat bijzonder langdurig kan genoten worden van de zon en lichtinval in de tuin was een reden voor verzoekster om deze woning te kopen. Ook dit zal volledig verdwijnen doordat er een bunker van 25 meter diepte zal worden gebouwd naast haar woning.

Het kan niet voldoende benadrukt worden dat het hier een vakantiewoning betreft waar verzoekster komt om te ontspannen en met haar kinderen te spelen, hetgeen ook met de bijgebrachte foto's duidelijk wordt aangetoond. Het doel van dergelijk huis is uiteraard om gedurende de hele dag tot lange tijd 's avonds van de tuin te genieten. Het is geen huis waar in geleefd wordt, het is des te meer een huis waarbij de tuin de hoofdfunctie uitmaakt.

Indien zou overgegaan worden tot aanbouw zou verzoekster om voormelde redenen enorme schade lijden. Het feit alleen dat dergelijk omvangrijk gebouw het volledige doel van het vakantiehuis zou wegnemen en voor dergelijke hinder zou zorgen, zou voor verzoekster meer dan voldoende zijn om te beslissen tot verkoop van deze vakantiewoning

...

2.

De verwerende partij bespreekt in haar antwoordnota enkel de door de verzoekende partij ingeroepen middelen en lijkt in die zin het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij betwist het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Eisende partij houdt voor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te lijden.

Zij houdt omschrijft deze als een esthetisch nadeel, een wijziging in het leefklimaat van haar erf, een schending van het uitzicht, vermindering van privacy, ondervinden van belangrijke milieu- en burenhinder, vermindering van kwaliteit van het leven, visuele hinder als gevolgen van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een aangevochten bouwvergunning.

De ingeroepen redenen zijn als bijzonder vaag als axiomatisch te bestempelen.

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft betreft bouwgrond binnen een bestaande verkaveling.

Waar bewust perceel van de vrijwillig tussenkomende partij vandaag onbebouwd is was het in hoofde van eisende partij te verwachten dat bewust perceel ooit 's zou worden bebouwd wat sowieso een wijziging met zich meebrengt ten overstaan van de braakliggende toestand van het perceel.

Het optrekken van een residentieel gebouw binnen een vergunde verkaveling op een naastliggend perceel kan bijgevolg niet als een nadeel worden bestempeld, laat staan dat zulks een ernstig karakter zou hebben.

De grieven die eisende partij naar voor schuift zijn als hypothetisch te bestempelen en dienen om deze redenen te worden afgewezen conform de rechtspraak van de raad voor Vergunningsbetwistingen (zie arrest S/2010/0059 dd. 10/10/2010- rolnummer 2010/0334/SA/3/0313)

Eisende partij bewijst geen nadeel welke voldoende ernstig zou wezen om de schorsing te verantwoorden.

Voorts bewijst eisende partij geenszins dat de nadelen welke zij voorhoudt te zullen ondervinden moeilijk herstelbaar zouden wezen.

De voorgehouden nadelen die eisende partij opwerpt kunnen allen gereduceerd worden als zijnde betrekking hebbende op de eigendom zelf, dat deze nadelen bovendien alle rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met een waardevermindering die zijn eigendom zal ondergaan.

Dat een waardevermindering in zoverre ze reeds als aannemelijk kan worden beschouwd volgens de rechtspraak van de Raad van State een financieel nadeel uitmaakt welke in principe herstelbaar is. (zie arrest Rvst. Nr. 112.604 19/11/2002- rolnummer A.121.199/X-10.947)

De verwijzing van eisende partij als zou de deputatie hebben gesteld dat het bouwwerk niet kan aanvaard worden in de verkaveling berust op een verkeerde lectuur van de bestreden beslissing nu er reeds een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen meer plat dak werd vergund binnen de verkaveling.

De bewering dat een “bunker” van 25 meter diepte zou worden gebouwd is niet ernstig nu de verkavelingsvoorwaarden voorzien in gebouwen met een oppervlakte van minimaal 100 m².

Er werden geen maxima qua bouwoppervlakte vastgelegd. Het betreft een verkaveling welke voorzien is voor grote villa's. Bovendien is enkel de aanvraag tot beperkte verkavelingswijziging aan de orde en geen aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige bouwvergunning.

Indien een gebouw met zadeldak zou worden gebouwd ipv gebouw bestaande uit 2 verdiepingen met een plat dak zou er meer “inkijk” mogelijk zijn zoals terecht opgemerkt door de gemeente Koksijde in de beslissing van 27/6/2011: een hoger gebouw is mogelijk bij uitvoering met een hellend dak waarbij tegelijk ramen in de topgevels kunnen worden voorzien op verdiepingshoogte en op 5 meter van de perceelsgrenzen. De privacy algemeen is dus geen gegronde reden om deze verkavelingswijziging te weigeren.

Voorts heeft de gemeente Koksijde én de Bestendige deputatie slechts een bouwdiepte van maximaal 15 m voor de verdieping toegelaten zodat problemen met privacy worden voorkomen.

Er dient voorts rekening te worden gehouden met het feit dat beplanting aan de perceelsgrenzen dient aangebracht zodat deze inkijk zal tegengaan.

De fotoreeksen die eisende partij produceert zijn louter speculatief nu er geen bouwplannen zijn ingediend. Hoe kan eisende partij alsdan gewagen van een “bunker”?

Eisende partij zal niet belet worden om op haar kavel met haar kinderen te spelen wanneer op het perceel van de vrijwillig tussenkomende partij een residentiële villa zou worden opgetrokken. Evenmin zal de zon stoppen met schijnen.

...

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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Wel dient de verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van haar persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 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 werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat de verzoekende partij, met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, heeft nagelaten concreet aan te duiden in welke zin zij meent dat de ingeroepen nadelen, nog los van de vraag of ze de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de vereiste ernst vertonen, ook moeilijk te herstellen zijn. In die zin toont de verzoekende partij dan ook geenszins aan dat een uitspraak over de vordering tot vernietiging op zich niet kan volstaan om desgevallend, dit wil zeggen indien hiertoe grond bestaat, tegemoet te komen aan de nadelen die de verzoekende partij meent te lijden.

De loutere omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de waarde van het pand van de verzoekende partij zou doen dalen, waarvoor de verzoekende partij overigens geen enkel concreet stuk aanreikt, kan op zich niet kennelijk zonder meer de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Dit laatste nog afgezien van de vaststelling dat een financieel nadeel in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar dient aangemerkt te worden. De door de verzoekende partij aangevoerde minwaarde maakt evenmin aannemelijk dat de overige nadelen moeilijk te herstellen zouden zijn. Het moeilijk te herstellen karakter kan met andere woorden niet zonder meer verondersteld worden.

3.

Hoewel de voorgaande vaststelling op zich kan volstaan om de voorliggende vordering tot schorsing af te wijzen, wenst de Raad louter volledigheidshalve nog op te merken dat noch de door de verzoekende partij neergelegde stukken, noch de uiteenzetting ter zake in het inleidende verzoekschrift, de Raad daadwerkelijk toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen concreet te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Vermelde nadelen overstijgen het niveau van de loutere hypothese niet en kunnen dan ook niet, minstens niet voldoende, nuttig aangewend worden om de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing, zijnde de wijziging van een verkavelingsvergunning, in voorkomend geval te verantwoorden.

De verzoekende partij hinkt in haar toelichting overigens stevast op twee gedachten. Hoewel de bestreden beslissing de wijziging van een verkavelingsvergunning betreft, waarbij uitsluitend de grenzen worden uitgezet waaraan een nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning zal dienen getoetst te worden, verwijst de verzoekende partij naar nadelen die zij vreest te zullen lijden ingevolge een bouwwerk waarvoor nog geen concrete plannen voorliggen en waarvoor nog een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet ingediend worden.

De Raad is dan ook van oordeel dat de ingeroepen nadelen, afgezien van de vaststelling dat ze niet op een afdoende wijze worden geconcretiseerd en in voldoende mate aanschouwelijk worden gemaakt, niet voortvloeien uit de bestreden beslissing doch in voorkomend geval uit de beslissing die omtrent de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden genomen.

4.

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 wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar 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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
3. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0258/SA/4/0225.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 oktober 2012, 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