

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0030 van 26 april 2011
in de zaak 1011/0148/SA/2/0114

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris LENS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwendijkstraat 417
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans-Kristof CAREME
kantoor houdende te 3100 Heverlee, Industrieweg 4 bus 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 oktober 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 augustus 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 18 mei 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op voorwaarde dat de woning op het eigen perceel wordt opgericht en dat de wachtgevel met leien wordt afgewerkt.

Het betreft een perceel gelegen te 2500 Lier, Burgemeester [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 maart 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philip PORTERS die loco advocaat Kris LENS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Hans-Kristof CAREME die verschijnt voor de tussenkommende partijen, 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.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 3 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 25 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 25 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning met een bijgebouw”*.

Het betreft een halfopen bebouwing met een wachtgevel op de rechterperceelsgrens en met een bijgebouw, zijnde een garage en carport, op de linkerperceelsgrens.

Op 27 januari 2009 werd reeds aan de rechtsvoorganger van de tussenkommende partijen een stedenbouwkundig attest afgegeven door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier met betrekking tot hetzelfde perceel.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd, aangezien de verzoekende partijen zich akkoord hadden verklaard met de bouwplannen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier verleent op 18 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...
De voorgelegde aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.
...
De voorgelegde aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van het gewestplan en het stedenbouwkundig attest.
...
De inplanting, het gabarit en de gebruikte materialen zijn aanvaardbaar. Het voorgesteld ontwerp is in overeenstemming met de goede plaatselijk ruimtelijke ordening.
...
De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:
...
...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep deels in te willigen en de vergunning te verlenen overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en schepenen, maar met schrapping van de muur op het perceel van de beroepsindiener.

Na de partijen te hebben gehoord op 2 augustus 2010, beslist de verwerende partij op 5 augustus 2010 om het beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat de woning op het eigen perceel wordt opgericht en de wachtgevel met leien wordt afgewerkt en overweegt hierbij het volgende:

“ ...
Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:
...
De aanvraag voorziet in het bouwen van een halfopen eengezinswoning en is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het voorliggend ontwerp wordt de woning te paard ingeplant op de rechtse perceelsgrens.
...”

In de omgeving komen nog halfopen woningen voor.

...

De woning op het aanpalend perceel werd opgericht op 2m30 uit de perceelsgrens. Indien de aanvraag op de perceelsgrens wordt opgericht, blijft nog steeds meer dan 1m90 over tussen beide gevels zodat de aanvraag niet strijdt met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig attest dd. 27 januari 2009. In dit stedenbouwkundig attest, dat nog steeds geldig is, werd reeds bepaald dat de woning op de rechtse perceelsgrens dient te worden opgericht.

Beroeper (rechtse buur) argumenteert dat de woning 20cm op zijn perceel wordt gebouwd en hierdoor de inrit naar de achterliggende garage wordt bemoeilijkt.

Doordat de woning te paard wordt opgericht staat één muur op het eigen perceel en de muur om tegenaan te bouwen op het perceel van de beroepsindiener.

Vermits niet onmiddellijk tegen de gevel wordt aangebouwd en gelet op het ingediend beroep, dient de woning op het eigen perceel te worden opgericht. De wachtgevel dient te worden afgewerkt met leien. De muur op het perceel van de beroeper wordt geschrapt.

De aanvraag is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en houdt rekening met de mogelijke ontwikkelingen van het straatbeeld.

...

Algemene conclusie:

...

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard indien de woning op het eigen perceel wordt opgericht en de wachtgevel met leien wordt afgewerkt.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zoals blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 16 september 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 14 oktober 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen verduidelijken hun belang als volgt:

“
...

Aangezien verzoekende partij eigenaars zijn van een woning dat gelegen is op het perceel dat grenst aan het perceel dat voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij aldus woont op het aangrenzende perceel van het terrein waarvoor de bouwvergunning is verleend.

Dat hij derhalve een natuurlijk persoon is die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt ingevolge de vergunningsbeslissing.

Verzoekende partij getuigt dan ook conform artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO van het rechtens vereist belang bij de onderhavige procedure.

...

Doordat de bestreden beslissing slechts een afstand van 1,9m overblijft tussen het pand van verzoekende partij en de perceelsgrens, worden de lichten zichten van verzoekende partij op zeer grote wijze belemmerd.

...

Het gewraakte gebouw zou immers in volle omvang worden gebouwd tot tegen de perceelsgrens, zodat cliënten zouden worden geconfronteerd met een blinde muur van zowat tien meter breed en 3 meter hoog langs de perceelsgrens, zodat zij een zeer belangrijk esthetisch nadeel zouden ondervinden en een belangrijke waardevermindering van hun eigendom met een groot verlies aan (zon)licht in hun tuin en in de vertrekken die voorzien zijn van ramen langs de linkerzijgevel.

...”
...

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekers en overwogen het volgende:

“
...

De verzoekende partijen ontleen hun belang louter uit nabuurschap en leiden hieruit af dat ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden.

...

De hinder waarvan de partijen gewag maken ter hoogte van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan niet worden aanvaard ter staving van het belang aangezien de vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel een op zichzelf staande voorwaarde voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning is.

De verzoekende partijen hebben bovendien geen geoorloofd belang bij de nietigverklaring van de bestreden beslissing gelet op de goedkeuring die zij vooraf hebben gegeven aan de bouwplannen.

...”
...

Beoordeling door de Raad

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 partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen 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 zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

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

Met de tussenkomenende partijen stelt de Raad inderdaad vast dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt het beschreven financiële nadeel en het mogelijke verlies aan (zon)licht. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

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

Het gegeven dat de verzoekende partijen ook akkoord gingen met de bouwplannen van de tussenkomenende partijen verandert hier niets aan, aangezien dit akkoord louter dient beschouwd te worden als vervanging van de formaliteit van het openbaar onderzoek (artikel 7, vierde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen). Een derde belanghebbende die tijdens een openbaar onderzoek geen bezwaar indient verliest het recht niet om later, indien hij zijn hinder en nadelen voldoende aannemelijk kan maken, bij de Raad een vordering tot schorsing en nietigverklaring in te dienen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verwerende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen tot tussenkomst betwisten de procesbevoegdheid van de verwerende partij en overwegen het volgende:

“ ...

Het beroep tot nietigverklaring en de vordering tot schorsing worden enkel gericht aan de 'bestendige deputatie van de provincie Antwerpen' in plaats van de provincie Antwerpen zelf. Enkel deze laatste heeft rechtspersoonlijkheid. De deputatie is slechts het orgaan van de provincie Antwerpen. Zodoende rijst de vraag naar de procesbevoegdheid van de deputatie zelf.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in artikel 4.7.21, de deputatie als bestuursorgaan aanduidt die bij het behandelen van het beroep kennis neemt van het beroep tegen beslissingen omtrent vergunningsaanvragen van het college van burgemeester en schepenen.

De Raad aanvaardt voorts dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de deputatie blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid. De Raad duidt dan ook in casu, ingevolge zijn inquisitoriale bevoegdheid, de deputatie als verwerende partij aan.

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 partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

In concreto zal op het naburige perceel een halfopen bebouwing worden opgericht dat voorgevelbreedte van 9m, een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en dakbasis van 9m heeft. Doordat de bestreden beslissing slechts een afstand van 1,9m overblijft tussen het pand van verzoekende partij en de perceelgrens, worden de lichten en de zichten van de verzoekende partij op zeer grote wijze belemmerd.

Slechts de schorsing en de vernietiging van de bestreden beslissing kan en zal een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen voorkomen.

Cliënten hebben evident een uitgesproken belang om beroep aan te tekenen tegen de aan de aanpalende eigenaars verleende stedenbouwkundige vergunning.

Het gewraakte gebouw zou immers in volle omvang worden gebouwd tot tegen de perceelsgrens, zodat cliënten zouden worden geconfronteerd met een blinde muur van zowat tien meter breed en drie meter hoog langs de perceelsgrens, zodat zij een zeer belangrijk esthetisch nadeel zouden ondervinden en een belangrijke waardevermindering van hun eigendom met een groot verlies aan (zon)licht in hun tuin en in de vertrekken die voorzien zijn van ramen langs de linkerzijgevel.

...

Indien de bestreden beslissing zou worden ten uitvoer gelegd, betekent dit voor de verzoekende partij een aanzienlijke vermindering van de waarde van hun pand met het oog op een eventuele verkoop.

Ook dit maakt tevens in hoofde van verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.

Het woon- en leefklimaat van verzoekende partij en zijn gezin zal in ernstige mate worden aangetast.

...

De goede ruimtelijke ordening zoals wordt voorgehouden in de bestreden beslissing d.d. 5.08.2010, wordt niet gerespecteerd.

Er wordt immers geen rekening gehouden met de nu aanwezige type bebouwing en het daaraan gekoppelde landelijke karakter.

...

De aangevoerde nadelen inzake privacy, verlies aan uitzicht, de aantasting van de leefomgeving, de esthetiek en de woonkwaliteit zijn niet te herstellen eens de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd.

...”

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

De tussenkommende partijen overwegen met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel het volgende:

“ ...

Het beweerde nadeel vloeit nochtans voort uit de gewestplanbestemming zelf en uit de bestaande toestand (deze minstens semi-urbaan is).

Bovendien liggen de verzoekende partij zelf aan de basis van hun beweerde nadeel aangezien zij de stedenbouwkundige aanvraag mee voor goedkeuring hebben ondertekend (en dat geldt meteen als weerlegging van het ganse beweerde M.T.H.E.N.).

Sub randnr. 14 en 16 van hun verzoekschrift beweren de verzoekende partijen nog dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot een waardevermindering van hun woning. Zulk financieel nadeel is nochtans steeds te herstellen (bv. via een aansprakelijkheidsprocedure oor de rechtbank). Een financieel nadeel wordt in de regel niet aanvaard.

Sub randnr. 15 van hun verzoekschrift werpen de verzoekende partijen nog een nadeel i.v.m. half open bebouwing op. Verzoekers in tussenkomst zien niet in hoe zulks als een MTHEN zou kunnen worden gekwalificeerd. Mede gelet op de rechten van de verdediging dient van de verzoekende partij te worden verwacht dat zij het zgn. nadeel beter zou omschrijven.

Sub randnr. 17 beweren de verzoekende partijen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ertoe zou leiden dat de goede ruimtelijke ordening zou worden geschaad. Zij beweren dat hun privacy zou worden geschonden en zij beklagen zich van zgn. verlies aan uitzicht, de zgn. aantasting van hun woonkwaliteit etc.

De beweerde nadelen worden echter veel te vaag en alleszins niet concreet beschreven. Zij worden alleszins niet bewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

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*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen aantonen:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan ook 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 een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die een verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

Volgende elementen roepen de verzoekende partijen in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- hun lichten en zichten worden op zeer grote wijze belemmerd (aantasting woon- en leefklimaat)
- een esthetisch nadeel omdat zij zouden uitkijken op een blinde muur gebouwd langsheen de perceelsgrens
- een belangrijke waardevermindering van hun woning
- verlies aan (zon)licht in hun tuin en in de vertrekken die voorzien zijn van ramen langs de linkerzijgevel
- de bestreden halfopen bebouwing verbreekt het evenwicht van de goede ruimtelijke ordening in de straat waar alle omringende percelen het kenmerk vertonen van open bebouwing
- schending van de privacy

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zeer algemeen en oppervlakkig blijven.

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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. 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.

Het bestreden besluit verleent aan de tussenkomende partijen de vergunning voor de oprichting van een woning in halfopen bouworde met een wachtgevel tegen de perceelsgrens met de verzoekende partijen, en dit op basis van en in overeenstemming met een niet vervallen stedenbouwkundig attest van 27 januari 2009.

De door de tussenkomende partijen ingediende bouwplannen werden door de verzoekende partijen ondertekend voor akkoord. Volgens de tussenkomende partijen zouden de verzoekende partijen hierdoor zelf aan de basis liggen van de door hen beweerde nadelen. Deze redenering kan evenwel niet volledig gevolgd worden.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen voorziet in artikel 3, §3, 13° dat een openbaar onderzoek vereist is voor aanvragen waarbij *“schemuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken”*.

Het vierde lid van artikel 7 van hetzelfde besluit voorziet evenwel dat geen openbaar onderzoek vereist is wanneer het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord door de eigenaar van het aanpalende perceel worden ondertekend.

De Raad kan niet controleren of het aanvraagformulier door de verzoekende partijen werd ondertekend. Wel werden de plannen door de verzoekende partijen ondertekend waardoor zij als het ware te kennen gaven op dat ogenblik geen bezwaren te hebben tegen de bouwplannen. Méér moet uit de ondertekening “voor akkoord” niet afgeleid worden.

De verzoekende partijen geven evenwel te kennen dat zij op 24 maart 2010, bij de ondertekening van de bouwplannen niet de mogelijkheid gehad hebben de bouwplannen rustig te bekijken en dat zij ook geen duplicaat gekregen hebben om later de bouwaanvraag nog eens te kunnen bestuderen. Zij voelden zich “lichtelijk onder druk gezet”. De verzoekende partijen zouden op 10 mei 2010 alsnog aan het college van burgemeester en schepenen bezwaren hebben geuit. Hieromtrent leggen zij geen stukken voor.

Dit alles heeft tot gevolg dat de nadelen waarover de verzoekende partijen zich nu beklagen om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bekomen, zeer concreet en precies zullen moeten worden aangegeven en ernstig zullen moeten zijn, en meer moeten zijn dan datgene wat op een eerste zicht onmiddellijk uit de plannen kan worden afgeleid.

Door het feit dat de verzoekende partijen de plannen hoe dan ook voor akkoord hebben getekend, hebben zij de plannen gezien en zelfs met een oppervlakkig nazicht valt onmiddellijk op dat de ontworpen woning van de tussenkomende partijen op de perceelsgrens staat getekend.

Het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel dat de woning van de tussenkomende partijen tot tegen de perceelsgrens zal worden gebouwd, wordt dus niet aanvaard. Evenmin wordt aanvaard dat zij dan worden geconfronteerd met een blinde muur en dat de lichten en zichten van de verzoekende partijen op grote wijze zouden worden belemmerd. Hetzelfde geldt voor het feit dat er verminderd (zon)licht binnenvalt in de vensters van de zijgevel van de verzoekende partijen. De Raad merkt trouwens op dat er tussen de wachtgevel van de woning van de tussenkomende partijen (die volgens de bestreden beslissing op het eigen perceel dient te worden opgericht) en de zijgevel van de verzoekende partijen meer dan 2m over is, zodat er geen sprake kan zijn van enige schending van lichten en zichten in de zin van het burgerlijk wetboek.

Het verbreken van het evenwicht van de goede ruimtelijke ordening in de straat door een half open bebouwing toe te staan waar alle omliggende percelen het kenmerk hebben van een open bebouwing, betreft de wettigheid van de bestreden beslissing. Het verwijzen naar de ernst of de gegrondheid van een middel volstaat niet om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

Ook de door de verzoekende partijen ingeroepen waardevermindering van hun woning overtuigt niet aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. De verzoekende partijen tonen desbetreffend het tegendeel niet aan.

Met betrekking tot het verlies aan (zon)licht in tuin en de schending aan privacy dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen geen nadere gegevens verschaffen en dus niet concreet maken dat zij enig nadeel ondervinden van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen worden verworpen.

Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek naar het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant 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 partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

VII. AMBTSHALVE MIDDEL

A. Vooraf

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt afgewezen bij gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op de hierna geformuleerde ambtshalve middelen die de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt. In zoverre aan de tussenkomende partijen toelating werd verleend om in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging tussen te komen, is de Raad van oordeel dat aan de tussenkomende partijen eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel.

B. Schending van 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik enig gewag maakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan dit niet worden aanvaard. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en het derhalve gissen is naar de feitelijke en juridische determinerende overwegingen uit het verslag, kan niet worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

Nu niet kan worden beoordeeld of het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar effectief in de besluitvorming van de verwerende partij werd betrokken moet dan ook tot het kennelijk onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing worden besloten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De Raad verzoekt de verwerende partij, de tussenkomende partijen en de verzoekende partijen om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op het in onderdeel VII.B, geformuleerde ambtshalve middel.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten grond

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 april 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS