

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0128 van 20 oktober 2015
in de zaak 1213/0699/SA/3/0664

In zake: mevrouw **Annick DHERBOMEZ DHELLEMES**

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
de partij:* de bvba **SEA CONCEPT**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 juli 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, en omwonenden, 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 een vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling V.65/193.106 van 8 juli 1966.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8670 Koksijde, IJslandvaardersstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0716T8.

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 van de

tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 december 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Filip VAN DER VEKEN en Sarah D'HOOGHE die verschijnen voor de verzoekende partij, zijn gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende en tussenkomende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba SEA CONCEPT verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 november 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 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 *“het wijzigen van de voorschriften van een verkavelingsvergunning V.65/193.106, die werd verleend op 8 juli 1966 en gewijzigd op 3 oktober 1967”*.

De gevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften heeft betrekking op lot 49 van de voormelde verkavelingsvergunning en betreft in hoofdzaak het wijzigen van het aantal bouwlagen voor een woning met een plat dak. De bestaande verkavelingsvoorschriften zouden slechts een plat dak toelaten voor zover het aantal woonlagen beperkt wordt tot één.

Het perceel is volgens 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.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent een vergunning op 27 juni 2011 onder voorwaarden. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het wijzigen van de verkaveling betreft voor 1 lot van de oorspronkelijke verkaveling NV Kerkepanne 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 ruimere 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 vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- 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, onder meer, 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 om een vergunning te weigeren. Na de hoorzitting van 19 september 2011, geeft de verwerende partij opdracht tot een aanvullend onderzoek met betrekking tot het voorbehoud van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beslist op 27 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en een vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De Raad heeft met een arrest A/2013/0115 van 19 maart 2013 deze beslissing vernietigd en de verwerende partij een termijn van drie maanden gegeven om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en een vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 mei 2013 beslist de verwerende partij op 6 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De beroepsindieners verklaren enkel een algemeen schrijven te hebben ontvangen ter kennisgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning en geen afschrift van de aanvraag. Bijgevolg wordt besloten dat de aanvraag behept is met een substantiële nietigheid. Uit de stukken bezorgd door de aanvrager blijkt dat de eigenaars van de kavels wel degelijk in kennis werden gesteld van de aanvraag tot verkavelingswijziging en van de draagwijdte ervan. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat de beroepsindieners een bezwaar hebben kunnen indienen naar aanleiding van het openbaar onderzoek. De ontvankelijkheidsexceptie wordt dan ook niet weerhouden.

...

N.a.v. het openbaar onderzoek werd door enkele bezwaarindieners opgemerkt dat “aanvragers wisten wat ze kochten” en dat “een wijziging derhalve niet nodig is”. De geldende verkavelingsvoorschriften zouden volgens sommige bezwaarindieners

'rechtsgeldig' zijn waardoor een wijziging niet zou kunnen of aangewezen is. Deze opmerkingen worden niet bijgetreden. Zoals het schepencollege terecht opmerkte heeft eenieder immers het recht om een verkavelingswijziging aan te vragen en is daartoe een procedure ingeschreven in de VCRO.

...

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid (www.watertoets.be) ligt de verkaveling in een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.

Uit het dossier blijkt evenwel niet dat er zich in verleden al problemen op het vlak van wateroverlast hebben voorgedaan t.h.v. de bouwplaats.

...

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact van verkavelingsaanvraag op de waterhuishouding op heden onbestaande of verwaarloosbaar is. In het kader van een concrete bouwaanvraag kan geëvalueerd worden of voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De evaluatie van de watertoets voor deze verkavelingsvergunning is positief.

...

Gezien de ligging midden in een volgebouwde residentiële omgeving mag er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat er geen bijkomende en vermijdbare schade aan de natuurwaarden op dit perceel zal ontstaan. Sowieso bestaat er gezien de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingsvergunning een recht om te bouwen op het perceel.

...

De verkavelingswijziging voorziet geen wijziging van de mogelijke functies op het lot. De woonfunctie blijft aldus behouden. De aanvraag is derhalve naar "functionele inpasbaarheid" verenigbaar met de omliggende bebouwing in de woonverkaveling. Op de hoorzitting wijzen de beroepsindieners dat de aanvraag in functie staat tot vestiging als kantoor (bureau, archief). Evenwel blijkt uit de inrichting van het gebouw dat de aanvraag wel degelijk in functie staat tot wonen als hoofdfunctie.

Gezien de voorschriften slechts 1 woongelegenheid toelaten (1 gebouw voor 1 woning) zijn er ook m.b.t. het "mobiliteitsaspect" geen problemen te verwachten.

M.b.t. de aspecten "schaal", "ruimtegebruik" en "bouwdichtheid" dient opgemerkt dat er volgens de geldende oude verkavelingsvoorschriften thans reeds ruime bouw mogelijkheden zijn (en zelfs 'aangemoedigd' worden). Zo dient de bebouwde oppervlakte minimaal 100m² te zijn en worden er geen beperkingen opgelegd naar bouwdiepte, bouwhoogte, enz. Bovendien is het met de huidige verkavelingsvoorschriften niet onmogelijk om grote dakconstructies op te richten die qua gabarit de vergelijking met een tweede volwaardige bouwlaag doorstaan. Rekening houdende met de relatief grote perceelsoppervlakte van het te wijzigen lot (967m²), de perceelsafmetingen (ca. 24m breed x ca 41m lengte), de opgelegde bouwvrije afstanden van 5m t.o.v. de zijperceelsgrenzen én de huidige bebouwingsmogelijkheden, wordt geoordeeld dat de aanvraag qua schaal conform de maatvoering van de omgeving is. Vanuit het aspect privacy is het evenwel aangewezen om de bouw mogelijkheden te beperken op de verdieping (zie verder).

Wat betreft het criterium “visueel-vormelijkheid” wordt de zienswijze van het schepencollege bijgetreden alwaar men stelt dat we ons thans in een sterkt evoluerende maatschappelijke context bevinden waar diverse bouwstijlen en bouwtechnieken worden vooropgesteld. Ook kan verwezen worden naar de door het schepencollege afgeleverde verkavelingswijziging op 25/1/2010 die het mogelijk maakte om –binnen deze zelfde verkaveling- een residentiële woning met 2 bouwlagen onder een plat dak te verlenen. Zoals de deputatie op 27/10/2011 reeds terecht opmerkte “kan er dan ook niet volgehouden worden dat er nog sprake is van homogeniteit die zou verbroken worden door voorliggende aanvraag”. Het feit dat in de verkaveling vooral woningen met hellende daken zijn opgericht, impliceert niet automatisch dat bij het bouwen met een verdieping een plat dak per definitie dient verboden te worden. Het is niet uitgesloten dat het mogelijk maken van een tweede volwaardige bouwlaag onder een plat dak vanuit esthetisch oogpunt kan bijdragen aan een kwalitatieve verschijningsvorm.

M.b.t. de geformuleerde opmerkingen inzake de aldaar historisch te respecteren bouwstijl met verplicht hellende daken kan alleen maar vastgesteld worden dat er geen beleidsmatig erkende cultuurhistorische elementen (beschermde dorpsgezichten, inventaris van bouwkundig erfgoed,...) aanwezig zijn op het bouwterrein zodat ook vanuit dit gegeven bezwaarlijk kan geconcludeerd worden dat een verplicht hellend dak essentieel zou zijn.

De aspecten “hinder” (in het bijzonder privacy) en “gebruiksgenot” dienen beoordeeld bij de evaluatie van een concreet bouwontwerp. Niettemin is het omwille van de leef- en woonkwaliteit van de aanpalende woonpercelen belangrijk om in het kader van voorliggende verkavelingswijziging erop te waken dat de bouwdiepte op de verdieping niet te groot wordt. Gelet op de grote schaal van het perceel is een bouwdiepte van 15m op de verdieping vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden. In die zin is het aangewezen om de volgende voorwaarde opnieuw op te nemen, m.n.: “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. 0,50m onderhoudstrook ten behoeve van de ramen.”

*De gevraagde verkavelingswijziging zal tenslotte geen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden of veiligheidsproblemen veroorzaken.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende 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 de 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 privacy en woongenot*
- 5. ondervinden van belangrijke milieu- en burenhinder*
- 6. vermindering van de kwaliteit van het leven*
- 7. visuele hinder als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een aangevochten bouwvergunning is een moeilijk te herstellen 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. Dit nadeel zal daarenboven moeilijk te herstellen zijn, eens het gebouw er staat. Verzoekster zal immers ernstig gestoord worden in hun rustig woongenot, waartegenover een financiële regeling weinig soelaas zal bieden.

Wat betreft het licht kan worden verwezen naar de bijgebrachte foto's, waarop duidelijkheidshalve een aanduiding werd aangebracht tot waar er zou gebouwd mogen gebouwd worden indien de vergunning zou worden toegekend. Hierop wordt meteen duidelijk dat het licht in extreme mate zal worden ontnomen van verzoekster.

Indien men het detailplan er vervolgens bijneemt, dient men vast te stellen dat vanaf de zon het zuiden passeert, het zonlicht zal worden tegengehouden door de massieve blok welke zou worden gebouwd. Aldus zou verzoekster in de namiddag en de avonden aan zee (één van de hoofdredenen voor het vakantieverblijf) alle zon worden ontnomen aan de achterzijde van haar woning, inclusief de tuin.

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

Zo oordeelde de Raad van State ook dat een bouwwerk van grote omvang de esthetische waarde van een landschap aantast, waardoor het een moeilijk te herstellen nadeel oplevert dat de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning verantwoordt.

*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 zouden 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. Dergelijke inkijk is uiteraard regelrecht in strijd met de opzet en doel zoals deze uit de verkavelingvoorschriften voortvloeit.

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 volledig 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.

De open ruimte achteraan op elke kavel inclusief het mooie groene uitzicht, zal dan ook volledig verdwijnen, hetgeen wordt aangetoond door de bijgebracht foto's en detailplannen, waardoor de Raad voor Vergunningsbetwistingen deze inbreuk kan afleiden.

...

Zoals op de foto's is te zien, zal er bij het bouwen van het kwetsieuze gebouw, geen zonsondergang meer zichtbaar zijn aan de zijde van verzoekster.

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 van verzoekster zou wegnemen en voor dergelijke hinder zou zorgen, zou voor verzoekster meer dan voldoende zijn om te beslissen tot verkoop van deze vakantiewoning.

Echter ook hier zou verzoekster dan bijzondere schade lijden.

Er kan dan ook niet anders geoordeeld worden dan dat verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig én persoonlijk nadeel zal lijden.

De vordering tot schorsing is gegrond.

...

2.

De tussenkommende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

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 VTP 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.

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.

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 100m².

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 15m 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 VTP een residentiële villa zou worden opgetrokken. Evenmin zal de zon stoppen met schijnen.

Er is geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden.

*Ter zake verwijst verzoekster naar de overwegingen die de raad voor vergunningsbetwistingen aannam in procedure 1112/0258/SA/3/0255-arrest nr. S/2012/0211 van 3/10/2012 welke nog steeds actueel overkomen.
...”*

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.

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende 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, tevens 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, haar belangen te vrijwaren.

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 zonder meer de eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Dit laatste nog los van het gegeven 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 van de ingeroepen nadelen kan met andere woorden niet zonder meer verondersteld worden.

3.

Het wegnemen van licht en zicht, de aantasting van de esthetische waarde van een landschap en de schending van privacy worden onvoldoende aanschouwelijk gemaakt waardoor de Raad de ernst ervan niet, minstens op een voor de schorsing voldoende wijze, kan onderzoeken en vervolgens beoordelen.

Met betrekking tot het verlies aan zicht toont de verzoekende partij niet aan dat zij in de richting van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, over een uitzonderlijk zicht zou beschikken. Naast de woning van de verzoekende partij bevindt zich weliswaar een braakliggend terrein in woongebied maar zij kan, gelet op de concrete gegevens van het dossier, geen aanspraak maken op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het zicht op dat terrein.

In dit verband kan nog opgemerkt worden dat de verkavelingsvergunning, die middels de bestreden beslissing werd gewijzigd, reeds in 1966 werd afgeleverd zodat de verzoekende partij allerminst onwetend kan zijn over het feit dat op het betrokken perceel op termijn een woning zou worden gebouwd.

4.

De verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift twee fotodossiers toe. Het eerste fotodossier bevat foto's van de huizen die zich binnen de verkaveling bevinden. In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing de harmonie met de andere woningen binnen de verkaveling aantast en dit voor een aantasting van de esthetische waarde van het landschap zal zorgen, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij niet concreet aantoont in welke zin dit voor haar een persoonlijk nadeel oplevert. De Raad stelt vast dat uit dit voorgelegde fotodossier blijkt dat er binnen de huidige verkaveling reeds verschillende bouwstijlen voorkomen en dat de homogeniteit niet zal verbroken worden door de bestreden beslissing. De Raad is bijkomend van oordeel dat deze discussie veeleer betrekking heeft op de grond van de zaak. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing kan de verzoekende partij op zich evenwel geen nadeel opleveren dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Het tweede fotodossier bevat foto's van de tuin van de verzoekende partij en van spelende kinderen. De verzoekende partij toont op deze stukken niet concreet aan op welke wijze zij momenteel in hun woning en tuin licht en zon ontvangen. De verzoekende partij laat na om aan de hand van concrete gegevens de aard en de omvang, dit wil zeggen de ernst, van het beweerde verlies aan direct (zon)licht op voldoende wijze te concretiseren en aanschouwelijk te maken. De afname van licht en bezonning kan bijgevolg niet worden aangemerkt als een ernstig nadeel.

Wat betreft de concrete kritiek van rechtstreekse inkijk kan de Raad enkel vaststellen dat deze kritiek voorbarig is, aangezien de concrete bouwwijze slechts duidelijk zal worden na indiening van de bouwplannen voor de op het kwestieuze kavel op te richten woning. De Raad stelt samen met de tussenkommende partij vast dat de verkavelingsvoorschriften voorzien dat de kavels binnen de verkaveling moeten afgesloten en beplant worden en dat dit de inkijk tevens zal tegengaan.

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.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende 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. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER