

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0270 van 17 december 2013
in de zaak 1112/0688/SA/3/0609

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank JUDO en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 mei 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 21 november 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als 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 tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 september 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Laurent PROOT 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.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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] verzoekt met een aangetekende brief van 28 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.


De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 20 juli 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan 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 9 december 2009 werd een eerste stedenbouwkundige vergunning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Koksijde omdat het project te grootschalig was.

Op 29 november 2010 werd een tweede vergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning met drie appartementen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleende op 21 maart 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partijen tekenden evenwel beroep aan bij de verwerende partij, die dit beroep inwilligde omdat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Op 10 augustus 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 stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning van drie appartementen. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Het perceel heeft een duinkarakter en situeert zich in een binnengebied dat toegankelijk is via de private weg .

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’ deels gelegen in woongebied en deels in natuurgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 augustus 2011 tot en met 17 september 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de gemeente Koksijde brengt op 3 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 9 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 4 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verzoekt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 26 oktober 2011 om advies, maar zij heeft nooit enig advies ontvangen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 21 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Gewestplan Veurne-Westkust K.B. 6.12.1976 :

Deel woon- en deels natuurgebied

(...)

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag wijkt niet af van de voorschriften

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het bouwen van een vrijstaande meergezinswoning betreft in een daartoe geëigende zone; dat de wooneenheden voldoende levenskwaliteit bieden om

residentieel wonen toe te laten; dat dit qua bestemming conform is met de bepalingen van het gewestplan;

Gelet op de onduidelijkheid van het gewestplan inzake de exacte locatie van de grens tussen natuurgebied en woongebied; dat deze grens zo volledig als mogelijk werd gedocumenteerd; dat het advies van het Agentschap natuur en Bos hiermee aansluit; dat de aangeduide grens op basis van de voorgelegde gegevens kan voor waar worden aangenomen;

Gelet dat in tegenstelling met de vroegere geweigerde aanvraag de doorgang naar het openbaar domein notarieel geregeld werd; dat de aanvrager zich dus in een gelijkaardige situatie bevindt als het vergunde gebouw residentie Duncaple;

Gelet dat geopteerd wordt voor een neutrale sobere architectuur die zich goed integreert met het aanpalende natuurgebied;

Gelet dat de aanvraag 2 volwaardige bouwlagen en een dakverdiep omvat; dat dit in overeenstemming is met de omliggende bebouwing;

Gelet op het advies van het Agentschap Natuur en Bos en de VMM; dat alle voorwaarden als voorwaarde tot gunning worden opgelegd;

Gelet op het akkoord van het compensatievoorstel inzake ontbossing door Natuur en Bos; dat dit akkoord integraal deel uitmaakt van de voorwaarden opgelegd bij het toekennen van de eventuele vergunning en het uitvoeren ervan als voorwaarde tot gunning wordt opgelegd;

Gelet op het artikel 57 van het gemeentedecreet;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in woongebied;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijke vergunde verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en latere wijzigingen; dat 2 bezwaarschriften zijn ingediend;

Overwegende dat de aanvraag getoetst werd aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en latere wijzigingen, dat dit advies vereist is;

Gelet dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is overgemaakt aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar voor advies, dat er geen advies werd ontvangen;

(...)

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21/11/2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan B.V.B.A. [REDACTED], die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- **Het uitvoeren van het compensatievoorstel voor de ontbossing (COMP/11/0033/WV) maakt integraal deel uit van de eventuele vergunning; de voorwaarden zijn als volgt:**
...
- **Indien grondbemaling noodzakelijk blijkt dient deze te gebeuren door middel van een kortstondige retourbemaling. Er dient zoveel mogelijk opgepompt water terug in de grond te worden gebracht buiten de onttrekkingszone met als bijkomende uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen verzilt water in de ontvangende zoetwaterlens mag worden aangebracht.**
- ...
- ...
- ...
- **Alle structurerende houtachtige beplantingen dienen streekeigen en inheems te zijn. Woekerende tuinplanten dienen altijd te worden vermeden.**
- **Er moet minstens een hemelwaterput van 7500 liter voorzien worden voor hergebruik conform de GSV.**
- **De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening.**
- **Voor de bronbemalingen moet voldaan worden aan de Vlarem reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het gebied per dag).**
- **De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2§5 van de VLAREM II;**
- **Kwaliteitscontrole te voorzien op het opgepompte grondwater in verband met verzilting en indien nodig het opleggen van beperkende maatregelen inzake tijdsduur en debiet van de bemaling;**
- **Er moet gewerkt worden met een gesloten bouwkuip tijdens de aanleg om de impact van de bemaling te beperken;**
- **De kelderverdieping moet uitgevoerd worden als waterdichte kuip zonder drainage.**

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 februari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne - Westkust** (KB 06/12/1976) deels gelegen in een **woongebied** en deels in **natuurgebied**.*

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

*De aanvraag ligt niet in een **BPA** of een **verkaveling**.*

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de [REDACTED]. Het betreft een onbebouwd perceel dat een duinkarakter heeft. In de omgeving zijn er zowel vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen als meerdere meergezinswoningen. De bouwplaats is toegankelijk via een bestaande toegangsweg in asfalt die reeds toegang biedt aan de residenties Duncaple en Zuydcote.*

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen. In de kelderverdieping worden 6 garages voorzien. Bovengronds worden nog 6 standplaatsen voorzien. Het appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen + een teruggetrokken dakverdieping.*

(...)

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De plaats van de aanvraag is deels gelegen in woongebied en deels gelegen in natuurgebied. Er is discussie over de juiste grens van het woongebied en het natuurgebied.*

Volgens beroepers zijn de werken gedeeltelijk gelegen binnen natuurgebied. Beroepers baseren zich hiervoor op het gedigitaliseerde gewestplan op de website

www.gisvlaanderen.be. De digitale kaarten kunnen echter niet als basis dienen om de juiste grens tussen het woongebied en het natuurgebied te bepalen. Enkel de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen kunnen hiervoor gebruikt worden.

Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar was n.a.v. de vorige aanvraag van mening dat de grens, die aangeduid werd op het inplantingsplan, niet correct is. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen n.a.v. de vorige aanvraag stond hierover het volgende vermeld: Gelet dat evenwel wordt opgemerkt dat de aanduiding van grens tussen woongebied en natuurgebied op het gewestplan volgens Ruimte en Erfgoed niet helemaal correct is, dat deze op het inplantingsplan is gesitueerd op 54 m uit de rooilijn van de [REDACTED] terwijl dit 52 m moet zijn, dat evenwel de aanduiding van deze grens in huidig dossier is overgenomen uit het vergunningsdossier van residentie Duncaple (waar in het advies van de toenmalig gemachtigd ambtenaar expliciet is aangegeven dat de grensbepaling het resultaat is geweest van een uitgebreid onderzoek, tot het kabinet van de minister toe), dat evenwel het project door deze discussie in principe niet in het gedrang komt aangezien de bebouwing volgens beide interpretaties van grens volledig in woongebied is gelegen, dat daarom enkel als bijkomende voorwaarde wordt opgenomen dat binnen natuurgebied geen constructies worden toegestaan en dat ook gedurende de werken het natuurgebied moet gevrijwaard blijven;

Het uitgebreid onderzoek voor de bepaling van de grens voor het dossier van de residentie Duncaple werd opgevraagd bij het Departement RWO – Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen. Tot op vandaag werd echter niks ontvangen.

Doorslaggevend bij de bepaling van de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zijn echter de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen. Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10000 opgevraagd. Deze kopie van het originele gewestplan werd uitvergroot (schaal 1/1000). Hieruit blijkt dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied gelegen is op 50 m van de rooilijn.

Het op te richten appartementsgebouw is gelegen binnen het woongebied. De toegangsweg in uitgewassen beton is echter gedeeltelijk gelegen in natuurgebied. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een ontwerp van gemeentelijk RUP voor de hele omgeving Sint-André. Volgens dit ontwerp van gemeentelijk RUP is het de bedoeling om deze zone te bestemmen voor het bouwen van landhuizen met maximaal 3 woongelegenheden. Een landhuis wordt gedefinieerd als een woongebouw met maximum drie woongelegenheden binnen het volume van een ruime eengezinswoning. Het ontwerp van gemeentelijk RUP zit nog maar in de opstartfase zodat men nog geen rekening kan houden met dit toekomstig RUP bij de beoordeling van deze aanvraag. Bijgevolg blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing.

Er kan wel opgemerkt worden dat ook volgens het ontwerp van gemeentelijk RUP de toegangsweg in uitgewassen beton deels gelegen is binnen een zone voor duinen i.f.v. natuurgebied.

In de nota van de raadsman van de aanvrager wordt aangehaald dat de opgestarte procedure voor de opmaak van het gemeentelijk RUP ondertussen definitief werd stopgezet.

De aanvraag is deels gelegen binnen een habitatrichtlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'.

De aanvraag is ook deels gelegen in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.

Volgens het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos situeert het op te richten gebouw zich volledig buiten deze zones.

Vermits het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voorwaardelijk gunstig is kan aangenomen worden dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die opgenomen zijn in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd.

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. Het advies van de VMM is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits naleven van de voorwaarden van de VMM.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog het volgende opgemerkt worden:

Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving. Dit is ook de visie van de gemeente die naar voor komt in het ontwerp van gemeentelijk RUP.

Er zijn meerdere meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving.

De residentie Duncaple, die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, is trouwens ook gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de [REDACTED].

De nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Belangrijk bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving is het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen. Het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen zijn aanvaardbaar. De afstand van de terrassen op de verdieping tot de woningen in de [REDACTED] is wel de minimale afstand.

De toegangsweg in uitgewassen beton vormt echter wel een probleem aangezien deze voorzien wordt binnen natuurgebied. Er zou een oplossing gezocht moeten worden

waarbij ook de toegangsweg in uitgewassen beton volledig gelegen is binnen het woongebied.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De plaats van de aanvraag is deels gelegen in woongebied en deels gelegen in natuurgebied. Er is discussie over de juiste grens van het woongebied en het natuurgebied.

Doorslaggevend bij de bepaling van de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zijn de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen. Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10000 opgevraagd. Deze kopie van het originele gewestplan werd uitvergroot (schaal 1/1000). Hieruit blijkt dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied gelegen is op 50 m van de rooilijn.

Het op te richten appartementsgebouw is gelegen binnen het woongebied. De toegangsweg in uitgewassen beton is echter gedeeltelijk gelegen in natuurgebied.

Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog het volgende opgemerkt worden:

Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving.

Er zijn meerdere meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving.

De residentie Duncaple, die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, is trouwens ook gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de [REDACTED].

De nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Belangrijk bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving is het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen. Het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen zijn aanvaardbaar. De afstand van de terrassen op de verdieping tot de woningen in de [REDACTED] is wel de minimale afstand.

De toegangsweg in uitgewassen beton vormt echter wel een probleem aangezien deze voorzien wordt binnen natuurgebied. Er zou een oplossing gezocht moeten worden waarbij ook de toegangsweg in uitgewassen beton volledig gelegen is binnen het woongebied.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*

...

Na de hoorzitting van 21 februari 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Er is discussie over de juiste grens van het woongebied en het natuurgebied.

Volgens beroepers zijn de werken gedeeltelijk gelegen binnen natuurgebied. Beroepers baseren zich hiervoor op het gedigitaliseerde gewestplan op de website www.gisvlaanderen.be. De digitale kaarten kunnen echter niet als basis dienen om de juiste grens tussen het woongebied en het natuurgebied te bepalen. Enkel de originele kaartbladen en de kopieën van de originele kaartbladen kunnen hiervoor gebruikt worden.

Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10000 opgevraagd. Deze kopie van het originele gewestplan werd uitvergroot (schaal 1/1000). Volgens het verslag van de PSA is de grens tussen het woongebied en het natuurgebied gelegen op 50 m van de rooilijn en ligt het op te richten appartementsgebouw binnen het woongebied. De toegangsweg in uitgewassen beton is volgens de PSA gedeeltelijk gelegen in natuurgebied en ontstaat er bijgevolg een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Als de begrenzing tussen 2 bestemmingsgebieden niet goed mogelijk is omwille van de schaal van de kaarten van het gewestplan, moet de vergunningverlenende overheid nader onderzoeken en motiveren waar de grens precies ligt (zie: RvS 2 juni 2005, nr. 145.286, bvba Pro Metaal, TROS 2006, met noot D. LINDEMANS, "Een woongebied van 50 meter vanaf de weg"). Bij die interpretatie moet rekening worden gehouden met het gegeven dat enkel de originele kaartbladen van het gewestplan dienstig zijn voor de bepaling van de grens woongebied/natuurgebied (en derhalve geen uitvergroete kopie) én met het gegeven dat de grenslijn van 1 mm dikte op het originele kaartblad in realiteit reeds 10 m betreft (zie: D. LINDEMANS, O.C., 326). Vermits een grenslijn van 1 mm op schaal 1/10/000 in realiteit 10 m bedraagt, moet - logischerwijs worden aangenomen dat de reële grens tussen beide gebieden in het midden van de grenslijn valt. Hierover anders oordelen zou immers impliceren dat die grensstroken van 10 m zelf bestemmingsloos zouden zijn, wat niet kan vermits de gewestplan verondersteld worden gebiedsdekkend te zijn en elke vierkante centimeter van het grondgebied een bestemming te geven.

Gevolg is dat op basis van de originele kaartbladen van het gewestplan moet worden gemeten en hieruit moet blijken dat de toegangsweg, waarvan sprake, minstens niet over de helft van de grenslijn woongebied -natuurgebied is gelegen.

Uit gedetailleerd onderzoek blijkt dat de grens minstens op 52 uit de rooilijn is gelegen, zodat de toegangsweg integraal in het woongebied is gesitueerd. Door de Vlaamse overheid (afdeling ruimtelijke planning, R&E) werden de originele gewestplankaarten ter beschikking gesteld. Die kaarten zijn door de Vlaamse overheid geïnviseerd, zodat over de originaliteit ervan geen discussie kan bestaan. Op deze originele kaarten werd gemeten met een manuele én een digitale schuifmaat, waarmee metingen kunnen worden uitgevoerd tot op één tiende van een millimeter. Deze meting toont aan dat de grenslijn tussen het woongebied en het natuurgebied op exact 52 m van de rooilijn is gelegen, zodat de toegangsweg integraal in het woongebied is gelegen.

De op de originele gewestplankaarten uitgevoerde metingen en de daarop gebaseerde conclusies stroken evenzeer met een aantal andere vaststellingen, die op zichzelf

beschouwd weliswaar niet doorslaggevend zijn (want niet gesteund op de originele gewestplankaarten), maar niettemin ten overvloede bevestigen dat de bovenstaande interpretatie en nameting correct zijn. Door R&E werd eveneens een (door het Vlaamse gewest en de gemeentebesturen) gehanteerde gedigitaliseerde kaart ter beschikking gesteld. Daarop zijn de kadasterplannen door R&E geprojecteerd op het onderliggende gewestplan. Ook hieruit blijkt dat de grenslijn op 52 m van de rooilijn ligt.

Diezelfde oefening werd nogmaals overgedaan via een computersimulatie (dus geen manuele verschalings), waarbij het gewestplan herschaald werd naar de schaal van een gedetailleerd opmetingsplan (opgemaakt door een beëdigd landmeter). Zelfs rekening houdend met een beperkte foutenmarge blijkt ook hieruit dat de betrokken toegangsweg in elk geval het midden van de grenslijn niet overschrijdt, en dus integraal in woongebied is gelegen.

Ook eerder onderzoek door andere overheden (gemeentebestuur, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de Vlaamse minister) m.b.t. diezelfde grenslijn bevestigt de bovenstaande bevindingen. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde twee keer (stedenbouwkundige vergunningen van 21 maart 2011 en 21 november 2011) dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied is gelegen op 54 m uit de rooilijn en verwees hierbij naar het onderzoek dat (tot op het niveau van de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening) in het kader van het vergunningsdossier van het aanpalend gebouw, residentie Duncaple, werd gevoerd. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag (die leidde tot de stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2011) dat de grens dient te worden gesitueerd op 52 m van de rooilijn. Het Agentschap Natuur en Bos oordeelde naar aanleiding van de beide vergunningsaanvragen dat er geen constructies in het natuurgebied kwamen te liggen en gaf 2 keer een gunstig advies.

Er dient dan ook geconcludeerd dat de grens minstens op 52 m van de rooilijn ligt, zodat de toegangsweg integraal in het woongebied is gelegen.

De aanvraag is deels gelegen binnen een habitatrichtlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. De aanvraag is ook deels gelegen in een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.

Volgens het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos situeert het op te richten gebouw zich volledig buiten deze zones.

Vermits het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voorwaardelijk gunstig is dient aangenomen dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die opgenomen zijn in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. Het advies van de VMM is voorwaardelijk gunstig. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits naleven van de voorwaarden van de VMM.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving. Er zijn meerdere meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving. De residentie Duncaple, die gelegen is ten zuiden van de bouwplaats, is trouwens ook gelegen in tweede bouwlijn t.o.v. de [REDACTED].

De nieuw te bouwen meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. Belangrijk bij de beoordeling van de impact van de meergezinswoning op de omgeving is het feit dat de bouwplaats lager gelegen is dan de omliggende percelen. Het gabariet van de meergezinswoning en de inplanting van de terrassen zijn aanvaardbaar.

De opmerking over de toegangsweg in uitgewassen beton van de PSA vervalt, vermits aangetoond werd dat deze zich in woongebied bevindt.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

Vermits omstandig werd aangetoond dat de aanvraag zich volledig in woongebied bevindt en de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, kan de vergunning worden verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

...

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. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden 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 partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

De nadelen bestaan vooreerst uit het verlies van de waardevolle duinenvegetatie achter de woningen van de verzoekende partij. Deze vegetatie is biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol en is beschermd. Bovendien is niet aangetoond dat er geen effecten zullen zijn binnen gebieden aangewezen als natuurgebied, Vlaams ecologisch netwerk en habitatrichtlijngebied. De bescherming van deze gebieden is van algemeen belang, zodat het verlies aan deze vegetatie door de verzoekende partijen kan worden aangevoerd.

De verzoekende partijen ondervinden ook een persoonlijk nadeel ten gevolge van het verlies aan uitzicht, het verlies aan bezonning, de mogelijke inkijk en de verstoring van de rust.

De woningen van de verzoekende partijen hebben een tuinzone van ongeveer 11 meter vanaf de achtergevel. Zij hebben hierop een terras aangelegd, maar voor het overige is de vegetatie onaangeroerd. De vegetatie gaat naadloos over in de vegetatie op het te bebouwen perceel.

Daar wordt op een afstand van ongeveer 8 meter vanaf de perceelsgrens een nieuw gebouw opgericht. Op een momenteel volkomen onbebouwd terrein zal een gebouw worden opgericht met een breedte van 30 meter en een hoogte van 9 meter boven het maaiveld.

Dit alles pal achter de woningen van de verzoekende partijen, op een afstand van ongeveer 19 meter van hun achtergevel.

Dit levert een eerste, evident, nadeel op van uitzicht.

Er is ook een evident nadeel van inkijk. De woningen van de verzoekende partijen bieden een nagenoeg perfecte privacy. Inkijk van andere percelen hebben zij niet. Dit wordt totaal teniet gedaan door het vergunde gebouw. De oostgevel van het gebouw zal een gesloten karakter hebben. Ramen en balkons worden gesitueerd aan de noord en westgevel. De ramen en balkons van de eerste en tweede verdieping van het gebouw kijken recht in de percelen, van de verzoekende partijen. De bouwplannen voorzien de balkons net ter hoogte van hun woningen. Aangenomen mag worden dat de gebouwen

op dezelfde wijze gebruikt zullen worden als het gebruik dat de verzoekende partijen thans maken van hun woning, zodat de inking er zal zijn op elk ogenblik dat de verzoekende partijen van hun woning gebruik willen maken.

De verzoekende partijen hebben een achtergevel die naar het oosten is gesitueerd. Zij hebben enkel bezonning in de achtertuin in de voormiddag, wanneer de zon laag staat. Deze bezonning gaat nagenoeg integraal verloren door de bouw van een grootschalig gebouw recht achter hun woning, op korte afstand van de perceelsgrens.

Het gebruik van de terrassen door de bewoners lijdt niet enkel tot verlies aan privacy, maar ook tot verlies aan rust. De terrassen zullen gebruikt worden door de bewoners van de appartementen. Dit gebruik zal hoorbaar zijn op het terras van de verzoekende partijen. Waar zij momenteel uitkijken op een natuurgebied hebben zij hiervan momenteel geen enkel last.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomen partij antwoordt als volgt:

“ ...

De concrete beoordeling van het vermeende MTHEN dient te gebeuren vertrekkende van de twee volgende belangrijke uitgangspunten:

- *Vooreerst dient te worden benadrukt dat geen van de verzoekende partijen woont in de aan het bouwterrein palende koppelwoning. Het gaat om een tweede verblijf, zodat de vermeende hinderaspecten sowieso al op een ernstige manier dienen te worden genuanceerd.*

...

Nogmaals, het bouwterrein is gelegen in woongebied, zodat de verzoekende partijen geen bouwverbod kunnen claimen en minstens moeten kunnen verdragen dat er een zekere bebouwing komt.

Punt is dat het gabariet van het gebouw door zijn beperkte bouwhoogte ervoor zorgt dat het verlies aan uitzicht bijzonder beperkt is en in geen geval kan worden beschouwd als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het gabariet van het gebouw is immers in overeenstemming met de aanpalende bebouwing door de beperkte bouwhoogte (2 bouwlagen + dakverdiep; kroonlijsthoogte van het gebouw op 6,8 m en kroonlijsthoogte van de technische verdieping op 8,45 m) en door het feit dat het perceel merkkelijk lager is gelegen dan de bebouwing in de [REDACTED]. Zo komt het gebouw manifest lager dan de omliggende gebouwen en ook dan het gebouw van de verzoekende partijen. De impact van het aangevraagde gebouw op de koppelwoning van de beroepsindieners zal derhalve zeer beperkt en in ieder geval aanvaardbaar zijn. Eén en ander blijkt uit de in de bouwplannen opgenomen terreinprofielen.

(...)

Belangrijk is ook dat de voorliggende woningen langs de [REDACTED] geen ééngezinswoningen zijn, maar een meergezinswoning (residentie Natica aan de [REDACTED]) en een dubbele woonst ([REDACTED]). Bovendien zijn er rechts van de vergunde meergezinswoning nog twee

meergezinswoningen (residenties Zuydcote en Duncaple aan de [REDACTED]). Het vergunde gebouw laat zich derhalve perfect integreren in de onmiddellijke omgeving.

Verder is de bewering dat het bestreden gebouw zou leiden tot een verlies aan bezonning bij de verzoekende partijen totaal fout. Uit een door de aanvrager uitgevoerde bezonningsstudie (stuk 17) – waarbij de ligging van het vergunde bouwproject correct werd “uitgezet” ten opzichte van de koppelwoning van de verzoekende partijen – blijkt dat in geen enkel seizoen er een verlies aan bezonning zal zijn voor de verzoekende partijen, wel integendeel. Het gebouw van de verzoekende partijen geeft schaduw op het bouwterrein. Die schaduw van het gebouw van de verzoekende partijen komt in de avonduren in de lente en de herfst en in de korte namiddag in de winter zelfs tot op het vergunde gebouw. De verzoekende partijen zijn derhalve slecht geplaatst om te poneren dat het verlies aan bezonning, veroorzaakt door de het vergunde gebouw, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou uitmaken.

Wat betreft de inkijk vanuit de terrassen van het vergunde gebouw, dient (nogmaals) te worden benadrukt dat het gebouw lager komt dan de koppelwoning van de verzoekende partijen én dat het vergunde gebouw zich situeert op 10,75 m van de perceelsgrens. Dit wil zeggen dat de terrassen van het vergunde gebouw op minstens 17 m van de woning van de beroepsindieners komen. Redelijkerwijs kan derhalve geen sprake zijn van hinderlijke inkijk. Inkijk naar boven toe vanop een afstand van 17 meter kan immers bezwaarlijk worden gecatalogeerd als een ernstig nadeel, zeker rekening houdend met het feit dat het vergunde gebouw in woongebied staat en een veel beperkter gabariet heeft dan de andere aanpalende gebouwen.

Bovendien mag niet worden vergeten dat het gebouw in kwestie bestaat uit twee duplexen (met leefruimtes op gelijkvloers en slaapruimtes op de eerste verdieping) en 1 penthouse (waarvan het volume teruggetrokken is), zodat de inkijk in de koppelwoning van de verzoekende partijen sterk dient te worden gerelativeerd. Het wonen zal immers gebeuren op het gelijkvloers, terwijl de verdieping wordt ingenomen door de functie “slapen”. Wat betreft de penthouse dient nog te worden benadrukt dat die omrand is door een gesloten terrasmuur, die inkijk naar de verzoekende partijen onmogelijk maakt.

(...)

Verder kan het verlies aan waardevolle duinvegetatie op zich niet gelden als een MTHEN, nu het gaat om een algemeen nadeel, dat in geen geval als een persoonlijk MTHEN kan worden gekwalificeerd (gesteld dat dat verlies al zou zijn). Zoals de verzoekende partijen zelf aangaven, betreft het zaken van algemeen belang, waarvan uw Raad reeds oordeelde dat dit niet kan worden beschouwd als een persoonlijk MTHEN, waarvoor men kan opkomen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden 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 4.8.13 VCRO, kan dan 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 de verzoekende partijen ondervinden of 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.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen niet woonachtig zijn te [REDACTED] maar dat zij er ‘hun vrije tijd doorbrengen’. De betrokken woningen vormen derhalve actueel hun tweede verblijf.

Hoewel deze onbetwiste vaststelling niet impliceert dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in hoofde van de verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan veroorzaken, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen de ernst van de ingeroepen nadelen, met name de mogelijke inkijk, het verlies aan uitzicht en de verminderde bezonning, des te nauwkeuriger en preciezer dienen te omschrijven opdat vermelde nadelen de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden kunnen verantwoorden. In dezelfde zin dienen de verzoekende partijen het persoonlijk karakter van de ingeroepen nadelen evenzeer voldoende aannemelijk te maken.

Wanneer de verzoekende partijen bijgevolg aanvoeren dat de waardevolle duinvegetatie achter hun woningen verloren dreigt te gaan en dat de bescherming van deze vegetatie het algemeen belang dient, stelt de Raad vast dat dit nadeel onvoldoende persoonlijk is. Het verlies aan vegetatie dat door de verzoekende partijen wordt aangehaald, valt samen met het algemeen belang waarvoor zij niet kennelijk zonder meer kunnen opkomen. Bij gebrek aan een voldoende geïndividualiseerd en persoonlijk nadeel oordeelt de Raad dat dit nadeel niet dienstig kan worden ingeroepen.

3.

Het mogelijke verlies aan uitzicht vertoont volgens de Raad niet de vereiste ernst om tot de schorsing van de bestreden beslissing over te gaan. De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Het bestreden project ligt in woongebied zodat de verzoekende partijen derhalve rekening dienen te houden met hinder die inherent is aan een dergelijke zone. Wel kunnen de verzoekende partijen opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en aantasting van hun woongenot, dit alles te beschouwen in functie van de feitelijke gegevens van het betreffende bestreden bouwproject.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het uitzicht dat zij hebben en naar eigen zeggen dreigen te verliezen ingevolge het vergunde project, dermate uniek en waardevol is dat het teloorgaan ervan daadwerkelijk als een ernstig nadeel kan worden beschouwd. Bovendien duidt de tussenkomende partij erop dat de te bouwen meergezinswoning

zelfs lager komt te liggen dan het gebouw waarvan de verzoekende partijen de eigenaars zijn. De impact die de meergezinswoning zal hebben is derhalve beperkt.

Verder stelt de Raad aan de hand van het fotomateriaal dat de verzoekende partijen bijbrengen vast dat het perceel van de verzoekende partijen achteraan, op de grens met het perceel waarop de meergezinswoning komt te staan, begroeid is met verschillende bomen en dat deze bomen niet zullen verdwijnen. De meergezinswoning wordt langs de buitenzijde afgewerkt met hout, zodat deze zich goed integreert in de omgeving. De tuinen van de verzoekende partijen geven daarenboven zelf reeds een verwilderde indruk en zijn enkel toegankelijk door middel van een klein houten terras. De Raad stelt dan ook vast dat het uitzicht van de verzoekende partijen niet op een ernstige wijze zal worden aangetast.

4.

Wat de mogelijk inkijk betreft, stelt de Raad vast dat het ook dit nadeel aan de vereiste ernst ontbeert. De verzoekende partijen zullen geen hinder ondervinden van de terrassen en de ramen die zich aan de noordzijde van de meergezinswoning bevinden, aangezien van daaruit geen zicht kan genomen worden op de woningen van de verzoekende partijen.

Het fotomateriaal dat de verzoekende partijen bijbrengen, biedt trouwens weinig verduidelijking in welke mate zij privacyhinder zullen ondervinden. De verzoekende partijen laten na om aan te duiden waar de meergezinswoning zal worden ingeplant, en in welke ruimten zij hinder door mogelijke inkijk zullen ondervinden.

Het komt nochtans aan de verzoekende partijen toe om de moeilijk te herstellen ernstige nadelen, die zij menen te ondervinden, op een concrete en precieze wijze te verduidelijken. Aan de hand van de foto's die de verzoekende partijen bijbrengen kan de Raad enkel vaststellen dat indien er al sprake zou zijn van inkijk, deze enkel mogelijk is op de terrassen van de verzoekende partijen en niet in de woningen zelf.

Samen met de tussenkomende partij stelt de Raad verder vast dat de meergezinswoning op een afstand van 17 meter wordt ingeplant ten opzichte van de woning van de verzoekende partijen.

Op de perceelsgrens en in de tuinen van de verzoekende partijen staan tevens verschillende bomen en struiken die het zicht zullen belemmeren. Op de vergunde plannen staan deze bomen op de perceelsgrens eveneens ingetekend en uit geen enkel stuk blijkt dat deze bomen gerooid zullen worden. Tot slot is op de plannen eveneens duidelijk te zien dat de westgevel een selectief gesloten karakter heeft en dat de terrassen eerder beperkt zijn in omvang en op de verdiepingen worden afgeschermd met een scherm.

Het nadeel is dan ook niet ernstig.

5.

De verminderde bezonning zal evenmin aanleiding geven tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat tot de schorsing van de bestreden beslissing kan leiden. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen nalaten om, aan de hand van enige licht- of schaduwstudie het door hen aangeklaagde nadeel van verlies aan zonlicht aan te tonen. De verzoekende partijen maken ook niet duidelijk op welke wijze zij momenteel in hun woningen of tuinen licht en zon ontvangen.

Ten overvloede wenst de Raad op te merken dat de tussenkomende partij wel een bezonningsstudie heeft bijgebracht waaruit blijkt dat er geen verlies van zonlicht zal zijn wanneer de meergezinswoning wordt opgetrokken. Dit nadeel kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen.

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. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor 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: 1112/0688/SA/4/0609.

3. 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 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER