

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0088 van 2 augustus 2011
in de zaak 1011/0414/SA/2/0353

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Joris GEENS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 2280 Grobbendonk, Scheigoorstraat 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 oktober 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 26 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 16 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar 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 terechtzitting van 3 mei 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEENS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] vraagt met een op 14 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 21 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt 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.

De Raad heeft aan de verzoekende partij tot tussenkomst echter slechts voorlopig toelating gegeven om in de debatten tussen te komen. Zij wordt verzocht het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

Deze beschikking tot tussenkomst werd aan de verzoekende partij tot tussenkomst betekend bij aangetekende brief van 28 maart 2011.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft het vereiste bewijs overgemaakt bij haar schriftelijke uiteenzetting van 1 april 2011.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

IV. FEITEN

Op 24 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 16 appartementen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 25 maart 2008 werd een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 april 2010 tot en met 14 mei 2010, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De GECORO brengt op 5 mei 2010 een ongunstig advies uit.

De brandweer Herentals brengt op 6 mei 2010 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 10 mei 2010 een gunstig advies uit.

De technische dienst van de stad Herentals brengt op 26 mei 2010 een ongunstig advies uit omdat er geen parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden op het eigen terrein.

De NMBS brengt op 27 mei 2010 een ongunstig advies uit.

Op 7 juni 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals het volgende standpunt in:

“ ...

Het project ligt volgens het voorlopig goedgekeurd ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Herentals in de hypothese-afbakening van het kleinstedelijk gebied. De definitieve afbakening betreft een provinciale taakstelling. In een kleinstedelijk gebied worden richtdichtheden van minstens 25 wo/ha gehanteerd. Op het perceel (0,2218 ha) zullen 16 woongelegenheden voorzien worden met een woondichtheid van 72 woongelegenheden/ha. Rekening houdend met de omliggende bebouwing (zowel ten noorden als ten zuiden van de spoorlijn) en het aanwezige groene karakter van de omgeving betreft dit een relatief hoge dichtheid. Het is aangewezen om de dichtheid meer af te stemmen op de omgeving.

... ”

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 72 woongelegenheden/ha. Deze dichtheid in het mogelijk toekomstig kleinstedelijk gebied leunt aan bij de richtdichtheden in kleinstedelijk gebied, namelijk minstens 25 wo/ha. De gewenste dichtheid moet echter ook bijkomend rekening houden met de bestaande omgeving en er voldoende respect voor hebben. De massiviteit van het gebouw in deze omgeving toont aan dat er mogelijk gewerkt wordt met een te hoge dichtheid.

Er worden reliëfwijzigingen voorzien. Enkel de reliëfwijzigingen die gebeuren ter hoogte van de bouwstrook, de bouwvrije zijtuinstroken en de voortuinstrook zijn aanvaardbaar, voor zover ze niet hoger of lager worden voorzien dan het trottoirniveau. De reliëfverschillen met aanpalende eigendommen moeten opgevangen worden door middel van natuurlijke hellingen. De reliëfwijzigingen in de bouwvrije tuinstrook worden niet toegelaten en het oorspronkelijke reliëf moet hier behouden blijven.

Het project situeert zich op 3 percelen.

Architecturaal, dus wat betreft bouwstijl, valt er niets op te merken aan de huidige aanvraag. Er is namelijk in de omgeving een ruime variatie terug te vinden van verschillende bouwstijlen. De vormgeving/fysieke verschijning is echter niet aanvaardbaar. Er is een totaal gebrek aan volumespel, geleding, ... om het appartementsgebouw luchtiger te maken en beter te laten aansluiten op de kenmerken van de omgeving. Kortom, de massiviteit is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het betrokken perceel of de aanpalende woningen genieten niet van enige bescherming als erfgoedwaarde en staan ook niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Hinderaspecten/privacy/comforteisen

In het ontwerp wordt voldoende rekening gehouden met het “goed nabuurschap”. De tuinen tussen het appartementsgebouw en de linker perceelsgrens van de aangrenzende vrijstaande woning hebben minstens een diepte van 10 m. Bijkomend werd het gelijkvloers minder diep gebouwd zoals werd toegelaten in het stedenbouwkundig attest (13 i.p.v. 17 m). In een kleinstedelijke context zijn dergelijke afstanden voldoende groot om elke woongelegenheden individueel voldoende privacy te geven, weliswaar bekeken vanuit een kleinstedelijke context met hogere dichtheden dan het buitengebied. Het respecteren van de 45°-regel zorgt ervoor dat het appartement geen negatieve schaduwwerking heeft naar aanpalende percelen.

De woongedeeltes zijn voldoende groot en alle leefruimtes worden voorzien met natuurlijk daglicht.

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers waardoor parkeren op de straat de enige optie is. Op deze locatie (bocht, fietssuggestiestrook en nabij spooroverweg) zal parkeren op de straat de verkeersveiligheid in het gedrang brengen.

Impact op de natuur/inkleding/buffering

De rooiing van de bestaande spontane jonge bebossing/begroeiing heeft sowieso een negatieve impact op de natuur (fauna en flora). De rooiing is echter niet uitgesloten aangezien het project in woongebied ligt en niet werd aangeduid door de stad als te vrijwaren. De kenmerken van deze groene omgeving zorgen er wel voor dat een gedeeltelijke vrijwaring van het groen er voor kan zorgen dat het project ruimtelijk beter zal aansluiten op de omgeving. Tegelijkertijd kan zo de relatie tussen de woongelegenheden en de spoorlijn verbeteren.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 26 juli 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat.

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Het ingediende dossier aangaande de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust.

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals weigert op 26 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Er zijn geen nieuwe elementen om de motivatie en het ongunstig advies van het college van 7/6/2010 te wijzigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26/07/2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van volgende reden(en):

- Het appartementsgebouw is door het ontbreken van een geleding te massief en heeft hierdoor geen affiniteit met de omgeving.*
- De dichtheid (72 wo/ha) van het project sluit niet aan bij de dichtheid van de gebouwen ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn.*
- Het project voorziet geen parkeerplaatsen voor bezoekers op het eigen terrein. Parkeerplaatsen op het openbaar domein op deze locatie (bocht, nabij spooroverweg, fietssuggestiestroken) brengt de verkeersveiligheid in gevaar (cfr. Advies van de technische dienst van de stad Herentals).*
- Het ongunstig advies van de brandweer van 6 mei 2010 (met kenmerk: BWDP:2010/050/01/JD/vs184). Binnen de verplichte behandelingstermijn van 105 dagen is het niet mogelijk om twee openbare onderzoeken te voeren (na aanpassing van plannen), een nieuwe adviesronde te organiseren en het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te vragen.*

Het wordt bijkomend betreurd dat de huidige aanvraag een omzeiling beoogt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening door de toegangsdeuren van de zolderappartementen op de eerste verdieping te voorzien. Er wordt hierdoor volledig voorbij gegaan aan de geest van de verordening. De doelgroep voor mensen met een beperkte mobiliteit (rolstoelgebruikers, kinderen, zwangere vrouwen, kinderwagens, oudere mensen, ...) wordt steeds groter en het al of niet toegankelijk zijn van dergelijke gebouwen weegt serieus door in de leef/woonkwaliteit van die doelgroep.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen de partij op 6 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De brandweer Herentals brengt op 12 oktober 2010 opnieuw een advies uit, ditmaal, na aanpassing van de plannen wat betreft de parkeervoorzieningen, voorwaardelijk gunstig,

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de aangepaste plannen.

Na de partijen te hebben gehoord op 26 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de aangepaste plannen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het project ligt op 1,15 km ten westen van het centrum van de stad Herentals en onmiddellijk ten noorden van de spoorlijn. . De omgeving wordt gekenmerkt door een variatie van open, halfopen en gesloten bebouwing. Ten zuiden van de spoorweg komen hogere dichtheden voor dan ten noorden. Volgens het voorlopig goedgekeurd ontwerp-GRS ligt het project in de hypothese-afbakening van het kleinstedelijk gebied, waar dichtheden van minstens 25wo/ha gehanteerd worden.

De aanvraag wordt door het schepencollege geweigerd omwille van volgende redenen:

1) Te massief door het ontbreken van een geleding

...

Voormelde elementen beletten uiteraard niet dat het gebouw als een geheel ervaren wordt (zelfde architectuurelementen, zelfde gevelsteen). Op basis van de bijgebrachte foto's wordt aangetoond dat aan de overzijde van het spoor eveneens een appartementsgebouw is opgericht dat ook als één geheel ervaren wordt.

Aangezien de aanvraag voldoet aan het stedenbouwkundig attest, er geopteerd wordt voor een verticale geleding, er voor een speelse manier van raamopeningen geopteerd wordt en een gelijkaardig project aan de overzijde van het spoor aanwezig is, kan bezwaarlijk gesteld worden dat het geheel te massief overkomt en storend is in de omgeving.

2) Te hoge dichtheid

...

Het is inderdaad zo dat de woondichtheid op betreffend perceel hoog is. Wel dient opgemerkt te worden dat een afstand van 6m00 gevrijwaard blijft van bebouwing ten aanzien van de zijdelingse perceelgrenzen. De achtertuinen hebben een diepte van minstens 10m00. Hierdoor wordt de privacy naar de aanpalende gegarandeerd. Bovendien wordt voor het gabariet 13m00-13m00-9m00 geopteerd, hetgeen gelijkaardig is dan voor eengezinswoningen. De appartementen beschikken over voldoende leefkwaliteit: de leefruimtes worden van direct zonlicht voorzien en elke woongelegenheden beschikt over een privé-buitenruimte.

Rekening houdend met voorgaande elementen kan de dichtheid aanvaard worden.

3) Geen parkeerplaatsen voor bezoekers

Het ontwerp voorzien in 15 ondergrondse parkeerplaatsen, zijnde voor elk appartement één parkeerplaats. In de ontwerpfase werd besproken dat in casu 1 parkeerplaats i.p.v. de gebruikelijke 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden diende voorzien te worden.

Beroeper wijst erop dat er geen parkeerplaatsen voor bezoekers diende voorzien te worden, hoewel dit, gelet op de grootte van het perceel, perfect mogelijk was.

De gemeente is van oordeel dat parkeren op straat de verkeersveiligheid in gedrang brengt (bocht, fietssuggestiestrook en nabijheid spooroverweg).

Om tegemoet te komen aan deze bekommernis, wordt naar aanleiding van het beroep door de aanvrager een aangepast voorstel bijgebracht waarin parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden. Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein, tegen de rechter perceelsgrens. Door deze inplanting van de parkeerplaatsen, blijft er voldoende ruimte over voor groen. Het voorstel is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

4) Ongunstig advies brandweer

...

Naar aanleiding van het beroep werd door DSTV – op basis van een aangepast plan (opgesteld door de betrokken architect) – een nieuw brandweeradvies opgevraagd. Dit advies d.d. 12.10.2010 is voorwaardelijk gunstig.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen en kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, mits naleving van de volgende voorwaarden:

- *De aanvraag dient uitgevoerd te worden conform aangepast plan BA 1/7 en BA 2/7.*
 - *Het advies van de technische dienst van de gemeente Herentals d.d. 26 mei dient strikt nageleefd te worden.*
 - *Het advies van de brandweer d.d. 12 oktober 2010 dient strikt nageleefd te worden.*
- Het advies van Natuur en Bos d.d. 10 mei 2010 dient strikt nageleefd te worden.*
- ..."

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, zo blijkt uit de stukken van de verzoekende partijen, aangeplakt op 2 december 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 30 december 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat zij als eigenaars van het aanpalende perceel over een afdoende belang beschikken. Daarbij duiden zij er op dat zij in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar hebben ingediend en dat uit de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal blijken dat de verzoekende partijen hinder en nadelen ondervinden van het bestreden besluit.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ondervinden van de bestreden beslissing en de vordering dus onontvankelijk is wegens gebrek aan belang. De tussenkomende partij verwijst hiervoor naar haar uiteenzetting in verband met het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

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 persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten 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 mogelijk 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 kan bestaan 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.

De tussenkomende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad stelt daarnaast vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, meer bepaald in het onderdeel '*het nadeel is ernstig*', voldoende aannemelijk maken dat zij als bewoners van het naburige pand zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden van de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen halen onder meer aan dat alle licht, lucht en groen waarop zij zicht hebben, achter een muur dreigt te verdwijnen, dat zij een rechtstreekse inkijk op hun tuin en keuken kunnen ondervinden en dat er mobiliteitsproblemen kunnen ontstaan.

De aard en de omvang van deze hinder en nadelen worden, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die met de bestreden beslissing werden vergund.

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

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:

“ ...

Verzoekende partijen heeft nu naast zich een braakliggend terrein met achteraan op het betrokken terrein enkele bomen. Er is aldus voldoende licht en verzoekende partij heeft een direct uitzicht op het betrokken perceel.

...

Verzoekende partijen hebben het huis mede opgericht omwille van het aangename open zicht en dit niet alleen aan de voorzijde van hun perceel en de overkant van de straat (alleen bossen) maar tevens omwille van het open karakter van het naastgelegen perceel. Dit laatste betreft het perceel waarop de constructie wordt voorzien en dit perceel is ten opzichte van verzoekende partij ten zuid-westen gelegen zodat verzoekende partij de ganse namiddag vanop elke verdieping van zonlicht kan genieten. Het bestreden besluit voorziet het optrekken van een appartementsgebouw daar waar er in de omgeving geen enkel appartementsgebouw voorkomt. Dergelijk appartementsgebouw (het betrokken perceel wordt volledig volgebouwd) voor 16 appartementen is naar volume en omvang dan ook veel groter dan hetgeen momenteel in de straat en nabije omgeving voorhanden is. Uit de vergunde plannen en de vergelijking met de foto's uit de omgeving dient dan ook vastgesteld te worden dat het vergunde bouwwerk de bestaande toestand in niet geringe mate overstijgt wat reeds een argument is om een ernstig nadeel te weerhouden.

Omwille van het rechtstreekse zicht op dit grootschalig appartementsgebouw in vergelijking met het nu braakliggende terrein, ondergaan verzoekende partijen een ernstig nadeel.

Door het optrekken van een massief appartementsgebouw dreigt alle licht, lucht en groen achter een muur te verdwijnen. Vanuit elke verdieping en in de eigen tuin zouden verzoekende partijen in plaats het nu aanwezige braakliggend terrein met bomen, uitkijk krijgen op een muur met tevens nog enkele terrassen.

...

Dit wordt nog meer versterkt door het feit dat er GEEN groenscherm of buffer wordt voorzien in de bestreden vergunning. De ligging in woongebied doet hieraan geen afbreuk.

...

De aanwezigheid van de terrassen zorgt ervoor dat er rechtstreek inkijk zal zijn op het perceel, de tuin en de keuken van verzoekende partij. Omtrent de intekening van de

terrassen kan verwezen worden naar de plannen die zullen moeten overgemaakt worden in het administratief dossier van de deputatie. De privacy van verzoekende partijen wordt dan ook onherroepelijk aangetast omwille van de onvermijdelijke inkijk vanuit elk van de 16 appartementen. Uit de inzage van de bouwplannen blijkt immers dat er aan de achterzijde, en aldus met rechtstreekse inkijk op het terrein van verzoekende partij, verschillende terrassen worden voorzien in de constructie en dit op elk verdieping.

Ten slotte zijn er dan ook de verkeersproblemen die tevens in aanmerking kunnen genomen worden om een ernstig nadeel aan te tonen. Er zijn in de aanvraag slechts 15 parkeerplaatsen voorzien daar waar er 16 appartementen worden opgetrokken. Daarenboven betreffen het allen 2 slaapkamer-appartementen zodat het zal bewoond worden door gezinnen. Meer dan waarschijnlijk hebben sommige van deze gezinnen twee wagens doch er ontbreken parkeerplaatsen. Er kan daarenboven niet geparkeerd worden op de openbare weg daar het betrokken project vlak aan de spoorweg en in een bocht ligt. Hierdoor zal er een mobiliteitsprobleem ontstaan waar verzoekende partij als aanpalende onmiddellijk last van zal hebben.

...

Het hierboven aangetoonde ernstig nadeel is onder meer moeilijk te herstellen. Zoals reeds gesteld zijn verzoekende partijen rechtstreeks aanpalende burens zodat bouwwerken met een zekere omvang of van een zeker belang een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen bezorgen.

...

Het is immers voor verzoekers, als derde, niet eenvoudig om een herstel in de oorspronkelijke toestand te bekomen.

...”

De tussenkomen partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Bij de beoordeling van de ingeroepen nadelen dienen de nadelen bijgevolg telkens te worden beoordeeld in het licht van de bestemming van de percelen. Binnen woongebied dienen verzoekende partijen een zekere tolerantie te hebben t.o.v. woningenbouw en met eventuele hinderaspecten die hier onlosmakend mee verbonden zijn.

Bovendien is het zo dat de woning van de verzoekende partijen zeer dicht gelegen is bij een druk spoorknooppunt, wat de nodige hinder met zich meebrengt:

...

Volgens de verzoekende partijen veroorzaakt de aanvraag verkeersproblemen aangezien volgens hen er slechts 15 parkeerplaatsen zijn voorzien daar waar er 16 appartementen worden opgetrokken.

Het standpunt van de verzoekende partijen is achterhaald. Uit de goedgekeurde plannen blijkt duidelijke dat er 24 parkeerplaatsen zijn voorzien.

...

De Raad voor Vergunningsbetwistingen zal samen met de verzoeker tot tussenkomst vaststellen dat uit de luchtfoto's die de verzoekende partijen zelf bijbrengen, van een open en ongeschonden landschap geen sprake is.

De verzoekende partijen zouden enkel kunnen stellen dat zij te noorden van hun perceel beschikken over een zicht dat niet wordt gekenmerkt door bebouwing, al moet dit sterk gerelativeerd worden, gelet op de aanwezige bebouwing waardoor een 'open' zicht niet mogelijk is.

Ten zuiden van het perceel van de verzoekende partijen bevindt zich een zeer drukke spoorverbinding met achterliggende bebouwing.

...

De verzoekende partijen bewijzen niet met een concrete fotoreportage dat zij heden genieten van een uitzonderlijk zicht op een open en groen landschap waarvan het verlies van dit zicht binnen woongebied gekwalificeerd zou kunnen worden als een MTHEN. Nog minder bewijzen zij welk ernstig nadeel zij kunnen leiden door het verlies van zicht op een 'braakliggend terrein'.

...

Tenslotte kunnen de verzoekende partijen, zeker gelet op de toepasselijke planologische bestemming, niet verwachten dat in hun onmiddellijke omgeving een bouwkundige status quo kan worden geëist waarbij iedere nieuwe bebouwing zich dient te conformeren aan de bestaande, en dat appartementenbouw niet tot de mogelijkheden behoort.

...

De verzoekende partijen brengen geen enkele concrete gegevens bij i.v.m. de concrete inplanting van de projectzone op het 'braakliggend terrein', noch van de juiste afstand t.o.v. hun leefruimtes of perceelsgrenzen.

Het verzoekschrift bevat geen beschrijving van de leefruimtes die momenteel uitkijken op het braakliggend terrein. In die optiek kan onmogelijk worden nagegaan of de verzoekende partijen überhaupt wel dagdagelijks en frequent uitkijken op het braakliggend terrein.

De verzoekende partijen brengen geen gegevens bij omtrent de afmetingen van de 'muur' waarachter alles blijkbaar lijkt te verdwijnen. Uw Raad kan op die manier de lengte, breedte en hoogte van de 'muur' niet beoordelen.

...

Het is dus zonder meer onjuist door te stellen dat er geen buffering zou zijn voorzien.

De verzoekende partijen tonen ook niet concreet aan in welke mate zij zouden zijn geschaad en een ernstig nadeel zouden ondervinden indien er geen buffer aanwezig zou zijn (quod non in causa)?

...

De verzoekende partij tot tussenkomst wijst tevens op het feit dat uit de plannen duidelijk blijkt dat er maar een beperkt aantal terrassen uitkijk hebben op het perceel van de verzoekende partijen en dat geen enkel terras een rechtstreekse uitkijk heeft op de woning van de verzoekende partijen. De terrassen zijn dermate geconcipieerd dat zij maximaal de privacy van de verzoekende partij garanderen.

..."

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

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

- verdwijnen van het open zicht op het naastgelegen braakliggend perceel,
- het vergunde bouwwerk overstijgt de bestaande bebouwing,
- door het optrekken van het appartementsgebouw dreigt alle licht, lucht en groen achter een muur te verdwijnen,
- er wordt geen groenscherm of buffer voorzien,
- de aanwezigheid van de terrassen zorgt voor een rechtstreekse inkijk op het perceel, de tuin en de keuken,
- er zijn verkeersproblemen, nu er slechts 15 parkeerplaatsen zijn voor 16 appartementen.

Het bestreden besluit verleent aan de tussenkommende partij, op basis van een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest, in een woongebied de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een appartementsgebouw met 16 woongelegenheden. Het bestreden besluit miskent de planologische bestemming dus niet.

Zowel de woning van de verzoekende partijen als het vergunde appartementsgebouw zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor, bij gebreke aan een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden. In zo'n gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partijen.

Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan tolerantie aan te tonen. Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken. De verzoekende partijen dragen de bewijslast en dienen het moeilijk te herstellen nadeel te concretiseren en aanschouwelijk te maken.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen aan de hand van foto's wel voldoende duidelijk maken waar hun woning gesitueerd is ten overstaan van het geplande appartementsgebouw, maar dat zij nalaten, aan de hand van enige licht- of schaduwstudie de door hen aangeklaagde nadelen van verlies aan zon en licht aan te tonen. De verzoekende partijen maken ook niet duidelijk op welke wijze zij momenteel in hun woning licht en zon ontvangen.

Uit de voorgelegde plannen blijkt tevens dat de terrassen aan de achterzijde van het appartementsgebouw voorzien zijn zodat er op het eerste zicht geen rechtstreekse inkijk mogelijk is in de woning van de verzoekende partijen, en dit tevens rekening houdende met een zijdelingse bouwvrije strook van 6m ten overstaan van de zijdelingse perceelsgrenzen. Minstens tonen de verzoekende partijen aan de hand van schetsen of metingen het tegendeel niet aan.

Uit het voorgelegde fotomateriaal blijkt dat er momenteel ten zuid-westen van de woning van de verzoekende partijen een met bomen begroeid braakliggend terrein gelegen is waarop het vergunde project zal gerealiseerd worden. Achter dit braakliggend terrein bevindt zich een straat en daarachter dichte bebouwing.

De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat zij in de richting van de percelen waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, over een uitzonderlijk zicht beschikken. Naast hun woning bevindt zich een braakliggend terrein in woongebied. Niets meer of niet minder. Zij kunnen geen aanspraak maken op het onbeperkt onbebouwd blijven van dit terrein.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat het vergunde project de bestaande bebouwing in de omgeving overstijgt, moet de Raad vaststellen dat dit niet kan beschouwd worden als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO maar als een argument dat betrekking heeft op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing.

De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, levert met andere woorden, op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden. De verzoekende partijen brengen ook geen gegevens aan die voldoende aannemelijk maken dat de omvang van het geplande appartementsgebouw een bovenmatige verstoring van hun rustig woongenot tot gevolg zou hebben.

Met betrekking tot de door de verzoekende partijen ingeroepen verkeersproblematiek dient de Raad vast te stellen dat het bestreden besluit, na aanpassing van de plannen, 24 parkeerplaatsen vergunt.

De door de verzoekende partijen vermelde gegevens kloppen dus niet met wat in het bestreden besluit vergund werd.

Daarnaast dient de Raad vast te stellen dat er in de onmiddellijke omgeving van het bestreden project verschillende ondergeschikte straten zijn alwaar er eveneens mogelijkheid is om te parkeren. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan door enkel te verwijzen naar het feit dat het bestreden project gelegen is aan een bocht.

Het bestreden besluit lijkt op het eerste zicht voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein en kreeg desbetreffend, na aanpassing van de plannen, een gunstig advies zowel van de brandweer als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad dient tevens vast te stellen dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen in welke mate het niet voorhanden zijn van een groenscherm of een buffer een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel oplevert.

Het voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest legde geen voorwaarden op met betrekking tot het plaatsen van een buffer of een groenscherm.

Op de plannen is te zien dat er tussen het perceel van de verzoekende partijen en de percelen van de aanvraag reeds een afsluiting van 160cm staat. Op zich bestaat er dus reeds een visuele afbakening. Uit de plannen blijkt tevens dat er een bouwvrije zijdelingse strook van 6m dient gerespecteerd te worden. Er mag verondersteld worden dat deze strook een 'groene' strook zal worden.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn verleend omdat er geen groenscherm of andere buffering werd voorzien, kan dit argument niet dienstig ingeroepen worden om de ernst van het moeilijk te herstellen nadeel aan te tonen aangezien het de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing betreft.

De Raad stelt bijgevolg vast dat de verzoekende partijen nalaten voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet ernstig en dienen ze te 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 partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 augustus 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS