

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0063 van 29 april 2014
in de zaak 1314/0210/SA/3/0187

In zake: de heer **Hedwig VAN CROMBRUGGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijsstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 17 juni 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw D'HOKER-QUINTELIER (hierna de aanvragers genoemd) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met vijf woonentiteiten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Geraardsbergen (Onkerzele), Voldersstraat 34 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 758R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram VAN ACKER die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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.

III. FEITEN

Op 6 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 woonentiteiten”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Het perceel is 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 1 maart 2013 tot en met 30 maart 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 17 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 08/05/2013. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Links en achter het perceel ligt een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Voor dit project werd een 3PO georganiseerd op 06/11/2012

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

Tijdens het 3PO werden volgende opmerkingen geformuleerd:

- De uitbreiding op de 2^{de} verdieping dient voorbij de bouwdiepte van 8 m min. 1,5 m diep in te springen.

- Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan het industrieel karakter van dit voormalig kantoorgebouw. Bijgevolg dient nagegaan te worden of de trappen tot de ingang van dit gebouw niet kunnen hersteld worden en of de bestaande gevelsteen niet kan behouden blijven.
- De oppervlaktenormen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed dienen nageleefd te worden.

De opmerkingen worden niet allemaal gevolgd. De bestaande trappen worden niet hergebruikt en ook de oorspronkelijke gevelsteen wordt bezet met isolatie en gevelbepleistering.

De appartementen lijken niet helemaal te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Op de plannen staat geen akoestische isolatie getekend tussen de appartementen onderling en de gemeenschappelijke hal. De appartementen moeten voldoen aan de vigerende akoestische norm.

Screening belangrijke milieugevolgen

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrictlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

Integraal Waterbeheer

Het plan voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake afval- en hemelwater ('GVA'). We raden aan het hemelwater op te vangen in een hemelwaterput voor een maximaal nuttig hergebruik. Voor het volledig scheiden van afval- en hemelwater of voor het plaatsen van een regenwaterput kan onder bepaalde voorwaarden een premie bij de stad worden aangevraagd. Gelieve hiervoor vóór de aanvang van de werken contact op te nemen met het departement GIP.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

...

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft vergunning af

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs een landelijk woonlint dat deel uitmaakt van de deelgemeente Onkerzele. Het eigendom is gelegen buiten de kern van de deelgemeente, ten noorden van de voldoende uitgeruste gemeenteweg Voldersstraat, gekenmerkt door een verscheidenheid aan vooral residentiële bebouwing (gesloten, halfopen en open bebouwing). Het overheersende gabariet binnen deze landelijke kern bestaat uit 1 à 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking. Aan de overzijde van de straat staan er vrijstaande woningen van 1 bouwlaag onder hellende bedaking.

Linksaanpalend staat een vrijstaand bakstenen bedrijfsgebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak. Tussen dit bedrijfsgebouw en het gebouw in aanvraag ligt een gemeenschappelijke oprit met een breedte van 8 m. Op het rechtsaanpalend perceel staat een halfopen bebouwing tegen betreffend gebouw, van 3 bouwlagen onder een plat dak.

Het betreffende terrein heeft een straatbreedte van 8,59 m. Het terrein is tot op de beide zijdelingse perceelsgrenzen bebouwd met een voormalig kantoorgebouw. Dit gebouw, bestaande uit een kelderverdieping en 2 bouwlagen onder plat dak, is ingeplant op een afstand van 13,18 m van de rooilijn, en heeft een totale diepte van 28,77m.

Het perceel is gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Links en achter het perceel ligt een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Binnen het voorgestelde gebouw worden 5 appartementen voorzien met 1 of 2 slaapkamers. De bestaande kelder zal gebruikt worden als nutsruimte, gezamenlijke bergruimte en stalplaats voor fietsen. De bestaande trappen van de kelder naar het gelijkvloers worden gesloopt. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden telkens 2 woonentiteiten voorzien. Er wordt een nieuwe derde bouwlaag voorzien, waar de vijfde woonentiteit ingericht wordt. Deze dakverdieping blijft d.m.v. een groendak op minstens 1,5m afstand van de rechter aanpalende buur.

De totale hoogte van het gebouw blijft lager dan het profiel van de rechter buur.

Alle woongelegenheden beschikken over een buitenruimte. Het terras van het achterste appartement op het gelijkvloers is omgeven met groenbedaking.

Aan de linker zijgevel wordt een buitenlift in glas voorzien.

Vooraan zijn er tussen de straat en de meergezinswoning 4 parkeerplaatsen voorzien.

Ook achteraan het gebouw kunnen 2 wagens gestald worden onder een carport.

Volgens de bijgevoegde nota werd voor de toegang van het gebouw de optie nagekeken om de bestaande trappen te hergebruiken. Deze bleken echter in dermate slechte staat, dat dit niet mogelijk is. Teneinde toegankelijkheid aan rolstoelgebruikers te bieden, werd

de optie genomen gebruik te maken van een hellend vlak en glazen buitenlift. Om te voldoen aan de EPB-wetgeving werd gekozen voor het plaatsen van buitenisolatie van 10cm en gevelbepleistering.

...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn niet van toepassing.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 woonentiteiten.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het bestaande gebouw is volledig gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter. De links gelegen gemeenschappelijke oprit ligt in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Gelet op het gegeven dat appellant in beroep is gekomen kan hij bezwaarlijk volhouden dat zijn rechten door het naar zijn mening niet correct gevoerd openbaar onderzoek geschaad zijn. Hij heeft immers in het beroepsschrift alle voor hem belangrijke elementen kunnen aanreiken.

Het hernemen van het openbaar onderzoek zou dan ook geen verschil maken

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Bormans, nr. 160.445, 22 juni 2006). Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Vanassche, nr. 178.805, 22 januari 2008).

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Voorliggend project beoogt het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 woonentiteiten. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het oprichten van een derde bouwlaag op het bestaande platte dak (een verhoging van de kroonlijsthoogte met 2,3m) van het kantoorgebouw, en het uitbreiden van de tweede bouwlaag met 3,55 m.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen in het bestaande gebouw en zijn omgeving.

Het eigendom is gelegen buiten de kern van de deelgemeente Onkerzele, langs de Voldersstraat, gekenmerkt door een verscheidenheid aan vooral residentiële bebouwing (gesloten, halfopen en open bebouwing). Linksaanpalend staat een vrijstaand bakstenen bedrijfsgebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak. Tussen dit bedrijfsgebouw en het gebouw in aanvraag ligt een gemeenschappelijke oprit met een breedte van 8 m. Op het rechtsaanpalend perceel staat een halfopen bebouwing tegen betreffend gebouw, van 3 bouwlagen onder een plat dak.

De nieuwe derde bouwlaag die voorzien is, en waar een vijfde woonentiteit ingericht wordt, blijft d.m.v. een groendak op minstens 1,5m afstand van de rechter aanpalende buur. De totale hoogte van het gebouw blijft lager dan het profiel van de aanpalende rechter buur.

Alle woongelegenheden beschikken over een buitenruimte. Het terras van het achterste appartement op het gelijkvloers is omgeven door groenbedaking met een breedte van 1,9m. Ook op de bovenste bouwlaag is er ter hoogte van het voorste en achterste terras een groendak voorzien met respectievelijke afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrens van 2,2 m en 2,34 m. Het terras achteraan op de eerste verdieping en achteraan op de tweede verdieping wordt bovendien afgeschermd van de burens d.m.v. een acide glazen wand met een hoogte van 2 m. Teneinde toegankelijkheid aan rolstoelgebruikers te bieden, werd de optie genomen gebruik te maken van een hellend vlak en glazen buitenlift. Om te voldoen aan de EPB-wetgeving werd gekozen voor het plaatsen van buitenisolatie van 10cm en gevelbepleistering.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein.

De bezwaren van appellant hebben vooral betrekking op een vermindering van zonlicht en lichtinval in de keukens, slaapkamers en op het terras – maar ook op de vermeende schending van de privacy. Zij menen dat het herbestemmen van het kantoorgebouw naar meergezinswoning met 5 woonentiteiten, die elk beschikken over een eigen terras (met zicht op de eigendom van beroepsindieners) niet aanvaardbaar is.

Bij de beoordeling van onderhavige aangelegenheid dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye – Rousseau, waarin gestipuleerd wordt dat de vergunningverlenende overheid elke concrete bouw aanvraag moet toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer

blijkt dat het ontwerp kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

Voor wat de functie betreft kan eerst en vooral niet ontkend worden dat het perceel volledig gelegen is in woongebied met landelijk karakter, waar het oprichten van meergezinswoningen aanvaardbaar is, mits rekening te houden met de bestaande bebouwing. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen mogen woningen een bouwdiepte hebben op de bovenverdiepingen van 12 m. Doordat het een verbouwing van een bestaand kantoorgebouw betreft, die dwars op de straat gebouwd werd en licht en zicht neemt via de gemeenschappelijke oprit links, kan deze norm niet gehaald worden.

Doordat de woonentiteiten geen zijdelingse ramen hebben langs de rechter zijde en hun terrassen voldoende afstand houden en afgeschermd zijn met ondoorzichtige glazen wanden, kunnen er geen zichten genomen worden naar de tuin en de woning van beroepsinsteller.

De dakverdieping blijft op minstens 1,5m afstand van de rechter aanpalende buur en heeft een extra hoogte van slechts 2,3 m zodat de vermindering van zonlicht en lichtinval binnen de perken valt. Ook het bijkomende volume achteraan op de eerste verdieping met een diepte van 3,55 m en een hoogte van 3,15 m is niet van die aard om overdreven zonlicht (avondzon) weg te nemen in de tuin van de ten oosten gelegen woning van beroepsinsteller.

Er is hier dus geen sprake van hinder die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt.

Aan de bestaande erfdienstbaarheid van doorrit ter hoogte van de linksaanpalende oprit (op plan: 'gemeenschappelijke oprit') wordt niet geraakt.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag resulteert in een kwalitatieve verdichting die voldoende rekening houdt met de omliggende bebouwing en derhalve stedenbouwkundig verantwoord is.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. 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.

V. 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(en) ernstige middelen aanvoert(en) 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:

“ ...

De bestreden beslissing vergund o.m. de bouw van een nieuwe derde bouwlaag, en uitbreidingen op de beneden-en eerste verdieping, en kunnen qua draagwijdte geenszins worden geminimaliseerd. Zulks geldt inzonderheid nu het project voorziet in een herbestemming van een kantoor naar een meergezinswoning, waarbij de bestaande constructie volledig wordt hertekend in functie van de vijf wooneenheden, met o.m. een nieuw op te richten buitenlift in functie van deze wooneenheden, enz.

Eens de constructies gerealiseerd zijn, is een afbraak van dergelijke omvangrijke constructie zowel juridisch als technisch geen evidente kwestie.

Dat verzoeker juridisch gezien bij de burgerlijke rechter een herstel in natura zou kunnen vorderen, staat er niet aan in de weg dat dit, zoals de Raad van State en Uw Raad ook erkennen, uitermate moeilijk zou zijn.

Een burgerlijke procedure zal een lange lijdensweg vormen voor verzoeker, gelet op het juridisch steekspel dat hierdoor zal volgen. Verzoeker zal de afbraak moeten vorderen van de vergunninghouders. Het valt te voorzien dat zij de aansprakelijkheid zullen trachten door te schuiven naar verwerende partij stellende dat verwerende partij bij het vergunnen een fout heeft begaan. Dit impliceert de tussenkomst van verwerende partij, wat het juridisch kluwen nog meer ingewikkeld zal maken. Een en ander leidt tot jarenlang procederen alleen al om een afbraak bevolen te zien worden. Dan moet de afbraak nog gerealiseerd worden...

Een herstel in de oorspronkelijke toestand zal aanleiding geven tot een dermate moeilijk juridisch steekspel dat buitendien jaren zal aanslepen, zodat er sprake is van een moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van verzoeker.

In onderhavig beroepsschrift heeft verzoeker buitendien reeds uitvoerig de impact op het woonklimaat van verzoeker uiteengezet : ingevolge de uitbreidingen van het bouwvolume wordt de eigendom van ieder zonlicht onttrokken, en dient verzoeker op een kolossaal bouwvolume uit te kijken dat ver voorbij zijn achtergevel uitsteekt en maar liefst drie bouwlagen telt. Zulks betreft een ernstig nadeel.

Voorgaande heeft onbetwistbaar een persoonlijk karakter in hoofde van verzoeker, aangezien verzoeker de lijdensweg zal ondergaan wanneer zij optreedt in rechte om de

afbraak te bekomen. Buitendien wordt het wooncomfort van verzoeker aangetast.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeker beweert dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing impact heeft op zijn woonklimaat. Door de uitbreidingen van het bouwvolume wordt zijn eigendom van ieder zonlicht onttrokken en zou hij uitkijken op een kolossaal bouwvolume dat ver voorbij zijn achtergevel uitsteekt en drie bouwlagen telt. Dit zou een ernstig nadeel uitmaken.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de huidige toestand van het gebouw aanleiding heeft tot schaduwvorming en zonlichtverlies. De voorliggende vergunning heeft betrekking op een uitbreiding van het huidige gebouw en een functiewijziging.

De deputatie heeft grondig onderzocht in welke mate het bijkomende volume aanleiding geeft tot substantiële reductie van zonlicht en lichtinval. De dakverdieping blijft op 1,5 meter afstand van de rechter aanpalende buur en heeft een extra hoogte van slechts 2,3 meter zodat de vermindering van het zonlicht en lichtinval binnen de perken valt. Ook het bijkomende volume achteraan op de eerste verdieping met een diepte van 3,55 m en een hoogte van 3,15 m is niet van die aard om overdreven zonlicht (avondzon) weg te nemen in de tuin van de ten oosten gelegen woning van verzoeker.

Uit de door verzoeker uitgevoerde simulatie van de inval van zonlicht blijkt niet dat het bijkomend volume aanleiding geeft tot een ingrijpende wijziging op het vlak van zonlicht ten opzichte van de thans bestaande toestand. Verzoeker toont dan ook niet de ernst van het nadeel aan.

Wat het uitzicht betreft, blijkt vooreerst dat het bestaande bouwvolume duidelijk voorbij zijn achtergevel uitsteekt en thans twee bouwlagen telt. Met de huidige vergunning zal een dakverdieping worden bijgeplaatst en een beperkte uitbreiding achteraan op de eerste verdieping. Het uitzicht zal derhalve gewijzigd worden, maar verzoeker laat na te concretiseren in welke mate deze verandering van uitzicht een betekenisvolle impact zal hebben op zijn uitzicht en een ernstig nadeel zou zijn.

... ”

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.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij op de omstandigheid dat haar woonklimaat zal worden aangetast ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Als gevolg van de uitbreiding(en) aan het gebouw zal haar tuin volgens de verzoekende partij in de schaduw komen te liggen en zal zij moeten uitkijken op een ‘kolossaal bouwvolume’. In het verzoekschrift van de verzoekende partij bevinden zich een aantal afbeeldingen, inclusief een schaduwsimulatie.

3.

Aan de hand van de stukken waarop de Raad vermog acht te slaan, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij vandaag reeds geconfronteerd wordt met een vrij omvangrijk bouwvolume, zijnde het bestaande kantoorgebouw, en de nadelige impact ervan op haar woonklimaat.

De verzoekende partij toont evenwel niet aan, minstens niet op een voor de schorsing voldoende en concrete wijze, in welke mate de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing haar woonklimaat, in het bijzonder voor wat de ingeroepen visuele hinder, de schaduwvorming en de vermindering van (zon)lichtinval betreft, bijkomend nadelig zal beïnvloeden zodat er sprake is van een ernstig nadeel dat bovendien voortvloeit uit de bestreden beslissing. De schaduwsimulatie die de verzoekende partij bijbrengt, spreekt voorgaande vaststelling niet tegen doch lijkt ze integendeel te bevestigen.

In zoverre de verzoekende partij met haar toelichting omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, minstens onrechtstreeks de wettigheid van de bestreden beslissing viseert, is de Raad van oordeel dat de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing de verzoekende partij op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont. Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, omwille van de voorgaande vaststellingen en de concrete gegevens van het dossier, naar het oordeel van de Raad dan ook volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren.

4.

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 zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0210/SA/1/0187.
4. 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 29 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER