

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0020 van 24 maart 2015
in de zaak 1415/0143/SA/1/0124

In zake: de heer **Maarten VAN IMSCHOOT**, wonende te 9290 Berlare, Koolstraat 31 en waar ook woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat Van KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Sven VAN HECKE**
2. mevrouw **Tine LAUWAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lauri MONSECOUR
kantoor houdende te 9300 Aalst, Molendries 11
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert, door neerlegging van een verzoekschrift ter griffie op 7 november 2014, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 17 april 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9270 Laarne, Vosselosstraat 1A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 740/z/deel (lot 2).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 maart 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer Maarten VAN IMSCHOOT, verzoekende partij en mevrouw Kaat Van KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, evenals advocaat Lauri MONSECOUR, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Sven VAN HECKE en mevrouw Tine LAUWAERT verzoeken met een aangetekende brief van 27 januari 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 17 februari 2015 de tussenkomende partijen toegelaten tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is echter alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

IV. FEITEN

Op 18 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

Het perceel is gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 1 maart 2012, gewijzigd voor alle (3) loten op 12 december 2013, toen de tussenkomende partijen nog geen eigenaars waren van lot 2.

Op 14 februari 2014 tekenen de tussenkomende partijen, als eigenaars, beroep aan tegen die verkavelingswijziging van 12 december 2013. De verwerende partij verklaart dat administratief beroep onontvankelijk op 13 maart 2014.

Op 5 juli 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van de bebouwing (een woonhuis met stallen) op het verkavelde terrein.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Er is (in eerste administratieve aanleg) geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne verleent op 17 april 2014 als volgt onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde verkavelingsplan. De impact op de mobiliteit is beperkt.

Dit dossier heeft een lange voorgeschiedenis. Elk dossier wordt apart behandeld en al dan niet vergund. Het voorliggende dossier is echter gelegen in een verkaveling van drie aan elkaar geschakelde woningen. In de voorschriften van de gewijzigde verkavelingsvergunning werd opgenomen dat de eerst vergunde woning de nokhoogte en de dakhelling voor de drie loten bepaalt. In dit geval is nog geen sprake van een eerst vergunde woning waar naar gerefereerd kan worden. Zowel de voorliggende aanvraag als de aanvraag van de buur werd binnen een korte tijdsspanne ingediend (waarbij moet worden vermeld dat voorliggende aanvraag eerst werd ingediend).

Beide plannen tonen een andere dakvorm / helling en nokhoogte. Het is bijna onmogelijk beide aanvragen los te zien van elkaar. Er wordt gesteld dat de verkavelingsvoorschriften een toets aan de ruimtelijke ordening kunnen vormen voor de voorliggende aanvragen. Beide aanvragen hebben een verschillende dakvorm. De appreciatie van de plannen aan de goede ruimtelijke ordening is principieel een zaak van de gemeente. Aan voorliggende vergunning worden voorwaarden gekoppeld om te kunnen voldoen aan de voorziene goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening houdt in dit geval in belangrijke mate rekening met een compromis.

Voorafgaandelijk aan het verlenen van de vergunning werd meerdere keren onderhoud gevoerd tussen de partijen onderling en tussen partijen en de partijen en de vergunningverlenende overheid waaruit een compromis is gebleken, dat wordt vertaald in de opgelegde voorwaarden.

Aan de hand van het compromis werden nieuwe plannen opgemaakt waarbij de trap, op vraag van de aanpalende buur, werd verplaatst. De trap gaf mogelijk een conflict m.b.t. de (weliswaar burgerlijke) wetgeving op lichten en zichten en kon om die reden niet worden aanvaard. De trap moet worden verplaatst op een afstand van min. 1,90 m van de perceelsgrens met de buur.

De balustrade, die werd voorzien in de vorige plannen, is zonder voorwerp geworden en werd geschrapt uit de plannen. Het scherm moest worden gezien als een constructie,

zoals bepaald in art. 4.1.1,3°. De verkavelingsvoorschriften bepalen een maximale bouwdiepte van 12,00 m op de verdieping, zodat niet met het zichtscherm akkoord kan worden gegaan.

De werken zijn qua inplanting, stijl en materialen aanvaardbaar in de context.

Om deze redenen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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, en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

Beschikkend gedeelte

Gunstig met voorwaarden

"De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°."

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Tijdens het (ter gelegenheid van het administratief beroep) van 22 juli tot en met 20 augustus 2014 georganiseerd openbaar onderzoek, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2014 dit administratief beroep in te willigen en op basis van de volgende beoordeling een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

Motivering

(...)

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is op zijn minst op volgend punt strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning:

Artikel 2.1.D, 1e lid heeft betrekking op 'gevelmaterialen' en luidt als volgt:

"Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz ... met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.

Het dak zal belegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten. Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn

verboden."

In het ontwerp wordt zowel de voor- als achtergevel volledig bekleed met geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel.

Volgens appellant is ook de dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak strijdig met de voorschriften van de verkaveling, daar deze voorschriften geen bepalingen omtrent dakuitbouwen bevatten.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60 m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). Wel is het gebruikelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak, terwijl dit in het ontwerp maar 50 cm is. Er kan gebeurlijk als voorwaarde opgelegd worden dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen.

Ingevolge artikel 2.1.D, 2e lid van de stedenbouwkundige voorschriften dient het dak aan volgende voorwaarden te voldoen:

"dakhelling van 0 tot max. 45°.

Bij gekoppelde bebouwing moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben, de nok ligt 6,00 m achter de voorbouwlijn. De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten."

Uit het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen terzelfdertijd een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de oprichting van een woning op lot 1 en lot 2.

Volgens het college is aan artikel 2.1.D, 2e lid voldaan mits het respecteren van de volgende bijzondere voorwaarde:

"De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°."

Het ontwerp voldoet aan deze bijzondere voorwaarde.

Een goedgekeurde verkaveling, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen

is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met betonpanelen, hetgeen uitdrukkelijk verboden is in artikel 2.1.D, 1e lid van de stedenbouwkundige voorschriften.

De afwijking is derhalve in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking niet beperkt is en er geen toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kan gemaakt worden.

De vergunning dient derhalve geweigerd te worden.

Een verkavelingswijziging waarin dit punt gewijzigd wordt kan mogelijks een oplossing bieden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen verdere opportuniteitsoverwegingen, zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen en dewelke kunnen bijgetreden worden, er niet in resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

De tussenkomende partijen repliceren uitvoerig op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een nota van 3 september 2014.

Na de hoorzitting van 9 september 2014 beslist de verwerende partij op 18 september 2014 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 september 2014;

(...)

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is op zijn minst op volgend punt strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning:

Artikel 2.1.D, 1e lid heeft betrekking op 'gevelmaterialen' en luidt als volgt:

"Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz ... met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.

Het dak zal belegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische

materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden."

In het ontwerp wordt zowel de voor- als achtergevel volledig bekleed met geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel. Appellant haalt aan dat dit strijdig is met de geldende verkaveling.

De in voormelde voorschriften opgenomen bepaling "constructies in betonplaten of sintelsteen zijn verboden" slaat - conform vergelijkbare voorschriften in andere verkavelingen - eerder op bijgebouwen en afsluitingen dan op het materiaalgebruik voor hoofdgebouwen. Dit weinig gedetailleerd voorschrift werd ingeschreven vanuit de bezorgdheid om een kwalitatief materiaalgebruik te garanderen. Zo is sintelsteen een materiaal dat heden ten dage niet meer gebruikt wordt, zeker niet voor hoofdbebouwing.

Dit blijkt temeer uit de bepaling in het voorschrift dat er voor komt "met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving" dat wel degelijk op de woning slaat en een duidelijke stedenbouwkundige visie uitstraalt.

Het voorgestelde type materiaal - gevelplaten in donker architectonisch beton - heeft het uitzicht van steen of bezetting, zoals door de aanvragers aangetoond met een simulatie en foto's van vergelijkbare projecten, en kan dan ook als passend binnen deze omgeving en voor dergelijke gebouwen beschouwd worden.

Volgens appellant is ook de dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak strijdig met de voorschriften van de verkaveling, daar deze voorschriften geen bepalingen omtrent dakuitbouwen bevatten.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60 m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). Wel is het gebruikelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak, terwijl dit in het ontwerp maar 50 cm is. Er kan gebeurlijk als voorwaarde opgelegd worden dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen.

Ingevolge artikel 2.1.D, 2e lid van de stedenbouwkundige voorschriften dient het dak aan volgende voorwaarden te voldoen:

"dakhelling van 0 tot max. 45°.

Bij gekoppelde bebouwing moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben, de nok ligt 6,00 m achter de voorbouwlijn. De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten."

Uit het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen terzelfdertijd een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de oprichting van een woning op lot 1 en lot 2.

Volgens het college is aan artikel 2.1.D, 2e lid voldaan mits het respecteren van de volgende bijzondere voorwaarde:

"De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°."

Deze voorwaarde - waaraan het ontwerp voldoet - kan opnieuw opgelegd worden om de noodzaak hiervan te onderstrepen.

Een goedgekeurde verkaveling, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met een kwalitatief gevelmateriaal, meer bepaald donkerkleurige architectonische betonpanelen.

Een dergelijk materiaalgebruik past binnen de geest van de geldende voorschriften aangezien dit zal bijdragen tot een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde woning.

Deze beperkte afwijking van weinig gedetailleerd, niet actueel en onvoldoende geduid voorschrift is niet in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking beperkt is en binnen het toepassingsgebied valt van de in artikel 4.4.1, § 1 VCRO voorziene afwijkingsbepaling.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend ontwerp kadert zich verder volledig binnen de krijtlijnen zoals uitgezet door de verkaveling.

Gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2 eerste lid ten derde kunnen de verkavelingsvoorschriften, die hier gevolgd worden, als de criteria voor de goede ruimtelijke ordening, waaraan dan ook voldaan wordt.

Het voorgestelde beperkt afwijkend materiaalgebruik zal naar perceptie niet afwijken van andere mogelijke materialen die ook toegelaten zijn binnen de verkaveling. Er dient niet gevreesd te worden voor een onsamenhangend geheel.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij, noch de tussenkomen de partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van excepties belet niet dat de Raad de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve onderzoekt. De Raad oordeelt echter dat dit onderzoek alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en wanneer de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kan 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:

“ ...

8° Redenen die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing me een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen

Als eigenaar van het lot 1, gelegen naast lot 2 waarvoor de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de bestreden stedenbouwkundige vergunning op 18 september 2014 heeft verleend, ben ik onmiddellijk betrokken partij met alle nadelen vanden, vermeld onder voormeld punt 4°. Temeer lot 2 een gesloten bebouwing betreft en dus gebouwd wordt tegen de perceelsgrens en tegen de op te richten halfopen woning op lot 1 waarvan ik mede-eigenaar ben.

Als van de vergunning gebruik kan worden gemaakt, dan zal de bouw van de woning op lot 2 heel snel gestart worden, waarbij de fundering en constructieve elementen zullen gebaseerd zijn op het plan dat de bestreden betonpanelen, de bestreden dakuitbouw en combinatie buitentrapp-plat dak vermeldt, waardoor ik moeilijk te herstellen ernstig nadeel onderga.

Immers zou daardoor enerzijds het uitzicht van de te bouwen woning op lot 1, halfopen bebouwing tegen de gesloten bebouwing op lot 2 die met de betonpanelen onmiddellijk invloed op het uitzicht en karakter van de woning op lot 1 heeft, onmiddellijk en onherstelbaar geschaad worden.

Daardoor is anderzijds onmiddellijk ernstig nadeel doordat de panelen een gebrek aan compatibiliteit met baksteen, het gevelmateriaal van de te bouwen woning op lot 1, hebben, alsook de overige technische nadelen van een naburige gevel van betonpanelen vermeld onder punt 4° van dit verzoekschrift.

Als van de vergunning gebruik kan worden gemaakt, dan zal de constructie van in den beginne rekening houden met de voorziene, bestreden dakuitbouw die op permanente wijze een volledig uitzicht over mijn perceel heeft met schending van de privacy.

Als van de vergunning gebruik kan worden gemaakt, dan zal de buitentrap en achterbouw met platte dak snel volgens het vergunde plan voor lot 2 worden gebouwd, zodat het volledige platte dak palend aan lot 1 als dakterras kan gebruikt worden, wat opnieuw ongeoorloofde inkijk bij lot 1 inhoudt en een schending op de privacy en een substantiële vermindering van mijn woongenot en een minwaarde voor lot 1 vormt.

Als u het plan van de bouwaanvraag voor lot 2 inkijkt, zal het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor de eigenaars van lot 1 u onmiddellijk duidelijk worden. Daar ik niet in het bezit ben van een kopie van dit plan, heb ik dit niet als bewijsstuk kunnen toevoegen.

*Het rustige en normale woongenot van mijn naburig lot 1 wordt door het plan voor lot 2 dus op een uitgesproken nadelige en onherstelbare wijze gehypothekeerd.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

"...

Omtrent het visuele uitzicht en karakter van de woning heeft de deputatie in alle redelijkheid vastgesteld dat het voorgestelde type materiaal - gevelplaten in donker architectonisch beton - het uitzicht van steen of bezetting heeft, zoals door de aanvragers aangetoond met een simulatie en foto's van vergelijkbare projecten, en dan ook passend is binnen deze omgeving en de gebouwen binnen de verkaveling. Er zal dan ook geen sprake zijn van een ernstige aantasting van de woning op lot 1. Verzoeker maakt alleszins de ernst van het nadeel niet aannemelijk.

Wat het uitzicht vanaf de dakuitbouw betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat in een woonzone van de verzoekende partij een normale mate van tolerantie verwacht mag worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.

Hierbij moet verzoeker rekening houden met het feit dat zijn woning halfopen bebouwing betreft en hij dus geconfronteerd wordt met een aanpalende woning. Hij zal hierdoor

meer hinder moeten kunnen tolereren dan ingeval zijn woning vrijstaand was.

De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60 m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). De dakuitbouw bevindt zich ook ter hoogte van de slaapkamer. Verzoeker toont niet aan dat zijn privacy door de dakuitbouw op ingrijpende wijze wordt aangetast.

De zogenaamde inkijk vanaf het dakterras wordt niet aan de hand van concrete stavingsstukken aangetoond, zodat de aard en de omvang van het nadeel niet blijkt. Het dakterras wordt binnen het bouwvolume gecreëerd, zodat het dakterras alvast visueel afgeschermd is van de aanpalende woning.

Dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een minwaarde voor lot 1 zou vormen, waarvoor de verzoekende partij overigens geen enkel concreet stuk aanreikt, kan op zich niet kennelijk zonder meer de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Bovendien dient een financieel nadeel in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar te worden aangemerkt (RvVb nr. S/2012/0211 van 3 oktober 2012).

Verzoeker blijft in gebreke aan te tonen dat ter sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hier nog aan toe:

“ ...

Verzoekende partij strooit met vermeend ernstig en niet te herstellen nadeel, dewelke volgens hem door het gebruik van betonpanelen zou worden veroorzaakt maar staft zijn beweringen op geen enkele manier.

(...)

Bovendien merken tussenkomende partijen op dat zij geen gebruik maken van betonpanelen in de zuivere zin van het woord. De gevel van tussenkomende partijen zal worden afgewerkt met geprefabriceerde industriële wandelementen met zwarte korrel.

Beide woningen komen niet in contrast met elkaar en de gevel afgewerkt met een korrelige structuur geeft een ander beeld dan de zuivere betonpanelen waarover verzoekende partij het heeft.

Ook de opmerking dat verzoekende partij vreest voor uitvloeiing van zouten snijdt geen hout.

De uitvloeiing van zouten komt hoe dan ook vaak voor en staat los van de kwaliteit van het metselwerk of de gebruikte materialen.

Bovendien is de uitvloeiing van zouten het gevolg van het eigen metselwerk aan de eigen woning. Inherent aan het bouwen met baksteen is immers "nat bouwen".

De uitvloeiing kan zich evengoed manifesteren aan het metselwerk van verzoekende partij en is allesbehalve inherent aan het gevelmateriaal dat de tussenkomende partijen zullen gebruiken.

Tot slot, de eigenaars van de verschillende loten krijgen de mogelijkheid verschillende

gevelmaterialen te gebruiken. Dit gegeven was verzoekende partij reeds bij toekenning van de verkavelingsvergunning bekend, aangezien deze duidelijk aangeeft dat verschillende materialen mogen gebruikt worden. De verzoekende partij is dan ook al geruime tijd op de hoogte van het feit dat de drie loten geen gelijklopende of identieke materialen dienen te hanteren.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd in het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, op dezelfde wijze mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij moet op basis van concrete en precieze gegevens aanduiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen 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 bepaald in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgesteld 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 als gevolg van 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 hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de vordering tot schorsing wil voorkomen, werpt de verzoekende partij op dat zij als mede-eigenaar van lot 1, ten opzichte waarvan de door de bestreden beslissing vergunde woning een gesloten bebouwing is, door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een onomkeerbare situatie dreigt te ondergaan.

De verzoekende partij wijst er in dat verband vooreerst op dat het vergunde gevelmateriaal (geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel) niet-compatibel is met het gevelmateriaal (baksteen) van haar woning. Het veeleer industrieel uitzicht van de door de bestreden beslissing vergunde woning zou, volgens de verzoekende partij, het uitzicht en karakter van de woning van verzoekende partij aantasten, nog los van de technische nadelen, de schade en de geluidsoverlast die het weinig duurzaam materiaal, dat rechtstreeks (dit is zonder spouw) op een stalen geraamte wordt bevestigd, kan berokkenen.

De verzoekende partij benadrukt in dat verband ook dat zij als eerste in de verkaveling een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd heeft, hetgeen niet onbelangrijk is in het kader van het verkavelingsvoorschrift dat ‘de eerst vergunde woning bepalend is’, en omwille van de rechtszekerheid.

De verzoekende partij vreest ook voor haar privacy als gevolg van de 6 tot 8,5m hoge glazen dakuitbouw achteraan en van de buitentrap die toegang geeft tot het plat dak van de eerste verdieping dat, daardoor, eventueel ook als dakterras zal (kunnen) gebruikt worden. De verzoekende partij meent dat dit een substantiële vermindering zal betekenen van haar rustig en normaal woongenot en ziet er een minwaarde in voor haar eigendom.

3.

De Raad oordeelt echter dat de verzoekende partij niet op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste voldoende concrete en precieze wijze aantoont dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing effectief zal leiden tot de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen.

De loutere vaststelling dat de woning van de verzoekende partij met baksteen gebouwd is, hetgeen de verzoekende partij overigens niet met foto's en/of een stedenbouwkundige vergunning of plannen aantoont, volstaat op zich niet om te besluiten tot een aantasting van het uitzicht en het karakter van de woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij brengt ook geen foto's of een simulatie bij om die vermeende aantasting te illustreren.

De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing is op zich ook niet zonder meer voldoende om een ernstig nadeel voor de verzoekende partij vast te stellen. De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing heeft immers betrekking op de grond van de zaak en levert op zich voor de verzoekende partij geen nadeel op dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst heeft.

De door de verzoekende partij aangevoerde mogelijke geluidshinder en de mogelijk technische nadelen en/of schade zijn louter hypothetisch, al is het maar omdat de verzoekende partij daarover geen concrete studies of andere gegevens bijbrengt, en kunnen daarom niet als moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschouwd worden.

Uit de plannen blijkt overigens dat de metaalstructuur van het gebouw minstens aan de zijde van de woning van de verzoekende partij wel degelijk van isolatie voorzien is.

De verzoekende partij toont ook de beweerde privacyhinder niet aan. Niet alleen laat de verzoekende partij na om de Raad, op basis van foto's en de (definitieve) stedenbouwkundige vergunning van haar eigen woning, enig inzicht te verschaffen met betrekking tot haar huidige situatie in woning en tuin, zij geeft ook niet weer wat de realisatie van de bestreden vergunning voor haar persoonlijk kan betekenen.

Bovendien stelt de Raad, op basis van de vergunde plannen, vast dat de glazen dakuitbouw niets anders is dan een uitspringend raam, tussen geïsoleerde niet-glazen muren, met een amper 0,50 meter breed balkon in functie van slaapkamer 1 en op minimum 2,15 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Omwille van deze concrete omstandigheden is de kans op privacyhinder uiterst gering, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

De Raad stelt ook vast dat het via de buitentrap toegankelijk terras op de eerste verdieping inspringt ten opzichte van de achtergevel, zodat het visueel afgeschermd is binnen het volume van de woning en het ook nog een afstand van 1 meter respecteert ten opzichte van de grens met het perceel van de verzoekende partij: bovendien komt de buitentrap op meer dan 3 meter van die grens.

De verzoekende partij toont bijgevolg de door haar gevreesde substantiële vermindering van haar rustig en normaal woongenot dan ook niet aan.

De eventuele minwaarde van de eigendom van de verzoekende partij is tenslotte in wezen een financieel nadeel dat in principe een te herstellen nadeel is, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet met concrete gegevens of documenten aan.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO bepaalde voorwaarde dat de Raad een bestreden vergunningsbeslissing alleen kan schorsen ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen. De belangen van de verzoekende partij worden voldoende gewaarborgd door de behandeling van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt 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 nodig.

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 aangehouden voor de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
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 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS