

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2013/0071 van 16 april 2013**  
**in de zaak 1011/0020/SA/1/0017**

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

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

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme van 2 maart 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing (een restaurant met bijhorende woning, een bijgebouw en vier schuilhokken) en het bouwen van een hotel met 94 kamers in een U-vorm met één ondergrondse bouwlaag.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkommende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 maart 2011, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Sofie RODTS, die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ■■■■■, de heer ■■■■■ en de heer ■■■■■ vragen met een op 24 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 januari 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 20 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Damme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van de bestaande bebouwing die bestaat uit een restaurant met bijhorende woning, een bijgebouw en vier schuilhokken, en het bouwen van een hotel met 94 kamers in een U-vorm met 1 ondergrondse bouwlaag”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge – Oostkust’, deels gelegen in gebied voor verblijfsrecreatie en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 november tot 28 december 2009, wordt een bezwaarschrift ingediend, met onder andere bezwaren met betrekking tot de inbreuk van het grootschalige project op de landelijke omgeving en de verstoring van de rust en de privacy van de omwonenden.

Het Damse Polderbestuur adviseert op 16 december 2009 gunstig met betrekking tot de watertoets.

De Brandweer van de stad Brugge adviseert ongunstig op 17 december 2009.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert gunstig op 22 december 2009.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen – onroerend erfgoed, adviseert gunstig op 22 december 2009.

Op 22 januari 2010 preadviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 24 februari 2010:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

##### **FUNCTIONELE INPASBAARHEID**

*De aanvraag betreft het bouwen van een hotelcomplex, waarbij een conferentiezaal wordt voorzien. Echter, een conferentiezaal van die omvang is niet conform de bestemmingsvoorschriften van (verblijfs)recreatiegebied.*

*“Recreatiegebied omvat alle vormen van gedrag die primair gericht zijn op de eigen ontspanning en plaatsvinden in de vrije tijd (tijd die resteert na de verplichte fysiologische en maatschappelijke activiteiten). Deze activiteiten kunnen plaatsvinden binnen of buiten de eigen woonomgeving.” (Bron: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen).*

*Daarnaast wordt een busparking voorzien aan de straatkant, in agrarisch gebied. Uit de juridische bepalingen is gebleken dat dit niet gefaciliteerd kan worden door de VCRO (zie hierboven). Overigens werd in het drie-partijenoverleg van 29 mei 2009 besproken voorste zone (agrarisch gebied) ter plaatse van de af te breken woning en restaurant landelijk aan te leggen. Hiermee wordt bedoeld: geen vertuining (zie copie verslag in bijlage).*

##### **MOBILITEITSIMPACT**

*Hoewel een mobiliteitsstudie deel uitmaakt van de aanvraag, is deze inhoudelijk niet volledig. Zo ontbreekt een grondige vergelijking van de eigen mobiliteitsproductie met deze van de bestaande. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk welke effecten verwacht worden wanneer én golfspelers én hotelgasten af- en/of aanrijden.*

*Bijkomend zijn de voorziene parkeerplaatsen (wij tellen er 50 ondergronds en 32 bovengronds) ontoereikend voor de geplande capaciteit van ca. 180 congresbezoekers. Het wordt weinig waarschijnlijk geacht dat deze met de bus zullen komen.*

*Gezien het belang van de mobiliteitsimpact op de landelijke omgeving wordt een goed onderbouwde studie primordiaal geacht om in aanmerking te komen voor een stedenbouwkundige vergunning.*

## **SCHAAL**

*Het hotelcomplex voorziet 90 hotelkamers. Gezien het agrarische karakter van de streek, en de landschappelijk waardevolle omgeving, vormt dergelijke capaciteit een schaalbreuk met de bestaande ordening van het gebied. Voor de site is een richtcijfer van 30 hotelkamers wenselijk.*

## **RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID**

*Gezien de footprint van de bebouwing en de verhardingen wordt de bouwsite zwaar beladen. Zoals herhaaldelijk meegedeeld in vorige aanvragen en besprekingen, is een gepaste overgang naar de open ruimte dan ook noodzakelijk. Tot op heden wordt geen gepaste groeninkleding voorzien. De overgang naar het agrarisch landschappelijk waardevol gebied ten westen wordt onmogelijk gemaakt door de korte afstand (5m) van het hotelcomplex tot de open ruimte.*

*Tevens is het verhardingspercentage te hoog, en in vergelijking met de vorige vraag alleen maar toegenomen. Idealiter worden de verhardingen en de groenaanleg samen bekeken, en onder vorm van een beplantingsplan of tuinontwerp toegevoegd aan het dossier. Gezien de landschappelijke kwaliteit van de omgeving dient de groenaanleg deze van de omgeving te ondersteunen.*

## **ALGEMENE CONCLUSIE**

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Damme weigert op 2 maart 2010, met overname van voormelde motivering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 2 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich in ■■■■■, op korte afstand van het centrum. Het betreft voornamelijk een gebied voor **verblijfsrecreatie**. Het geheel is gesitueerd*

langsheen een smalle weg, in een prachtige groene omgeving, met aan de overzijde van de straat de golfclub. Op het inplantingsplan ontbreekt de grens tussen agrarisch en recreatiegebied, die over het perceel loopt. De parking voor autobussen aan de straatzijde is gesitueerd in het **deeltje agrarisch gebied**, zoals te zien op de foto in bijlage.

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een hotel met **94 kamers** en bijna evenveel parkeerplaatsen, waarvan slechts 50 ondergronds. Een conferentiezaal ondergronds voor 150 stoelen en een restaurant gelijkvloers voor 184 plaatsen maken deel uit van het complex.

De **voorzieningen voor mindervaliden** zijn treffelijk.

Besloten kan ook worden dat de **watertoets** positief is.

Het voorzien van een groot hotel op deze plaats werd reeds in 2008 gunstig geadviseerd middels een **stedenbouwkundig attest**, toen voor 72 kamers met behoud van het bestaande restaurant en woning. Wereldwijd is een tendens zichtbaar van hotels bij golfbanen. Hoe dan ook, de **gewestplanbestemming maakt dit voorstel juridisch mogelijk**, ook de ondergeschikte conferentieruimte en het noodzakelijke restaurant.

De **Brandweer van Brugge gaf negatief advies** op 17.12.09, en herhaalde dit op 15.02.10. Architect [REDACTED] weerlegde de bezwaren in een formeel schrijven aan het college, stellende dat de ondergrondse parking opgesplitst wordt in 2 entiteiten van 620m<sup>2</sup> en 598m<sup>2</sup>, en ook dat het vigerende KB slechts vanaf 300m<sup>2</sup> een rook- en warmteafvoersysteem verplicht. Deze argumenten geven aanleiding tot een **gunstige beoordeling voor dit aspect**, zoals ook besloten in eerste aanleg door het schepencollege.

Een **mobiliteitsstudie** maakt deel uit van de aanvraag. Het moge duidelijk zijn dat geen pieken te verwachten zijn, wat niet wegneemt dat de impact van het mechanische verkeer op de kleine weg gevoelig zal verhogen. De weg is 5m breed, kruisen is mogelijk. Problemen zijn niet te verwachten, al is het niet evident om een groot hotel te ontsluiten via een landelijke weg.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een hotel met 94 kamers en 50 ondergrondse parkeerplaatsen. In totaal werden slechts 90 parkeerplaatsen voorzien.

Naar **parkeren** toe dienen de wagens gestald van

- eventuele bijkomende bezoekers van de polyvalente zaal met 150 stoelen
- het restaurant met 184 stoelen
- de gebruikers van de 94 kamers
- personeel

Beroeper merkt op dat op de stalplaats voor autobussen ook een aantal wagens kunnen komen. Dit wordt niet verder gepreciseerd, hoeveel, waar, noch aangegeven op plan. Het voorziene aantal, 89 op plan, 94 volgens beroeper, is duidelijk onvoldoende. Stellen dat er nog een aantal wagens kunnen parkeren op de busparking is niet onderbouwd. De aanleg dient bovendien geschikt te zijn, het betreft een parking aan de straat. Finaal zullen er meer wagen bovengronds parkeren dan ondergronds, en dat in deze uiterst groene omgeving.

Overigens werd op het 3PO-overleg dd 29.05.09 besproken de zone in agrarisch gebied landelijk aan te leggen, dus geen vertuining te voorzien. Volgens beroeper kan de bestaande verharding vanuit juridisch oogpunt behouden blijven, al dient nog aangetoond dat deze vergund werd.

Een duidelijke visie inzake **de beeldkwaliteit naar de straat toe** en inzake **het aantal benodigde parkeerplaatsen** ontbreekt.

Afgezien van het parkeerprobleem en de groenaanleg kan gesteld worden dat het gebouw wat betreft de **architectuur passend** ontworpen werd. Een pluspunt is de in dit landschap geschikte dakvorm, zonder al te veel dakdoorbrekingen. Ook de inplanting in het landschap is knap te noemen. Zowel de volumes als vormgeving zijn aanvaardbaar.

Een gemeentelijk advies inzake groenaanleg stelt dat na de bouw van het hotel er nood zal zijn aan een goede landschappelijke inkleding door de aanplant van een aantal groene elementen.

Een aantal richtlijnen wordt hiervoor gegeven. Opgemerkt wordt ook dat de groenaanleg vooraan het hotel bestaande uit streekeigen beplanting in combinatie met grasdallen en gazon beter kan bestaan uit een nieuwe hoogstamboomgaard. Dit idee wordt mede ingegeven door de vaststelling dat achteraan het perceel een dergelijke boomgaard dient te verdwijnen voor het hotel zelf, en ook door het gegeven dat de huidige groenaanleg zal uitgroeien tot een weinig natuurlijk geheel. Dit standpunt kan bijgetreden worden. De **groenaanleg, meer bepaald aan de straatzijde, wordt te weinig uitgewerkt**, bovendien worden de te verwachten parkeerplaatsen voor personenwagens niet aangegeven.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de ruimtelijke ordening. Dit omwille van het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen, en gezien de behouden maar rekening houdend met de voorgestelde ontwikkeling niet geschikte omgevingsaanleg vooraan het terrein. Het is aangewezen de **vergunning te weigeren**.

Opgemerkt moet worden dat sinds de invoering van de Codex geen aangepaste plannen mogelijk zijn in beroep.

Indien de Bestendige Deputatie toch zou overwegen de vergunning te verlenen is een **voorwaarde aangewezen**. Zowel de gemeente als beroeper stemmen hiermee in

*‘een kleine strook grond wordt gratis afgestaan (afmetingen nog toe te voegen) met het oog op de inlijving bij het openbaar domein, dit wordt aangegeven in de weigering in eerste aanleg pag. 8-1<sup>o</sup>. Deze grond kan overgedragen worden na inzaaiing met gras’*

...”

Na de hoorzitting van 8 juni 2010 beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

**4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN...**

...

*Het voorzien van een groot hotel op deze plaats werd reeds in 2008 gunstig geadviseerd middels een stedenbouwkundig attest, toen voor 72 kamers met behoud van het bestaande restaurant en woning. Voorliggend voorstel is een verbetering in die zin dat aan de straatzijde meer openheid en groen mogelijk wordt door het afbreken van de verouderde bebouwing. Het ontwerp wijkt in hoge mate af van wat toen voorgesteld werd, het betreft een nieuwe aanvraag.*

*De op plan aangegeven 'conferentiezaal' is mogelijk op deze plaats in een gebied voor verblijfsrecreatie, ter ondersteuning van een zeer groot hotel. De voorziene zaal is 17.8m bij 10m.*

*Op verdieping daarboven, het gelijkvloers, komt trouwens een restaurant van dezelfde oppervlakte voor. Gezien de omvang van het gehele complex kan gesteld worden dat beide functies ondergeschikt zijn aan deze hotelfunctie. Het betreft in geen geval een congreshotel. Begrepen kan worden dat de ondersteunende functies nuttig of nodig zijn voor de goede werking van het geheel.*

*Besloten kan worden dat een groot hotel met bijhorend restaurant en een kleine polyvalente zaal mogelijk zijn in een gebied voor verblijfsrecreatie.*

*Aanvullend dient opgemerkt dat bij de voorstellen tot afbakening van het regionaalstedelijk gebied een groot recreatiegebied, veel ruimer dan het huidige zou voorzien worden.*

*In de onderbouwing van de omvang van het hotel wordt verwezen naar de centrale ligging tussen Brugge, Knokke, Sluis en Gent met diverse trekpleisters in de buurt. In Damme komt momenteel haast geen verblijfsrecreatie voor. Bovendien speelt het aspect rendabiliteit een rol, het gaat hier om een hotel dat over faciliteiten zoals een bar, restaurant en permanente receptie zou beschikken. Wereldwijd is een tendens zichtbaar van hotels bij golfbanen. Hoe dan ook, de gewestplanbestemming maakt dit voorstel juridisch mogelijk. De ruimtelijke afweging staat hier los van.*

...

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Er werd in tegenstelling tot bij de vorige aanvraag slechts één bezwaarschrift ingediend.*

*Het bezwaar handelt onder meer over:*

- inbeuk op landelijke omgeving door grootschalig project*
- verstoring van rust en privacy van de omwonenden*
- te ver gelegen van het centrum van Brugge om te kunnen fungeren als opvang van toeristen bij grote evenementen.*

*Het bezwaar werd door het college van burgemeester en schepenen ongegrond bevonden. Dit standpunt kan worden bijgetreden. De volumetrie van het ontwerp is intussen grondig verbeterd, landelijk, minder kazerne-achtig, passend in de groene omgeving, die ruim genoeg is om dergelijke korrel te bevatten, die zich op enige afstand van de straat bevindt.*

*Een aantal aspecten van het bezwaar zijn van burgerrechtelijke aard.*

*Een mobiliteitsstudie maakt deel uit van deze aanvraag. Een vergelijking van de eigen mobiliteitsproductie met deze van de omgeving ontbreekt. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk welke effecten verwacht worden wanneer én golfspelers én hotelgasten af- en/of aanrijden.*

*Anderzijds moge het duidelijk zijn dat geen pieken te verwachten zijn, wat niet wegneemt dat impact van het mechanische verkeer op de kleine weg gevoelig zal verhogen. Beroeper stelt dat uit zijn studie blijkt dat de max. piekbelasting 90/wagens/uur zal bedragen. De weg is 5 m breed, kruisen is zonder probleem mogelijk. Problemen zijn niet te verwachten.*

*De mobiliteitsstudie werd door het schepencollege beoordeeld en goed bevonden. Voorgesteld werd om een kleine strook grond gratis af te staan met het oog op de inlijving bij het openbaar domein, dit wordt aangegeven in de weigering in eerste aanleg pag. 8-1e. Beroeper stemt hiermee in. Deze grond kan overgedragen worden na inzaaiing met gras. Dit dient als voorwaarde opgelegd.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een hotel met 94 kamers en 50 ondergrondse en 46 bovengrondse parkeerplaatsen. Op de hoorzitting onderstreepte raadsman van aanvragers dat ook rekening dient gehouden met de 4 grote parkeerplaatsen voor autobussen. Met raadsman mag aangenomen worden dat indien de hotelgasten per bus komen, en zich geen enkel parkeertekort kan voordoen. Omgekeerd, als de busparkings niet worden benut, kunnen ze dienst doen als autoparkeerplaats, wat een extra 30 parkeerplaatsen oplevert. Bovendien werd onderstreept dat zowel conferentiezaal als restaurant volledig in functie staan van het hotel. In alle redelijkheid dient dan ook ebsloten dat er voldoende parkeerplaatsen werden voorzien.*

*...*

*Een gemeentelijk advies inzake groenaanleg, bezorgd in het kader van deze voorliggende beroepsprocedure, stelt dat na de bouw van het hotel er nood zal zijn aan een goede landschappelijke inkleding door de aanplant van een van een aantal groene elementen.*

*Een aantal richtlijnen wordt hiervoor gegeven. Opgemerkt wordt ook dat de groenaanleg vooraan het hotel bestaande uit streekeigen beplanting in combinatie met grasdallen en gazon beter kan bestaan uit een nieuwe hoogstamboomgaard. Dit idee wordt mede ingegeven door de vaststelling dat achteraan het perceel een dergelijke boomgaard dient te verdwijnen voor het hotel zelf, en ook door het gegeven dat de huidige groenaanleg zal uitgroeien tot een weinig natuurlijk geheel. Het is dan ook aangewezen dat rondom de bestaande verharde zone en dus ook op de plaatsen waar de bestaande bebouwing stond, een variatie van streekeigen groen wordt aangeplant.*

*...*

## **BESLUIT**

**Artikel 1:** het beroep, ingesteld door ..., **wordt ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.**

**De vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:**

- 1. Het stuk grond, zoals afgelijnd op het inplantingsplan langs de straat, wordt gratis afgestaan met oog op de inlijving bij het openbaar domein. Deze grond kan overgedragen worden na inzaaiing met gras.**
- 2. Rondom de bestaande verharde zone en op de plaatsen waar de bestaande bebouwing stond wordt een variatie van streekeigen groen aangeplant.**

*..."*



Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 12 augustus 2010 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0737/SA/1/0714.

De heer [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 12 augustus 2010 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0738/SA/1/0713.

De heer [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 12 augustus 2010 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0739/SA/1/0706.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

Alhoewel het ontbreken van excepties de Raad niet belet de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, oordeelt de Raad dat dit onderzoek alleen moet gebeuren wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, en zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat zij meent te lijden, als volgt:

“ ...

*In hoofde van verzoekster bestaat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in geval van niet-schorsing van de bestreden beslissing. Gelet op haar woonsituatie is zij rechtstreeks betrokken bij het huidige vergunde project.*

*De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning zal de werken immers snel starten.*

*Dit zal ernstige hinder en last veroorzaken. Deze overlast zal al een aanvang nemen bij het slopen van de huidige gebouwen. Met dat slopen verdwijnt meteen ook het huidige landelijke uitzicht van de omgeving. Al het aanwezige groen zal verwijderd worden. Bij het optrekken van het hotel zal de overlast alleen toenemen. Dergelijk bouwwerk vergt toepassing van grote middelen. De smalle straat waarlangs het hotel dient gebouwd te worden, is daartoe niet geschikt.*

*Bij een niet-schorsing van de bouwvergunning en een latere vernietiging ervan, zullen de huidige gebouwen reeds zijn afgebroken en zal de bouw van het hotel een gestart zijn.*

*Zelfs bij een latere uitvoering van een herstelmaatregel zal derhalve inmiddels schade zijn ontstaan die moeilijk te herstellen is. De plaats zal immers onmogelijk in haar oorspronkelijke staat hersteld kunnen worden, gezien de bestaande gebouwen afgebroken zullen zijn.*

*Voldoende laat aldus blijken van een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.*

...”

De tussenkomende partijen antwoorden hierop:

“ ...

*De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt niet tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.*

*De verzoekende partij licht haar MTEN ingevolge het project van de tussenkomende partij als volgt toe:*

- 1) De verzoekende partij is rechtstreeks betrokken bij het vergunde project gelet op haar woonsituatie;*
- 2) De uitvoering van de vergunde werken zullen snel starten en ernstige hinder en last veroorzaken;*
- 3) Ingevolge het slopen van de gebouwen zal het huidige landelijke uitzicht op de omgeving verdwijnen;*
- 4) Al het aanwezige groen zal verwijderd worden;*
- 5) Het optrekken van het hotel vergt grote middelen en de smalle straat [REDACTED] is daartoe niet geschikt;*

**11. Géén van deze punten bewijst een MTEN in hoofde van de verzoekende partij.**

- 1) Het feit dat zij vlakbij het project woont, toont nog niet aan dat zij een MTEN lijdt ingevolge het project. De verzoeker bewijst niet exact waar zij woont en op welke wijze zij hinder zou ondergaan.*

Overeenkomstig rechtspraak van de Raad van State moet het MTHEN op een afdoende concrete wijze aangetoond of aannemelijk gemaakt te worden, bij gebreke waarvan de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden afgewezen (RvS 25 april 2002, nr. 106.094, DEBRAS e.a.; RvS 19 februari 2010, nr. 201.103, VERBEEK, p. 8; RvS 22 februari 2010, nr. 201.113, MUHRING e.a., p. 10; RvS 5 maart 2010, nr. 201.581, DE NEYS, p. 7-8; RvS 29 maart 2010, nr. 202.427, VAN SCHOUBROECK e.a., p. 5-6).

Het begrip MTHEN moet voor een procedure voor de RVV op dezelfde manier worden begrepen dan voor een procedure voor de RVST (RVV 23 maart 2010, nr. S/2010/0012, p.10).

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. Bij dit alles kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken (RvV, S/2010/0007, 3 maart 2010, p. 17).

Het MTHEN moet ook uiteengezet worden onder de titel MTHEN. Het is niet toegestaan te verwijzen naar de overige delen van het verzoekschrift. Louter verwijzen naar "hogestaande argumentatie" volstaat niet om een MTHEN aan te tonen (RvS 29 januari 2008, nr. 179.092, DEN HAAN e.a., p. 8). Louter voor de volledigheid merkt de tussenkomende partij op dat onder de titel belang ook sprake is van nachtlawaai. Ook dit (zuiver hypothetisch) gegeven kan niet aangenomen worden als MTHEN. Nachtlawaai, drukte, feestelijkheden bij nacht en ontij zijn aan de orde in politiereglementen. Zij vinden hun rechtstreekse oorzaak niet in de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, en kunnen niet als MTHEN worden weerhouden (RvS 19 februari 2010, nr. 201.098, WILLEMS e.a., p. 8)

2) Tijdelijke hinder tengevolge van werfactiviteiten kan niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden aangenomen (RvS 19 januari 2010, nr. 199.648, DE SMET, p. 4)

3) De verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de oprichting van het hotel enige negatieve impact zal hebben op haar uitzicht vanuit haar woning. Er mag niet uit het oog verloren worden dat de site op vandaag al bebouwd is met een woning en een restaurant (stuk 10). Dit betekent dat de verzoeker vanaf de straat en vanaf haar woning op vandaag geen weids uitzicht heeft ter hoogte van de bouwplaats. Het hotel wordt opgetrokken achter deze bestaande gebouwen (na de sloop ervan) zodat vaststaat dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het uitzicht van de verzoeker.

4) De verzoekende partij concretiseert niet over welk groen het gaat en waarom de verwijdering ervan voor haar een MTHEN uitmaakt. Uit het inplantingsplan blijkt dat er rondom het complex veel groen wordt voorzien. Volgens de tabel onder randnummer 5. 4) blijkt dat 66,12 % groen / water wordt voorzien op de site. Ook in de tweede bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat rondom de bestaande verharde zone een variatie van streekeigen groen moet worden aangeplant. Dit ingeroepen nadeel is dus geenszins ernstig en evenmin moeilijk te herstellen.

5) Ook voor dit laatste punt dient opgemerkt dat tijdelijke hinder tengevolge van werfactiviteiten niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden aangenomen (RvS 19 januari 2010, nr. 199.648, DE SMET, p. 4). Tevens verliest de verzoekende partij uit het oog dat de Doornstraat plaatselijk verbreed wordt zodat er zich geen mobiliteitsproblemen kunnen voordoen.

...

#### *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 binnen 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, in diezelfde zin 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 mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit enerzijds de ernst en het persoonlijke karakter van het nadeel blijkt 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 akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

##### 2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in gebreke blijft voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten de ernst en het persoonlijk karakter van de nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De verzoekende partij verklaart niet waarom de snelle start van de werken hinder en last zouden veroorzaken, noch specificeert zij welke hinder en last zij denkt te zullen ondervinden.

De eventuele tijdelijke hinder van werfactiviteiten tijdens de uitvoering van de werken kan niet, minstens niet zonder meer, ingeroepen worden als moeilijk te herstellen ernstig nadeel, omdat deze hinder inherent is aan de uitvoering van werken, in principe geen blijvend karakter heeft en daarom dus niet moeilijk te herstellen.

De verzoekende partij blijft eveneens in gebreke te omschrijven waaruit de overlast zal bestaan wanneer het hotel opgericht is.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat het landelijk uitzicht van de omgeving en het aanwezige groen zal verdwijnen door het slopen van de huidige gebouwen, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij geen concrete gegevens, zoals bijvoorbeeld foto's van het actuele uitzicht, aanbrengt om de ernst hiervan te verduidelijken.

Bij gebreke van bijkomende gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd, en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, oordeelt de Raad dan ook dat de ingeroepen nadelen de nodige ernst ontberen.

3.

Aangezien de uiteenzetting van de verzoekende partij geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning voor haar een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn

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 vorig onderdeel wordt 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. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Eddie CLYBOUW

Eddy STORMS