

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0042 van 14 april 2015
in de zaak 1415/0193/SA/3/0152

In zake:

1. de heer **André DE SMET**
2. mevrouw **Marie-Jeanne FOCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **David VAN WAEYENBERGHE**
2. mevrouw **Elien VAN DORPE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tom HUYGENS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 oktober 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 28 mei 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9550 Herzele, Houtemsstraat 23 en met als kadastrale omschrijving 1^e afdeling, sectie B, nummer 0083L.

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 repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva VAN DAMME die loco advocaat Veerle VEKEMAN verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS 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 voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Artikel 19 van het Procedurebesluit bepaalt dat de verwerende partij over een vervalt termijn van twintig dagen beschikt om een nota met opmerkingen over de schorsing in te dienen en dat deze termijn ingaat vanaf de dag na de dag van de betekening van het afschrift van het verzoekschrift, vermeld in artikel 15, eerste lid.

Het verzoekschrift werd door de griffier van de Raad aan de verwerende partij betekend met een aangetekende brief van 7 januari 2015. Een afschrift van 'E-Tracker' van Bpost, de applicatie van de postdiensten die het mogelijk maakt de aangetekende zendingen aan de hand van de unieke code te volgen, bevestigt dat de zending een eerste keer werd aangeboden op 8 januari 2015 en opnieuw werd aangeboden en afgeleverd op 12 januari 2015. De nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing werd met een aangetekend schrijven van 2 februari 2015, en dus laattijdig, ingediend.

2.

De Raad heeft de verwerende partij met de in sub 1 vermelde vaststellingen geconfronteerd op de zitting van 24 maart 2015. De vertegenwoordiger van de verwerende partij heeft vermelde vaststellingen niet betwist en verwees naar de vakantieperiode of een administratieve vergissing als mogelijke verklaring voor het laattijdig indienen van de nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing. De Raad is van oordeel dat deze verklaring evenwel niet kan aangemerkt worden als een vorm van overmacht of onoverwinnelijke dwaling zodat de nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing van de verwerende partij uit de debatten dient geweerd te worden.

IV. TUSSENKOMST

De heer David VAN WAEYENBERGHE en mevrouw Elien VAN DORPE verzoeken met een aangetekende brief van 26 januari 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 februari 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde 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. FEITEN

Op 25 april 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning + slopen bestaande woning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 9 maart 2012 goedgekeurde herziening van het bijzonder plan van aanleg ‘Station’, meer bepaald in een zone voor woningbouw. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 28 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de voorschriften van het herzieningsplan B.P.A. Station; dat in dit plan een vastgestelde bouwlijn werd voorzien in het verlengde van de nevenliggende linkse koppelwoning; dat het voorgestelde project deze bouwlijn niet volgt en het om ruimtelijke overwegingen aangewezen is de woning naar voren te schuiven net met de voorgevel van de garages tot op deze bouwlijn;

Overwegende dat in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan beschreven staat dat de overgang bij de oprichting van koppelwoningen harmonieus dient te zijn; dat impliceert dat bij gekoppelde bebouwing het algemene uitzicht van het dak zo moet zijn dat het dak aan de straatzijde qua vormgeving en dakhelling aansluit op één van de aanpalende woningen;

Overwegende dat de voorgestelde bouwtypologie kadert binnen de voorschriften van het BPA, doch visueel afwijkt van de bestaande bebouwing in de straat (terugtrekking van het hoofdgebouw) met de nodige gevolgen voor een latere aanbouw op het belendende perceel;

Dat derhalve de akkoorden van de eigenaars van de aanpalende percelen werden gevraagd; dat de burens links voor akkoord tekenden (de burens rechts tekende niet voor

akkoord);

Dat in een eerste overleg met de rechternabuur het voorstel door de bouwheer werd geformuleerd op de vrijblijvende muurgedeelten (bij bouw van het hoofdgebouw op het perceel rechts) als volgt af te werken:

- *aan de straatzijde: met gevelstenen identiek aan deze van de op te richten woning;*
- *achteraan (afwerking zijgevel op te richten woning): schriftelijk akkoord van de bouwheer om dit te doen op zijn kosten volgens de voorzieningen van het herzieningsplan;*

Dat de aanpalende eigenaar zich over dit voorstel ging beraden;

...

- *functionele inpasbaarheid: het oprichten van een halfopen woning is inpasbaar in de nabije omgeving die een duidelijke woonbestemming kent.*
- *mobiliteitsimpact: parkeren op eigen perceel is voldoende mogelijk. In dat verband is er de voortuin met oprit naar de garages die de stalling van 2 wagens mogelijk maakt.*
- *schaal: het oprichten van de halfopen ééngezinswoning is qua schaal inpasbaar in de nabije omgeving die overwegend uit eengezinswoningen bestaat. De bouwstijl is hedendaags te noemen waarbij het woongedeelte achteruit wordt getrokken om een grotere relatie met de aansluitende tuin te bewerkstellingen. Hierdoor vergroot de belevingswaarde van de tuin. De grootte van de kavel laat dergelijke bebouwing ook toe.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: het voorgestelde project is verenigbaar met de omgeving (zie wel navolgende bepaling op vlak van grotere harmonie hierna)*
- *visueel-vormelijke elementen: het project is atypisch voor deze straat, maar heeft een eigentijds karakter en een bouwstijl die visueel-vormelijk aanvaard kan worden met de nabije omgeving. Het tussentijds geformuleerd voorstel om de bedaking van de garages aan te passen i.f.v. een betere aanbouwmogelijkheid, werd eerder door de bouwheer niet weerhouden.*

Dat verhindert echter niet dat bij latere aanbouw – gericht op dit bouwconcept- de harmonie tussen de beide gebouwen in de hand kan worden gewerkt. Het ingediende project heeft het voordeel van eerst ingediend te zijn, de bouwhoogte op de bouwlijn is niet bepaald en het project kadert binnen de geldende legaliteitsaspecten. (mits bouwen op de bouwlijn)

...

Het college van burgemeester en schepenen kan met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvraag:

- *ofwel de vergunning verlenen op basis van legaliteit (overeenstemming project met de bepalingen van het geldend herzieningsplan van aanleg Station – wel mits bouwlijn te respecteren) en het feit dat er volgens de voorschriften een aanbouwwoning kan worden opgetrokken;*
- *ofwel de vergunning weigeren omdat het bouwconcept nadelig is voor de aanpalende eigenaars en er niet tot een consensus is gekomen na voorafgaand overleg. (opportuniteitsoverwegingen)*

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in bovenvermelde zitting het volgende:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende bijzondere voorwaarden:

1° het college van burgemeester en schepenen geeft op basis van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar de vergunning af aan de aanvrager op basis van volgende motieven:

- *het bouwconcept kadert binnen de voorschriften van het geldend BPA (de vastgestelde*

*bouwlijn is aan te houden!) – legaliteitsbeginsel is in orde
- het bouwconcept verhindert geenszins de aanbouw van een latere aanbouwwoning.*

...

2° Bijzondere voorwaarden:

- 1) De werken uit te voeren overeenkomstig bijgevoegde goedgekeurde bouwplannen; de bouwlijn is deze volgens de planologische voorzieningen van het B.P.A. Station.*
- 2) De aansluiting van de woning op de riolering dient te gebeuren via de aannemer aangesteld door de gemeente. Zo er een wachtaansluiting voor het perceel aanwezig is, kan hierop worden aangesloten zonder enige verder formaliteiten.*
- 3) De aardinrichting dient voorzien te worden voorzien bij K.B. van 10 maart 1981 – verschenen in het B.S. van 29 april 1981*
- 4) Voor de aanvang der werken zal de voetpadverharding worden weggenomen en na de voltooiing der werken terug op het oorspronkelijk niveau worden teruggeplaatst.*
- 5) Tijdens de werken zal er geen mortelspecie (zelfs opgelost) gebracht worden in de rioolkolken door diegene die de werken uitvoert.*
- 6) Het aanbrengen van een regenwaterput is een verplichting. De bepalingen van het gemeentelijk reglement zijn onvoorwaardelijk op te volgen.*
- 7) De woning dient te voldoen aan de voorwaarden van de energieprestatieregelgeving.*
- 8) De bestaande woning en garage zijn af te breken tot op het peil van het aanliggend maaiveld, het puin is onmiddellijk van het terrein af te voeren*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 9 september 2014 beslist de verwerende partij op 9 oktober 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde herzieningsplan BPA "Station", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 maart 2012, als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat 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 het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Volgens het BPA is de aanvraag gelegen in art. 2 (zone voor woningbouw).

In dit artikel wordt bepaald dat de minimale afstand tegen over de voorste bouwlijn wordt vastgelegd door een op het bestemmingsplan aangeduide grafische lijn (zie plan). Ter hoogte van het betreffend perceel is er een voorste bouwlijn aangeduid, in het verlengde van de voorgevels van de links aanpalende woningen Houtemstraat nrs. 21A en 21B. Het ontwerp voorziet de voorste bouwlijn op 6m van de rooilijn, dit is dieper dan de

voorbouwlijn van de linksaanpalende woningen, zodat dit dient recht gezet door middel van een voorwaarde.

De achterste bouwlijn wordt volgens art. 2 op het gelijkvloers vastgelegd op 20m t.o.v. de voorgevel, en de maximale bouwdiepte wordt op de verdiepingen vastgelegd op max. 12m.

Nergens wordt in het artikel vermeld dat het hoofdvolume van de woning zich op de voorgevellijn dient te bevinden. Zo staat er bij de verdieping niet bij vermeld ten opzichte waarvan moet gemeten worden, zodat de aanvraag voldoet aan dit artikel: de bouwdiepte op de verdieping respecteert de maximaal vastgelegde bouwdiepte van 12m.

Volgens de algemene bepalingen van het BPA wordt i.v.m. 'daken' vermeld dat in aaneengesloten bebouwing de eerste vergunde woning richtinggevend is. Verder onder artikel 2 wordt onder 'volumes' vermeld dat de overgang met de aanpalende percelen i.v.m. de bouwlagen harmonieus dient te zijn, en dat bij gekoppelde bebouwing het algemene uitzicht van het dak zo moet zijn dat het dak aan de straatzijde qua vormgeving en dakhelling aansluit op één van de aanpalende woningen. Verder wordt nog beschreven dat de gevelmaterialen bij gekoppelde bebouwing harmonisch dienen te zijn en dat niet aangebouwde delen van gemene muren met een volwaardige gevelmateriaal moeten afgewerkt worden.

Bijgevolg zal de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalend perceel volgens hetzelfde principe als voorliggende aanvraag, tegen de bestaande wachtgevels, moeten gebouwd worden. Deze wachtgevel biedt voldoende mogelijkheden om hier op een harmonische manier op aan te sluiten. Ook de nok van de voorliggende garage die loodrecht op de rooilijn staat, zal stedenbouwkundig geen problemen veroorzaken indien hier met eenzelfde garagevolume op aangesloten wordt.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een eengezinswoning en het slopen van de bestaande woning, is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, mits het aanpassen van de voorgevelbouwlijn. Deze dient in het verlengde van de voorgevels van de links aanpalende woningen Houtemstraat nrs. 21A en 21B te liggen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het voorliggende project beoogt het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het oprichten van een halfopen eengezinswoning tegen de rechterperceelsgrens. De woning wordt opgericht met een dubbele garage van 1 bouwlaag onder een zadeldak op de voorbouwlijn en tegen de rechter perceelsgrens, op 6m van de rooilijn, met daarachter de woning met een bouwdiepte van 10m, bestaande uit 2 bouwlagen onder een zadeldak. De aanvraag is, mits het wijzigen van de inplanting zodat de voorgevelbouwlijn in het verlengde van de voorgevels van de links aanpalende woningen komt te liggen, volledig in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van hoger vermeld BPA. Dit BPA 'Station' werd herzien en op datum van 9 maart 2012 bij ministerieel besluit goedgekeurd. In toepassing van artikel 4.3.1.§2 VCRO wordt in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg de aftoetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften beschouwd als een toetsing aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening waarbij beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening worden gebracht.

De woning wordt gekenmerkt door een voorliggende garage, met daarachter de woning bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak.

Gelet op de heterogene opbouw van het straatbeeld, en de diepte van het perceel, kan dergelijk bouwconcept op voorliggende locatie aanvaard worden.

Beroepsindieners, bewoners van de woning Houtemstraat 27 en eigenaars van het aanpalende bouwperceel, verwijzen in het beroepschrift naar de vrees voor belemmering van het zonlicht en hinder van de privacy van de achterliggende tuinzone.

Er dient te worden opgemerkt dat de woning van beroepsindieners zich niet op een aanpalend perceel bevindt, maar op het rechts daaropvolgend perceel. De bouw houdt zich qua hoogte aan wat gangbaar is binnen deze omgeving. Op de verdieping bevinden zich tevens geen leefruimtes doch enkel slaapkamers. Voorliggende aanvraag kan dus niet voor de gevreesde hinder zorgen. Hierbij dient ook gesteld te worden dat de woning van beroepsindieners zelf een totale bouwdiepte heeft van meer dan 30m. Bovendien zal door het naar voor inplanten van de garage de invloed van de woning op de bezonning en de privacy t.o.v. de aanpalende percelen nog verminderen. Aldus dient geconcludeerd te worden dat hier geen sprake is van 'hinder die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt'. Een eventuele schending van de privacy bij een aanbouwwoning kan daarenboven tot een minimum herleid worden, door de raampartijen langs de zijgevel beperkt in omvang te houden, er geen terrassen op de verdieping te voorzien.

De voorgestelde woning heeft een eigentijds karakter en een bouwstijl die visueel-vormelijk aanvaard kan worden in de onmiddellijke omgeving en in het heterogene straatbeeld.

Het ingediende project heeft het voordeel van eerst ingediend te zijn, en dus bepalend te zijn voor het gabariet op de perceelsgrens.

Het bouwconcept verhindert geenszins de aanbouw van een latere kwalitatieve aanbouwwoning. De vergunningverlenende overheid dient er bij de aanvraag voor een latere aanbouw goed op toe te zien dat de beide gebouwen een harmonisch geheel zullen vormen in de straat. Het project kadert binnen de geldende legaliteitsaspecten, mits het bouwen van de garage op de volgens het BPA vatsgelegde voorste bouwlijn.

De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de voorgevelbouwlijn dient in het verlengde van de voorgevels van de links aanpalende woningen Houtemstraat nrs. 21A en 21 B te liggen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VII. 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 berokkenen 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 partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen zijn van mening dat de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing hun een onmiddellijk en moeilijk te herstellen nadeel zal berokkenen, nu de verwerende partij door het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning onmiddellijk kan overgaan tot de oprichting/inplanting van de kwestieuze woonst.

Zoals hierna zal worden aangetoond (cfr. eerste middel), houdt het bestreden besluit een manifeste schending in van de procedureregels, o.a. wat betreft de inplanting van het gebouw en de organisatie van een openbaar onderzoek. Betrokken procedurefout heeft men trachten te corrigeren middels het opleggen van een bijzondere vergunningsvoorwaarde, doch kan in casu niet worden aanvaard.

Nu in voorliggend dossier het heikel punt voor verzoekende partijen gelegen is in de inplantingswijze van de gevraagde woning en de vergunningverlenende overheid precies nopens dit punt een procedurefout heeft begaan, dringt zich een schorsing van de verleende vergunning op, temeer daar – eenmaal de werken gestart worden – het voor particulieren zoals verzoekende partijen, bijzonder moeilijk, om niet te zeggen onhaalbaar is, om een herstel van de bestaande toestand te kunnen verkrijgen (zie ook R.v.St. nr. 102.333 dd. 21 december 2001).

Zoals voormeld, is het evenwicht dat tussen beide eigendommen bestemd voor halfopen-bebouwing, moet bewaard worden, zoek.

Ter zake kan worden verwezen naar het arrest van uw Raad dd. 14 januari 2014 (S/2014/0014) waarin op gelijkaardige wijze werd geoordeeld:

‘Er kan slechts sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van een verzoekende partij mag worden verwacht, wordt verbroken of ernstig wordt verstoord. Dit brengt echter niet met zich mee dat van een verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

(...)

Inwilliging van het schorsingsberoep.

...”

2.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop:

“ ...

Nergens in het verzoekschrift – laat staan in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel – wordt gewag gemaakt van enige persoonlijke hinder in hoofde van verzoekende partijen.

...

In geen van deze elementen kunnen tussenkomende partijen enig concreet nadeel ontwaren in hoofde van verzoekende partijen. Het is niet aan tussenkomende partijen (noch aan Uw Raad) om in de rest van het verzoekschrift op zoek te gaan naar eventuele nadelen in hoofde van verzoekende partijen.

...

Los van het feit dat het eerste middel manifest ongegrond is (cfr. infra) heeft Uw Raad reeds herhaaldelijk geoordeeld dat de (on)wettigheid van het besluit niet tot gevolg heeft dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

Het is bovendien niet omdat de werken moeilijk te herstellen zouden zijn, dat het beweerde nadeel moeilijk te herstellen is. Het beweerde nadeel lijkt in casu veeleer van financiële aard (cfr. infra). Een financieel nadeel is per definitie herstelbaar.

Tenslotte stellen verzoekende partijen dat het evenwicht tussen beide eigendommen zoek zou zijn. Verzoekende partijen verklaren deze uitspraak niet, zodat ook uit deze bewering geen ernstig nadeel kan gehaald worden.

...

Verzoekende partijen verwijzen klaarblijkelijk naar het rechts aanpalende perceel, waarvan zij eigenaars zijn. Op dit perceel is geen woning aanwezig, enkel een kleine stalling.

Het valt dan ook niet in te zien hoe het evenwicht tussen dit perceel en het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, verstoord zou kunnen worden. Er zijn immers geen bewoners van dit perceel.

Bij de uiteenzetting van het belang (niet bij de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel) stellen verzoekende partijen dat het bestreden besluit de verkoopbaarheid en de bebouwbaarheid van het rechts aanpalende eigendom in het gedrang zou brengen. Dit betreft geen persoonlijk, ernstig nadeel, maar een louter financieel nadeel. Een financieel nadeel is per definitie herstelbaar.

De beperking van de bebouwbaarheid is overigens een gevolg van het feit dat er gebouwd wordt in halfopen bebouwing. Diegene die bij halfopen bebouwing eerst bouwt bepaalt en beperkt onvermijdelijk ook de wijze waarop op het aanpalende perceel zal moeten gebouwd worden. Dit werd zo ook uitdrukkelijk voorzien in het BPA (zie art. 2, onder titel “volumes” en “uitvoering”).

Indien verzoekende partijen dit wensten te vermijden, hadden zij de keuze kunnen maken om eerst te bouwen.

Verzoekende partijen ontkennen niet dat in casu gebouwd mag worden in halfopen bebouwing.

Het feit dat verzoekende partijen menen dat de latere potentiële kopers van hun grond

liever op een andere wijze zouden bouwen dan voorzien in huidige aanvraag, kan niet beschouwd worden als een ernstig en persoonlijk nadeel. Verzoekende partijen hebben zelf geen bouwplannen op dit perceel.

Bovendien is dit standpunt van verzoekende partijen louter hypothetisch. Verzoekers stellen in het verzoekschrift onderaan p 12 dat Herzele een gemeente is met een bevolking die een voorkeur heeft voor traditionele bouwstijlen, in tegenstelling tot de bevolking in de nabijheid van grootsteden. Op basis van deze assumptie vrezen zij dat hun eigendom moeilijk verkoopbaar zal zijn. Deze bewering is echter op geen enkel concreet gegeven gestoeld en betreft loutere speculatie.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in de hoger geciteerde uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen in wezen geen enkel nadeel aanduiden, laat staan concretiseren, dat in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan rechtvaardigen. Noch de omstandigheid dat de tussenkomende partijen over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning beschikken, noch het feit dat bij de totstandkoming van de bestreden beslissing ‘procedureregels’ zouden zijn geschonden, de verzoekende partijen verwijzen in dit verband uitdrukkelijk naar hun eerste middel, kan in die zin begrepen worden.

De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partijen op zich geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. Het feit dat de bestreden beslissing op heden

uitvoerbaar is, volgt niet uit de bestreden beslissing zelf maar vloeit voort uit de ter zake geldende decretale bepalingen.

3.

De verzoekende partijen werpen hooguit op dat het evenwicht tussen beide eigendommen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zoek zal zijn, doch laten na dit verder te concretiseren. In zoverre de verzoekende partijen hiermee lijken te verwijzen naar de uiteenzetting onder punt “III. Belang”, waarin zij stellen dat de bouwmogelijkheden op hun perceel in belangrijke mate worden beperkt worden door de bestreden beslissing, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen onvoldoende concrete en precieze gegevens aanreiken die de Raad toelaten om de ernst van dit nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de bebouwbaarheid van hun terrein beperkt, omdat ze verplicht worden om eenzelfde bouwstijl toe te passen als de halfopen bebouwing die voorwerp is van de bestreden beslissing en hierdoor de verkoopbaarheid van hun perceel aanzienlijk beperkt wordt gelet op de beperkte keuzevrijheid qua bouwstijl, kan aldus uiteengezet enkel beschouwd worden als een financieel nadeel. Een dergelijk nadeel is principieel herstelbaar, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan zodat dit nadeel niet dienstig kan ingeroepen worden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

Het enkele feit dat hun bouwmogelijkheden zouden worden beknot, kan op zich evenmin, minstens niet zonder meer, als een ernstig nadeel worden aangemerkt. Zo tonen de verzoekende partijen niet aan dat zij concrete bouwplannen zouden hebben zodat de enkele bewering dat zij zullen verplicht zijn om ongeveer dezelfde bouwstijl toe te passen als de vergunde halfopen bebouwing niet kan volstaan om tot een ernstig nadeel te besluiten.

De Raad is van oordeel dat vermeld nadeel nauwelijks het niveau van de loutere hypothese overstijgt, minstens bij gebrek aan concrete bouwplannen niet actueel kan genoemd worden. In dit verband dient overigens opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen geen onredelijke verwachtingen kunnen putten uit het onbebouwd zijn van een aanpalend terrein of uit de wens om als eerste te kunnen bouwen op hun eigen perceel. De verwijzing naar de eerder traditionele bebouwing in de landelijke gemeente doet geen afbreuk aan voorgaande overwegingen en lijkt vooral te bevestigen dat de verzoekende partijen met hun uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel veeleer kritiek geven op de wettigheid, en bij uitbreiding tevens de opportuniteit, van de bestreden beslissing.

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 partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. 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 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER