

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0169 van 25 juni 2013
in de zaak 1011/0672/SA/3/0591

In zake:

1. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]
beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 GENT, Coupure 5

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

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 vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 21 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van bestaand gebouw.

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 een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 juni 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 24 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak gebouw en bouwen van 15 appartementen”*. De beschrijvende nota vestigt uitdrukkelijk de aandacht op 15 garages in de tuinzone.

Een eerdere aanvraag voor deze meergezinswoning werd ingetrokken omwille van het niet voldoen aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

Het terrein is reeds bebouwd met op 24 februari 1997, op naam van de tussenkomende partij vergunde appartementen, zijde ■■■ die evenwijdig loopt met de ■■■.

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

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

De percelen vallen onder het toepassingsgebied van een gemeentelijke bouwverordening bouwhoogten en diepten van 16 september 1998, zoals gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 17 februari 2005 en goedgekeurd door de verwerende partij op 25 augustus 2005 (Belgisch Staatsblad van 21/10/2005).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juli 2010 tot en met 3 augustus 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, uitgaande van de huidige derde, vierde en vijfde verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 8 juli 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 29 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 18 augustus 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede het volgende standpunt in:

“ ...

De aanvraag kan niet gunstig beoordeeld worden omwille van het dubbel gebruik van de parkeerplaatsen (15), zowel voor de meergezinswoning langsheen de Markt (8) als de nieuwbouw in de ■■■ (15). Het ontwerp komt niet in aanmerking voor gunstig advies omwille van te weinig parkeerplaatsen (15 voor 23 appartementen).

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 september 2010 het volgende ongunstige advies:

“ ...

de schaal en de dimensioneringen van het voorziene gebouw staan niet in verhouding tot de omgevende bebouwing; de kroonlijsthoogte bedraagt 8,86m en de nokhoogte 13,93m; visueel is een gebouw te zien met 4 bouwlagen en 1 woonlaag in het dak; de omgevende bebouwing bestaat uit max. 2 bouwlagen met hellend dak, wat derhalve een schaalbreuk betekent; de woondichtheid (15 appartementen op 1189m²) wordt geschat op ongeveer 120 woningen/ha; dit is een eerder stedelijke dichtheid die niet thuishoort in een eerder landelijke omgeving; de voorziene parkings (15 in totaal) zijn ook bedoeld voor een reeds gebouwde meergezinswoning, gelegen aan de Markt; precies omdat er onvoldoende parkeergelegenheden zijn geeft het College van burgemeester en Schepenen een ongunstig pré-advies verstrekt; mijn Agentschap sluit zich hierbij aan;

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 ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede weigert op 21 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 21 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.6.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid...

Onderhavige aanvraag bevat geen elementen die ertoe kunnen leiden dat toepassing van de afwijkingsmogelijkheden van artikel 33 zou gemaakt worden.

2.6.3 De juridische aspecten

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

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het ontwerp conform is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. bouwhoogten en bouwdiepten.

Evenwel kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de aanvraag strijdig is met voormelde verordening, voor wat betreft het voorzien van 2 bouwlagen in het dak, daar waar in art. 2c) expliciet bepaald wordt dat er onder het hellend dak slechts één bewoonbaar niveau mag gemaakt worden.

Gelet op de expliciete keuze van de gemeente om deze bepaling op te nemen in haar verordening, en het manifest strijdig zijn van voorliggend ontwerp op dit punt dient gesteld dat het niet opportuun is om in toepassing van art. 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking in overweging te nemen, aangezien deze bepaling hierdoor zinledig zou worden.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering met betrekking tot de strijdigheid met de gewestelijke toegankelijkheidsverordening en de gemeentelijke verordening met betrekking tot de bouwhoogten en bouwdiepten kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

2.7. Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd
...*

Na de hoorzitting van 14 december 2010 krijgt de verwerende partij met een aangetekende brief van 18 januari 2011 een repliek van de tussenkomende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij beslist op 27 januari 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De plannen voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel, de opvang van het hemelwater in een put met inhoud 20.000 liter en in de recuperatie ervan via de aansluiting op een pompinstallatie.

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

2.6.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van deze verordening:

"Art. 20. § 1. Over de volledige lengte van de trappen en ter hoogte van eventuele tussenbordessen moet voor een breedte van minstens 125 cm, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, gezorgd worden, zodat na afwerking van de eventuele wanden en tussen de leuning, een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 100 cm gegarandeerd wordt."

De doorgangsbreedte van de trappen in de gemeenschappelijke traphal bedraagt 2,08 m, voor een dubbele trap, er is dus niet voldaan aan de bepalingen van artikel 20. § 1.

De voorschriften van deze verordening hebben bindende kracht.

Ingevolge artikel 33 van de verordening kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of speciale eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Aan deze afwijkingen kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een passende voorwaarde.

2.6.3 De juridische aspecten

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

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het ontwerp conform is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. bouwhoogten en bouwdiepten.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project bevindt zich in de ■■■■, een gemeenteweg in de kern van Lede met weinig verkeer die de verbinding maakt naar het ■■■■ van Lede via de ■■■■. Deze ligging ligt duidelijk in de centrumzone van de gemeente.

Op een dergelijke locatie, op wandelafstand van het marktplein, vormen meergezinswoningen geen uitzondering en zijn deze gelet op de aanwezige kernfuncties verantwoord.

Per appartement wordt minimaal voorzien in een terras en een aparte berging evenals 2 inkomhallen en 2 liften. Tevens is er een aparte fietsenstalling en vuilnisberging. Het project omvat een aanbod van woongelegenheden, voorzien van het noodzakelijke wooncomfort.

Het beoogde project beschikt voor de 15 appartementen over een aanbod van 15 garages.

Het college van burgemeester en schepenen weigert de voorliggende aanvraag, om reden van het dubbel gebruik van de in dit project voorziene 15 parkeerplaatsen, zowel voor de meergezinswoning langsheen de Markt als de nieuwbouw in de ■■■■.

Appellant stelt in zijn beroepschrift en bij de hoorzitting, dat noch in de vergunning van 13 november 1995, noch in deze van 24 februari 1997, sprake is van parkeerplaatsen.

Na navraag bij het gemeentebestuur Lede, werd vastgesteld, dat op de vergunde plannen in functie van het project langsheen de Markt, wel aanduidingen staan weergegeven, met betrekking tot een toegangsweg via de ■■■■ naar een parking met 8 open parkeerplaatsen en 2 overdekte parkeerplaatsen, zij het niet planmatig.

Voorliggende aanvraag omvat 15 woongelegenheden en voorziet eveneens in 15 parkeerplaatsen. Hiervan worden echter wel de acht eerder vergunde parkeerplaatsen dubbel gebruikt. Er bestaan momenteel tussen beide projecten dus vijftien parkings voor 20 wooneenheden.

Het gebouw gelegen aan de Markt 30-31, ligt vlak tegenover de kerktoren van Lede en is door de centrumligging ook goed ontsloten door andere vervoersmodi dan de auto. Dit is ideaal voor een mix van bewoners, die niet allen een auto nodig hebben en er juist bijzonder graag voor het alternatieve mobiliteitsaanbod kiezen. Ook de andere woningen en handelszaken in deze Marktomgeving beschikken niet over parkings of garages, en bij deze die er wel over beschikken staat het aantal ervan zeker niet in verhouding tot het aantal wooneenheden.

Er dient gezorgd te worden voor voldoende parkeerplaatsen voor zowel onderhavige meergezinswoning als voor deze kant Markt.

De omgeving van de bouwplaats wordt enerzijds gekenmerkt door een warenhuis aan de linkse zijde en woningen met twee bouwlagen onder hellend dak aan de rechtse zijde. In een dergelijke kerngemeentelijke omgeving zijn meergezinswoning op hun plaats. Het gevraagde kan dan ook aanvaard worden.

2.7. Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening en dat voldoende parkeerplaatsen voorzien worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkommende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat 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.

Op de zitting van 22 juni 2011 heeft de tussenkommende partij aangegeven de exceptie m.b.t. de schending van artikel 4.8.16 §3 VCRO niet langer te handhaven.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens 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 slechts 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 partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...
1.

...

Door de oprichting van het “mastodont” appartementgebouw, midden in een landelijke dorpskern, zal de woning en tuin van de eigendom van de verzoekende partijen sub 1 niet alleen voor een groot deel ontstoken blijven van licht en zon, doch zal vooral de privacy van de bewoners van de bedoelde eigendom in ernstige mate verstoord en ontregeld worden ingevolge een ongebreidelde inkijk vanuit de appartementen aan de achterzijde van het appartementsgebouw waarvoor de bestreden vergunning werd verleend.

Aldus worden door de bestreden vergunning de levensomstandigheden en het woonklimaat van de bewoners van hun eigendom en inzonderheid van de verzoekende partij sub 1a aangetast en op een ernstige wijze gehinderd.

Deze nadelen zijn zonder meer zeer ernstig.

Een appartementsgebouw met een nokhoogte van 9 meter waarboven er dan nog 2 bouwlagen zijn voorzien vormt wel degelijk een schending van de privacy van de verzoekende partijen sub 1.

Niet alleen bieden deze ramen de mogelijkheid tot rechtstreekse inzage in de woning en de tuin van verzoekende partijen sub 1, bovendien wordt in de bestreden beslissing er geen rekening mee gehouden met de beperkte afstand op maximum 3 tot 4 m van de perceelsgrens van de verzoekende partijen sub 1. Hier kan dan ook geen sprake zijn van een voldoende afstand tussen beide percelen voor het oprichten van een appartementsgebouw met in de achtergevel talrijke vensters en ook terrassen.

De visuele hinder, de schending van de privacy en het ontnemen van licht en zon ten westen van de woning en het terras van de woning van de verzoekende partij sub 1 zullen ongetwijfeld leiden tot een duidelijk verminderde woonkwaliteit in hoofde van de bewoners van deze woning, thans verzoekende partij sub 1.a..

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning zal dan ook voor de verzoekende partijen sub 1 een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken.

Eens het gebouw wordt opgericht, zal het voor de verzoekende partijen sub 1 haast onmogelijk zijn om na een latere vernietiging de afbraak en het herstel in de oorspronkelijke toestand te realiseren. Minstens zal hier verschillende jaren overheen gaan met onherroepelijke schade voor verzoekende partijen sub 1.

Bovendien is er duidelijk sprake van een manifeste en blijvende waardevermindering van de eigendom van de verzoekende partijen sub 1.

2.

Ook voor de verzoekende partijen sub 2 is er een moeilijk te herstellen nadeel in geval de bestreden vergunning zou worden ten uitvoer gelegd.

De verzoekende partijen zullen eveneens als overbuur worden geconfronteerd met een opzichts de voor hen gewone leefomgeving “mastodont” van een appartementsgebouw, die voor hen het licht en de zon vooraan hun woning zal wegnemen waardoor hun voorgevel en de zich aan de straatzijde bevindende ruimtes

het rechtstreeks zonlicht zullen dienen te ontberen en zich bijna steeds in de schaduw zullen bevinden.

Evenzeer is er door de omvang van het vergunde appartementsgebouw een ongebreidelde inkijk in de woning van de verzoekende partijen sub 2, zeker vanaf de ruimtes van de appartementen zich bevindende op de 3e, 4e en 5e bouwlaag.

De visuele hinder, de schending van de privacy en het ontnemen van licht en zon van de woning van de woning van de verzoekende partij sub 2 zullen ongetwijfeld leiden tot een duidelijk verminderde woonkwaliteit in hoofde van de bewoners van deze woning, thans verzoekende partijen sub 2 met hun drie kinderen.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning zal dan ook voor de verzoekende partijen sub 2 een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken.

Eens het gebouw wordt opgericht, zal het voor de verzoekende partijen sub 2 haast onmogelijk zijn om na een latere vernietiging de afbraak en het herstel in de oorspronkelijke toestand te realiseren. Minstens zal hier verschillende jaren overheen gaan met onherroepelijke schade voor verzoekende partijen sub 2.

Bovendien is er duidelijk sprake van een manifeste en blijvende waardevermindering van de eigendom van de verzoekende partijen sub 2.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Er dient te worden vastgesteld dat verzoekers zich bij de uiteenzetting van hun MTHEN beperken tot het louter poneren van stellingen, zonder enig concrete aanduiding van hinder of nadelen.

Zo wordt gesteld dat het appartementsgebouw voor de verzoekers sub 1 een onaanvaardbare afname van licht en een inbreuk op de privacy zou inhouden.

Er dient echter te worden vastgesteld dat het appartementsgebouw zich volledig ten westen van de eigendom van verzoekers sub 1 bevindt, zodat enige afname van licht niet ernstig te noemen is. De enig mogelijk afname van direct zonlicht, zijnde bij het ondergaan van de zon, zal sowieso voorvallen bij elke mogelijke bebouwing op het bouwperceel. De hoogte van het appartementsgebouw verergert dit niet aangezien de zon op dat tijdstip reeds danig laag aan de hemel staat.

Ook wat betreft de schending van de privacy ingevolge inkijk kan worden vastgesteld dat de woning van verzoekers sub 1 zich op ongeveer 50m van het appartementsgebouw bevindt, zodat inkijk in de woning niet kan voorvallen en enkel in de tuin zal aanwezig zijn.

Enige inkijk in een dorpskern dient te worden aanvaard.

Ook verzoekers sub 2 tonen geen concreet MTHEN aan.

Een afname van licht en zon zal hier opnieuw steeds voorvallen ongeacht de hoogte van bebouwing, gelet op de lage stand van de zon –ditmaal in de ochtend- , en is dus geen gevolg van de bestreden beslissing.

De afname van het zicht van verzoekers sub 2 kan evenmin als ernstig nadeel van de bestreden beslissing worden weerhouden, aangezien ook dit zal voorvallen bij gelijk welke bebouwing op het bouwperceel.

Er is, gelet op bovenstaande, geen reden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan.

...”

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1.

Bij verzoekende partijen is enkel mevr. ■■■■■ bewoonster van de woning gelegen ■■■■■.

De heren ■■■■■ zijn klaarblijkelijk eigenaar van deze woning, doch bewonen deze niet. Hun nadeel (een beweerde waardevermindering van het eigendom) is derhalve hoogstens financieel zodat zij sowieso niet over een moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschikken.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van mevr. ■■■■■ zou volgens het verzoekschrift bestaan uit het ontstoken blijven van licht en zon, verstoring van de privacy en visuele hinder.

Verzoekende partijen blijven echter manifest in gebreke om in concreto feiten en gegevens naar voor te brengen (zoals bijvoorbeeld foto's, afstanden, situering van ramen, ...) waaruit het daadwerkelijk nadeel van mevr. ■■■■■ zou blijken alsook de omvang van dit nadeel. De uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door verzoekende partijen bestaat alleen maar uit vaagheden.

Verzoekende partijen merken op dat de woning van mevr. ■■■■■ verstoken zou blijven van zon en licht door de oprichting van de meergezinswoning.

De woning van mevr. ■■■■■ bevindt zich echter op zo'n 50 m achter de achtergevel van de geplande meergezinswoning. Het valt niet in te zien hoe een woning met een hoogte van 13,93 m op zo'n afstand hinder met zich mee zou kunnen brengen voor mevr. ■■■■■, laat staan dat deze hinder ernstig zou zijn.

De geplande meergezinswoning ligt bovendien pal ten westen en ten noordwesten t.o.v. de tuin van mevr. ■■■■■. Enkel tegen de avond kan de geplande meergezinswoning dan ook een beperkte invloed hebben op de bezonning in de tuin van mevr. ■■■■■. Deze beperkte invloed in stedelijk gebied is niet meer dan normaal.

Ook de beweerde schending van de privacy van mevr. ■■■■■ wordt geenszins aannemelijk gemaakt door verzoekende partijen.

Gelet op de afstand tot de woning, is enige inkijk in de woning van mevr. ■■■■■ eenvoudigweg uitgesloten.

Ook eventuele inkijk in de tuin van mevr. ■■■■■ kan onmogelijk beschouwd worden als een ernstige hinder. Een potentiële inkijk in de achtertuin van mevr. ■■■■■ is inherent aan de stedelijke omgeving en aan de specifieke configuratie van de percelen in kwestie.

De tuin van mevr. ■■■■■ loopt extreem diep, met name tot op minder dan 20 m van de rooilijn van ■■■■■. Deze tuin heeft een diepte van ruim 45 m, daar waar de afstand tussen rooilijn van de Markt en de ■■■■■ slechts zo'n 82 m bedraagt. Elke bebouwing in de ■■■■■ ter hoogte van het perceel van mevr. ■■■■■ zal derhalve inkijk met zich meebrengen in deze tuin.

De bouwhoogte van de meergezinswoning stemt bovendien overeen met de voorschriften van de bouwverordening. Een beperkte inkijk in het achterste deel van de tuin is derhalve inherent aan deze zone gelegen binnen het toepassingsgebied van de verordening.

Verzoekende partijen hebben zich klaarblijkelijk niet verzet tegen deze stedenbouwkundige verordening.

In de achtergevel van de geplande meergezinswoning bevinden zich bovendien enkel op de eerste verdieping terrassen. Op de hogere verdiepingen bevinden zich enkel normale, beperkte ramen.

De eventuele inkijk in het achterste deel van de tuin van mevr. ■■■ overstijgt niet het normale en aanvaardbare niveau van inkijk in naburige tuinen in stedelijke omgeving.

Verzoekende partijen stellen tenslotte dat mevr. ■■■ naast het zogenaamd ontstoken blijven van zon en licht, visuele hinder zou lijden als gevolg van de geplande meergezinswoning. Verzoekende partijen concretiseren echter niet waaruit deze visuele hinder dan wel zou bestaan. Verzoekers brengen geen foto's naar voor van hun actuele uitzicht.

Verzoekende partijen blijven in gebreke aan te tonen dat de eventuele hinder die mevr. ■■■ zou lijden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de vergunning een normaal en aanvaardbaar niveau zal overstijgen.

2.

De heer en mevrouw ■■■ bewonen de woning aan de overzijde van de ■■■, recht tegenover de geplande meergezinswoning.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou volgens het verzoekschrift bestaan uit een wegname van zon en licht vooraan de woning en uit een schending van privacy.

Ook het nadeel van dhr. en mevr. ■■■ wordt echter geenszins in concreto aangetoond door verzoekers.

Bovendien hebben verzoekende partijen nagelaten informatie naar voor te brengen omtrent de configuratie van hun woning. Deze woning is in haakvorm ingeplant t.o.v. de straat (zie stuk 9), zodat het grootste deel van de woning op een afstand van 7,5 tot 9 meter achter rooilijn is ingeplant (zie stuk 10, huisnr. 12). In het deel van de woning dat tot tegen rooilijn gebouwd werd, bevindt zich aan de straatzijde (voor zover kan afgeleid worden door tussenkomende partij) de wachtkamer van de huisartspraktijk van mevr. ■■■.

De bebouwing van een perceel aan de overzijde van de straat in de dicht bebouwde kern van een gemeente is vanzelfsprekend. De hoogte van deze bebouwing is inherent aan de gemeentelijke bouwverordening die in deze zone geldt, en waartegen verzoekende partijen zich niet verzet hebben.

Zelfs al zou de gebruikelijke bebouwing in de omgeving lager zijn (hetgeen geenszins wordt aangetoond door verzoekende partijen), dan nog zorgt een bebouwing met een kroonlijsthoogte van 9 m en een nokhoogte van 13,93 m aan de overzijde van de straat in

een dicht bebouwde kern in vergelijking tot deze zogenaamd “normale bebouwing” niet voor een ernstig nadeel.

Bovendien bevindt het grootste deel van de voorgevel van de woning van dhr. en mevr. [REDACTED] zich op een zeer ruime afstand van 17,5-19 m van de voorgevel van de geplande meergezinswoning.

Wederom wordt niet aangetoond dat eventuele hinder de graad van het normale en aanvaardbare in een stedelijke omgeving zou overschrijden.

Ook de schending van privacy wordt door verzoekende partijen niet bewezen. Verzoekende partijen brengen geen concrete gegevens naar voor omtrent de situering van de ramen in hun voorgevel of omtrent de aan de straatzijde gelegen ruimtes in hun woning.

Ook een beperkte inkijk vanuit een (meergezins)woning naar de woningen aan de overzijde van de straat, is in een dicht bebouwde omgeving niet meer dan normaal. Verzoekende partijen hebben hun privacy volledig zelf in de hand door het al dan niet hangen van (glas)gordijnen, hetgeen in Vlaanderen in dicht bebouwde omgeving niet meer dan gebruikelijk is.

Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat er sprake zou zijn van een buitengewone inkijk in de voorgevel van hun woning als gevolg van de oprichting van de geplande meergezinswoning aan de overzijde van de [REDACTED].

*Verzoekende partijen bewijzen niet dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zouden lijden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. Het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan dan ook niet aanvaard worden.
...”*

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, kan niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge

een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure 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 eerste, tweede en derde verzoekende partij stellen dat zij visuele hinder, privacyhinder en lichthinder zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Uit de eigen toelichting blijkt dat enkel de eerste verzoekende partij woonachtig is in de woning gelegen te [REDACTED]. De eerste verzoekende partij laat evenwel na de ingeroepen nadelen voor de Raad aanschouwelijk te maken door middel van foto's, simulaties of andere stukken. De verzoekende partij kan zich geenszins beperken tot het louter poneren van stellingen die het niveau van de hypothese nauwelijks overstijgen en daarom de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing allerminst kunnen verantwoorden.

Bovendien rust de bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de eerste plaats op de verzoekende partij. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

In hoofde van de tweede en derde verzoekende partij dient vastgesteld te worden dat zij niet woonachtig zijn in de woning gelegen te [REDACTED] maar er enkel de eigenaar van zijn. De Raad is dan ook van oordeel dat de aangehaalde nadelen in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij niet voldoende persoonlijk zijn en bijgevolg tevens de nodige ernst ontberen om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

3.

De vierde en vijfde verzoekende partij stellen eveneens dat zij privacyhinder, lichthinder, een verminderde woonkwaliteit zullen ondervinden en wijzen daarnaast op een blijvende waardevermindering van hun woning ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Ook hier dient vastgesteld te worden dat de vierde en vijfde verzoekende partij hun nadelen niet concretiseren door middel van foto's, simulaties of andere stukken, maar de stellingen beperkt tot loutere beweringen. De verzoekende partijen kunnen zich echter geenszins beperken tot het enkel poneren van stellingen die het niveau van de hypothese nauwelijks overstijgen en daarom de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing allerminst kunnen verantwoorden.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de ingeroepen blijvende waardevermindering een puur financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. Minstens zal vastgesteld moeten worden dat de vierde en vijfde verzoekende partij het tegendeel niet aantonen.

4.

In zoverre alle verzoekende partijen vrezen dat eens het gebouw wordt opgericht het haast onmogelijk zal zijn een herstel in de oorspronkelijke toestand te realiseren indien de bestreden beslissing wordt vernietigd, is de Raad van oordeel dat zulks niet zonder meer als een ernstig nadeel kan worden aangemerkt en op zich evenmin volstaat om het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen aannemelijk te maken.

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. 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 vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
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 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer.

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER