

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0058 van 19 mei 2015
in de zaak 1415/0209/SA/2/0195

In zake:

1. mevrouw **Monique HUGAERT**
2. de heer **Erik PAUWELS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 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 Evergem van 27 januari 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de NV DECOBEHEER (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van appartementen en garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Evergem (Sleidinge), Oostveld 19/0001 tot 21/0103 en met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie C, nummer 0810W2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 april 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Deborah SMETS die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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. FEITEN

1.

Op bovenvermeld perceel werden reeds verschillende opeenvolgende aanvragen ingediend voor een meergezinswoning.

De historiek wordt in de bestreden beslissing weergegeven als volgt:

“ ...

- Bij besluit van de deputatie van 30 september 2004 werd een beroep n.a.v. een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 14 appartementen, 20 garages en 8 autostaanplaatsen niet ingewilligd.
- Op 13 december 2005 verkrijgt de nv Decobouw een sloopvergunning voor 6 eengezinswoningen gelegen Oostveld 19-29.
- Op 19 maart 2007 weigerde het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 12 appartementen en garages. Toen werd gesteld dat de 4 dakuitbouwen van elk 5 m breed niet aanvaardbaar waren, net als de bouwdiepte en de beperkte bouwvrije stroken en dat de verschijningsvorm atypisch is binnen deze omgeving, het straatbeeld verstoort en resulteert in een schaalbreuk en een negatief precedent schept voor de appartementisering op de rand van een landelijke woonkern.
- Op 25 oktober 2007 werd door de deputatie de vergunning verleend voor het bouwen van 12 appartementen en garages. Op 6 mei 2008 werd deze beslissing door de Raad van State geschorst. De procedure van het annulatieberoep bij de Raad van State werd stopgezet gezien de aanvrager vrijwillig afstand heeft gedaan van zijn beroep.
- Het tegen de beslissing van 27 januari 2009 ingesteld beroep werd door deputatie in zitting van 23 april 2009 ingewilligd en er werd vergunning verleend voor het bouwen van 12 appartementen en garages.
- De Raad van State heeft bij arrest van 22 september 2009 dit besluit van 23 april 2009 geschorst.

*De Raad van State heeft de schorsing bevolen omdat hij van mening was dat het besluit niet afdoende werd gemotiveerd. Het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd niet weerlegd, terwijl de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volgens de Raad in wezen bestaat uit affirmaties en stijlformules. De Raad van State weerhield als moeilijk te herstellen nadeel de verstoring van het woonklimaat door aantasting van de privacy ten gevolge van mogelijke inkijk, het verlies van zonlicht en de omvang van het ontworpen bouwwerk. De deputatie heeft beslist haar besluit van 23 april 2009 in te trekken.
...*

De verwerende partij heeft hierop op 10 december 2009 opnieuw een vergunning verleend. Met een arrest van 23 juni 2010 met nummer A/2010/0020 heeft de Raad de beslissing van de verwerende partij vernietigd. Op 23 september 2010 heeft de verwerende partij de vergunning geweigerd.

2.

Op 19 november 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen appartementen + garages*”.

De aanvraag bestaat uit een meergezinswoning van 10 wooneenheden met een garageblok met 10 garages, 8 parkeerplaatsen in open lucht, 2 gemeenschappelijke fietsenbergingen en een berging voor huisvuil.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 november 2013 tot en met 24 december 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door onder meer de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Gent brengt op 22 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IMEWO (Intercommunale maatschappij voor energievoorziening in West- en Oost- Vlaanderen) brengt op 20 december 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 27 januari 2014 de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Voorliggende aanvraag werd aangepast aan de bemerkingen van het College van Burgemeester en Schepenen zoals vervat in voorgaande weigeringen en geeft bijgevolg geen aanleiding meer tot stedenbouwkundige bezwaren.

...

2° BIJZONDERE VOORWAARDEN:

Het advies van de Brandweer van 22 november 2013 strikt te volgen.

De hemelwaterputten, de infiltratie- of buffervoorziening en/of de lozingsbegrenzer dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is genomen.
..."

De verzoekende partijen en een andere derde belanghebbende tekenen tegen deze beslissing op 5 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2014 om dit beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 22 april 2014 beslist de verwerende partij op 24 april 2014 om het beroep onontvankelijk te verklaren.

Tegen deze beslissing hebben de verzoekende partijen een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad. Met een arrest van 13 januari 2015 met nummer A/2015/0009 heeft de Raad de afstand van geding vastgesteld.

3.

Ondertussen hebben de verzoekende partijen een nieuw administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 januari 2014 ingesteld, omdat zij menen dat de beroepstermijn nog niet verstreken is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 augustus 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

Er dient over gewaakt dat een kwalitatieve verdichting gerealiseerd wordt die de draagkracht van het terrein en de omgeving niet overstijgt en die niet indruist tegen het straatbeeld. De nieuwbouw moet zich op kwalitatieve wijze laten inpassen in de bestaande ruimtelijke context. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt. Op deze vlakken wordt geoordeeld dat de aanvraag de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

De voorgestelde dichtheid van 34 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, ligt ver boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid (15 wooneenheden per hectare) en is vreemd aan deze landelijke dorpsomgeving.

Het is niet wenselijk om buitengebiedstraten met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen, onder meer aangezien het in buitengebied veelal ontbreekt aan functies die in een stedelijk weefsel wel aanwezig zijn - ontspanning, openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, openbare groene ruimtes, socio-cultureel aanbod, ... - functies die onlosmakelijk verbonden zijn aan de typologie van de meergezinswoning.

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

Het project bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag in het dakvolume (een kroonlijsthoogte van 6,10m en een nokhoogte van 8,95m). De

voorgevelbreedte bedraagt maar liefst 31,3m. Dit voorgestelde volume is niet verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld.

De voorgestelde bouwvrije stroken van 4 m zijn bovendien ontoereikend om de leefbaarheid van de aanpalende residentiële woningen te garanderen. Een fatsoenlijke buffering ten opzichte van de burens is niet mogelijk gelet op de beperkte bouwvrije stroken die in hoofdzaak zullen dienen voor de bereikbaarheid van de achterliggende garages.

Het college verwijst in de beoordeling van de bezwaarschriften naar een "Lay-outstudie uitgevoerd in opdracht van de afdeling gesubsidieerde infrastructuur en zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2006.

Deze studie -die betrekking heeft op het woonuitbreidingsgebied op 100-tal meter van de bouwplaats- heeft echter geen enkele bindende en verordenende kracht.

Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing langs Oostveld kan er niet aan voorbij gegaan worden dat aldaar geen gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen. Het voorgestelde volume is immers - onder meer door de gekozen bouwdieptes - dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing : de breedte van het gebouw bedraagt 31,3 m, de diepte op het gelijkvloers 18m en op de verdieping 15 m - de 6 m brede insprongen aan de zijkanten niet te na gesproken - wat meer is dan hetgeen gangbaar is in het straatbeeld.

Ook de dakuitbouwen in het voorste dakvlak zijn afwijkend van wat in de omgeving voorkomt en zullen als hinderlijk in het straatbeeld ervaren worden. Het gebouw zal door zijn grootschaliger karakter domineren en contrasteren binnen de klassiekere lintbebouwing waar maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking voorkomen.

Bijkomend dient opgemerkt dat de ontworpen constructie een te zware belasting inhoudt voor de aanpalende percelen, in het bijzonder de aanpalende woningen Oostveld 17 en Oostveld 31, zowel naar visuele hinder als naar schending van de privacy door verruimde inkijk.

Wat betreft de bezonning van de aanpalende eigendommen kan gesteld worden dat de rechtsaanpalende eigendom aan de oostzijde van de geplande meergezinswoning (Oostveld 31) 's avonds een schaduwzone zal ervaren en het linksaanpalende eigendom aan de westzijde van de meergezinswoning (Oostveld 17) 's ochtends. De bouw van de meergezinswoning zal dus een verlies van zonlicht met zich meebrengen. Er wordt immers een hoge bakstenen muur gecreëerd op amper 4m van de tuinen van de aanpalenden, hetgeen overigens ook een gevoel van ingeslotenheid schept.

Door het oprichten van de meergezinswoning dreigt verder een ernstig verlies van privacy voor deze eigendommen, temeer gelet op de beperkte bouwvrije stroken. Er zullen immers verschillende woongelegenheden uitkijken en rechtstreeks zicht nemen op de tuinen van de aanpalende eigendommen.

Het is duidelijk dat de open bebouwing bestaande uit één woonlaag op het links aanpalend perceel en de bescheiden halfopen bebouwing van twee bouwlagen en zadeldak op het rechts aanpalend perceel hinder zullen ondervinden van de ontworpen bebouwing van 31,3m op 18m (15m op de verdieping) met een nokhoogte van 8,95m. Een inperking van de bouwvorm, zowel aan voor- als achtergevel, is noodzakelijk om enerzijds de bouw te integreren in het straatbeeld en anderzijds de belasting voor de aanpalende percelen naar een normaal niveau te herleiden.

Daarenboven blijkt dat nagenoeg de volledige terreinoppervlakte over een diepte van 45m vanaf de rooilijn wordt bebouwd of verhard. Enkel worden 4 kleine tuintjes voorzien ten behoeve van de gelijkvloerse appartementen. De bruikbare groenzones zijn aldus uitermate miniem.

Dergelijke hoge bezettingsgraad en het gebrek aan kwalitatief groen is geen gewenste evolutie en is moeilijk inpasbaar binnen dit woonlint in een landelijke omgeving.

Vervolgens wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk volume in

te planten geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, onder meer aangezien hierdoor de private tuintjes vrij beperkt uitvallen en aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Door het dwars inplanten van het garageblok en het voorzien van een gemeenschappelijke tuinzone achter dit bouwvolume mist de meergezinswoning elke relatie met de tuin waardoor de toch aanzienlijk grote tuinzone niet (optimaal) zal gebruikt worden.

T.o.v. de vorige aanvraag zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de dakhoogte. Zo werd de nok afgeknot en het dak zijdelings afgeschuind, in het dakvolume wordt 1 woonlaag ingericht i.p.v. 2, en er worden 10 i.p.v. 12 wooneenheden voorzien.

Deze aanpassingen nemen echter niet weg dat het geplande gebouw afwijkt van wat in de omgeving gangbaar en aanvaardbaar is. Deze wijzigingen oproepen om de aanvraag nu ruimtelijk wel aanvaardbaar te noemen gaat te ver.

De bouwdiepte op de verdieping (15m) en de beperkte bouwvrije stroken blijven immers ongewijzigd, de verschijningsvorm blijft atypisch voor de omgeving waardoor het straatbeeld wordt verstoord. Het project resulteert in een schaalbreuk en schept een negatief precedent aan de rand van een landelijke woonkern.

Het ontwerp bevat enkele ingrepen die de impact van de voorgestelde meergezinswoning op de omliggende terreinen moet milderen - ingrepen die evenwel onvoldoende impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de meergezinswoning, en de inpasbaarheid ervan binnen deze omgeving.

Voorliggend ontwerp slaagt er niet in het beoogde bouwprogramma, 10 appartementen met bijhorende garages, op voldoende kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het terrein en binnen de omgeving.

De aanvraag komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede en kadert niet binnen een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend project overschrijdt de draagkracht van zijn omgeving, niet zozeer door zijn bestemming als meergezinswoning, maar echter wel door zijn ruimtelijke omvang en opbouw.

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht.

...

Na de hoorzitting van 3 september 2014 beslist de verwerende partij op 2 oktober 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het gebrek aan een rechtsgeldig bewijs van aanplakking, waardoor de beroepstermijn voor een belanghebbende derde niet aanvangt;

Gelet op het nieuw ingestelde derdenberoep, ingesteld door mr. Smets en mr. Ronse, advocaten te Kortrijk, bij aangetekend schrijven van maandag 23 juni 2014, tegen voormelde beslissing; dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.

...

Meergezinswoningen zijn in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats nog eerder vreemd. Aangezien er principieel geen strijdigheid bestaat met de bestemming van het gewestplan en gezien de omgeving enigszins aansluit bij de kern van Sleidinge kan binnen deze omgeving evenwel een kwalitatieve meergezinswoning zoals hier voorgesteld functioneel aanvaard worden.

Er dient over gewaakt dat een kwalitatieve verdichting gerealiseerd wordt die de draagkracht van het terrein en de omgeving niet overstijgt en die niet indruist tegen het straatbeeld.

De nieuwbouw moet zich op kwalitatieve wijze laten inpassen in de bestaande ruimtelijke context. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

De voorgestelde dichtheid van 34 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, is niet van die aard dat kan gesteld worden dat deze binnen deze kern niet aanvaardbaar is.

Het project bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde bouwlaag in het dakvolume (een kroonlijsthoogte van 6,10 m en een nokhoogte van 8,95 m). Dit wijkt niet af van hetgeen in deze omgeving gangbaar is en zal niet meer dan een hier gangbare beschaduwning van de omliggende percelen teweeg brengen, de tot 12m beperkte bouwdiepte op de zijkanten van de verdieping - die overeenkomt met wat gangbaar is voor dergelijke gebouwen - draagt er eveneens toe bij dat de impact op de beschaduwning niet van die aard zal zijn dat zij de maat van normale burenhinder zal overstijgen. De voorziene zijstroken van 4 m breed volstaan hier.

De vermeende onaanvaardbare impact op de privacy van de omliggenden kan niet als voldoende weigeringsgrond aanvaard worden. De in de zijgevels voorziene ramen zijn vrij beperkt qua oppervlakte. Wanneer dergelijke ramen op ruim 4 m van de zijdelingse perceelsgrenzen niet kunnen aanvaard worden dan zal dit verdere kwalitatieve verdichting in de weg staan, aangezien deze eigen zijn aan verdichtingsprojecten.

Het voorgestelde gabariet laat zich goed vergelijken met dat van de bestaande 6 aaneengesloten eengezinswoningen. Ten opzichte van de bestaande toestand neemt het aantal wooneenheden slechts met 4 toe naar 10 ten opzichte van de huidige 8.

De voorgevelbreedte bedraagt inderdaad 31,3 m, doch kan vergeleken worden met de breedtes die voor geschakelde bebouwing gangbaar zijn.

Het voorgestelde volume is verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld.

De voorgestelde bouwvrije stroken van 4 m zijn toereikend om de leefbaarheid van de aanpalende residentiële woningen niet te verstoren.

Het college verwijst in de beoordeling van de bezwaarschriften naar een "Lay-outstudie uitgevoerd in opdracht van de afdeling gesubsidieerde infrastructuur en zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2006."

T.o.v. de vorige aanvraag zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de dakhoogte. Zo werd de nok afgeknot en het dak zijdelings afgeschuind, in het dakvolume wordt 1 woonlaag ingericht i.p.v. 2, en er worden 10 i.p.v. 12 wooneenheden voorzien.

Deze aanpassingen vormen ontegensprekelijk een verbetering van het ontwerp en maken het inpasbaar op deze plek binnen deze omgeving.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat elke woongelegenheid voldoet aan de vereiste oppervlaktes van de leefruimtes en beschikt over de noodzakelijke sanitaire voorzieningen, dat elke leefruimte voldoende daglicht heeft en elke woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte.

Het voorstel is in overeenstemming met de richtnota bouwen en verkavelen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 september 2008 en voldoet aan de stedenbouwkundige verordening aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, zoals definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 23 oktober 2008 (B.S. 6 november 2008).

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat voorliggende aanvraag werd aangepast aan de bemerkingen geformuleerd naar aanleiding van vorige weigeringen en geen aanleiding meer geeft tot stedenbouwkundige bezwaren.

Voorliggend ontwerp slaagt er in het beoogde bouwprogramma, 10 appartementen, op

kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het terrein en binnen de omgeving, en dit met een kwalitatieve parkeeroplossing.

De aanvraag brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang en en kadert zich binnen een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend project overschrijdt de draagkracht van zijn omgeving niet.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet verstoord, wel in tegendeel.

Voorliggend ontwerp vormt een kwalitatief verdichtingsvoorstel op maat van de omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De Raad heeft de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens 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 partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

Ter staving van hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden verwijzen de verzoekende partijen naar het feit dat de bouw van de meergezinswoning een ernstig verlies aan privacy zal teweegbrengen. De tweede verzoekende partij stelt dat zij privacyhinder en hinder door inkijk zal ondervinden van de ramen en de terrassen gericht op haar woning, ook gelet op het feit dat de bouwvrije strook beperkt is tot vier meter en de bouwdiepte van het appartementsgebouw groot is.

Ook wijst de tweede verzoekende partij op een verlies aan zonlicht door een muur van beton op enkele meters van haar tuin en een gevoel van ingeslotenheid.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar de verkeersdruk die wordt veroorzaakt door de bestreden beslissing. De verzoekende partijen verwijzen tot slot naar het arrest van de Raad van State die het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel tot tweemaal toe heeft erkend voor een zeer vergelijkbaar project.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen zich beperken tot een loutere opsomming van mogelijk te verwachten nadelen, zonder een onderbouwde verduidelijking. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen geen foto's bijbrengen of een zonlichtstudie. Ook stelt de verwerende partij dat de meeste terrassen volledig in het bouwvolume zijn voorzien en de terrassen op de hoeken voorzien zijn van een zichtschermbord, zodat de ingeroepen privacyhinder niet ernstig is. Het zicht vanaf de ramen op de eerste verdieping is eigen aan een woonomgeving volgens de verwerende partij en is beperkt tot een zijdelings zicht. De verwerende partij besluit dat uit niets blijkt dat er sprake is van een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving.

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).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen aantonen:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.25 VCRO en artikel 11, tweede lid, 9° en derde lid, 4° Procedurebesluit, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienstig ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan 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 vereiste belang bij de procedure verschaffen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij naast het perceel woont waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat de eerste verzoekende partij rechttegenover het project woont.

De aanvraag voorziet in een meergezinswoning van drie woonlagen met 10 appartementen. Er wordt achteraan de tuin een garageblok met 10 garages voorzien, samen met 8 parkeerplaatsen in open lucht, 2 gemeenschappelijke fietsenbergingen en een berging voor huisvuil.

Het grondvlak van de meergezinswoning is 31,3 meter breed en 18 meter diep, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 15 meter. Ten opzichte van de zijgevels springt de bouwdiepte terug tot 12 meter over een breedte van 6 meter, en onder een hoek van 45°. De meergezinswoning krijgt een afgeknot zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6,1 meter en een nokhoogte van 8,95 meter. De bouwvrije zijstroken bedragen minimaal 4 meter.

3.

De verzoekende partijen halen volgende elementen aan als moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- een ernstig verlies aan privacy door inkijk vanuit de ramen op de eerste verdieping en de dakverdieping, alsook van de terrassen aan de achterzijde die gericht zijn op de woning van de tweede verzoekende partij
- een ernstig verlies aan zonlicht door een muur van beton die wordt gecreëerd op enkele meters van de tuin van de tweede verzoekende partij
- een gevoel van ingeslotenheid
- de verkeersdruk
- het feit dat de Raad van State het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen twee keer heeft erkend voor een zeer vergelijkbaar project.

3.1

De verzoekende partijen verwijzen naar het feit dat de Raad van State het bestaan van een moeilijk te herstellen nadeel reeds heeft erkend in hoofde van de verzoekende partijen. Echter blijkt uit de plannen dat het project wel degelijk grondig gewijzigd is ten opzichte van de vorige aanvragen. Zo zijn er, in vergelijking met het project dat het voorwerp uitmaakt van de procedures bij de Raad van State, minder appartementen, het gebouw is vijf meter lager en er is nu een schuin dak.

In de arresten van 6 mei 2008 met rolnummer 182.683 en van 22 september 2009 met rolnummer 196.249 heeft de Raad van State een ernstig nadeel afgeleid uit de aantasting van de privacy door mogelijke inkijk, op het verlies van zonlicht en op de omvang van het bouwwerk. Aangezien de vorige aanvragen, die voorwerp uitmaakt van de procedures bij de Raad van State, een nokhoogte hadden van 14,5 meter met vier bouwlagen, terwijl de huidige aanvraag een nokhoogte heeft van 8,95 meter hoog en drie bouwlagen, kan de beoordeling niet zomaar worden overgenomen. Ook de bouwdiepte op de verdieping langs de zijgevels werd ingekort tot 12 meter.

Er kan dan ook niet louter verwezen worden naar vroegere schorsingsarresten om daaruit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel af te leiden.

3.2

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als de meergezinswoning waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied.

In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas 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 de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De verzoekende partijen voeren ten eerste een verlies aan privacy aan door de ramen en terrassen op de verdiepingen.

De Raad stelt vast dat dit nadeel enkel wordt verwoord in hoofde van de tweede verzoekende partij. De eerste verzoekende partij verduidelijkt niet in welke mate haar privacy zal worden aangetast door de ramen en terrassen.

De tweede verzoekende partij wijst weliswaar op de ramen en terrassen die “gericht” zijn op haar woning, maar de tweede verzoekende partij brengt geen enkel stuk bij dat in concreto aantoont dat haar privacy zal worden aangetast. Deze verzoekende partij brengt enkel een simulatie mee van de voorgevel van het beoogde project, waarbij de woning van de tweede verzoekende partij ingetekend staat, doch de Raad blijft in het ongewisse omtrent de juiste uitzicht en oriëntatie van de woning van de tweede verzoekende partij ten opzichte van de ramen en de terrassen van de aangevraagde meergezinswoning zodat het voorgehouden nadeel niet op waarheidsgetrouwheid kan geverifieerd worden. Het louter verwijzen naar de bouwvrije strook van vier meter en naar de bouwdiepte volstaat niet. Het is niet aan de Raad om ambtshalve de plannen van de aanvraag te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren. Bovendien blijkt uit de plannen dat er zichtschermen van twee meter worden voorzien voor de hoekterrassen op de eerste verdieping en dat de overige terrassen zich situeren binnen het bouwvolume. Hetzelfde geldt voor de terrassen van de dakverdieping.

De Raad stelt samen met de verwerende partij vast dat de verzoekende partijen nalaten om concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van dit ingeroepen verlies aan privacy daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

3.3

De verzoekende partijen voeren ook een ernstig verlies van zonlicht aan, waarbij enkel het nadeel voor de tweede verzoekende partij beperkt wordt uiteengezet.

De tweede verzoekende partij geeft geenszins de ernst van het nadeel aan. Het is niet voldoende om te stellen dat een “*muur van beton (wordt) gecreëerd op amper enkele meters van de tuin*”, zonder te verduidelijken in welke mate dit een impact heeft op de inval van het zonlicht en in welke mate dit ernstig is. De tweede verzoekende partij preciseert ook niet op welk tijdstip van de dag er een schaduwimpact te verwachten is, op welk deel van haar tuin deze schaduwimpact betrekking heeft en of dit ten opzichte van de totale oppervlakte van haar tuin een aanzienlijk gedeelte is waarop geen of minder zonlicht meer zal schijnen. Zonder concrete stukken kan de Raad niet nagaan welke de impact zal zijn van de meergezinswoning op het zonlicht in de tuin van de tweede verzoekende partij.

3.4

De verzoekende partijen wijzen tot slot op een “*gevoel van ingeslotenheid*” en op de verkeersdruk.

De verzoekende partijen brengen geen enkel concreet stuk bij om dit “gevoel van ingeslotenheid” aan te tonen, noch verduidelijken wat zij hiermee bedoelen. In zoverre hiermee wordt bedoeld dat een “muur” wordt gecreëerd op ongeveer vier meter van de perceelsgrens, duiden de verzoekende partijen niet aan in welke mate de inplanting van het gebouw een ernstig nadeel met zich meebrengt, noch brengen de verzoekende partijen hierover stukken bij. Minstens dient vastgesteld dat de verzoekende partijen omtrent de inplanting en afstand van de eigen woning ten overstaan van de perceelsgrens geen gegevens bijbrengen.

Omtrent de verkeersdruk, laten de verzoekende partijen ook hier na om met voldoende concrete en precieze gegevens aan te tonen dat het verkeer als gevolg van de bestreden beslissing dermate zal toenemen dat dit voor hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is. Zij verduidelijken bovendien niet dat de voorziene parkeerplaatsen vooraan op het terrein, samen

met de voorziene garages, onvoldoende zouden zijn in verhouding met de voorziene woongelegenheden.

3.5

De verzoekende partijen roepen onder de titel “B. Belang” ook nog het storend uitzicht in.

De verzoekende partij geeft weliswaar een uiteenzetting met betrekking tot het belang dat zij bij de voorliggende vordering meent te hebben, maar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan niet 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 door een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij de procedure kan verschaffen.

Het onderdeel van het inleidend verzoekschrift waarin de verzoekende partij haar belang bij de vordering omschrijft, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, als een omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van in de zin van artikel 4.8.18 VCRO en artikel 11, eerste lid, 9° Procedurebesluit worden beschouwd. De verzoekende partijen verduidelijken ook niet in concreto dat hun uiteenzetting over het belang eveneens een moeilijk te herstellen ernstig nadeel inhoudt.

Het komt de Raad bovendien niet toe om het administratief dossier en de stukkenbundel ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing zou kunnen geschorst worden.

Bovendien stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen enkel een simulatie mee van de voorgevel van de geplande meergezinswoning bijbrengen, waardoor de Raad aan de hand van dit schaarse gegeven niet kan beoordelen wat het actuele uitzicht van de verzoekende partijen is en in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing dit uitzicht dermate zal verstoren dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.18 VCRO. Bij gebrek aan nadere gegevens, documenten, simulaties en/of studies met betrekking tot de beweerde visuele hinder, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken, laat staan concreet beoordelen. Een loutere verwijzing naar de hoogte en het aantal bouwlagen is op zich ontoereikend.

Ook de loutere vaststelling dat er 10 woongelegenheden zullen zijn en dat de toegangsweg voor de garage langs de eigendom van de tweede verzoekende partij ligt, is niet voldoende om een ernstig nadeel aan te tonen.

3.6

Er moet dan ook vastgesteld worden dat de verzoekende partijen niet met concrete stukken aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen persoonlijk dermate ernstige hinder en nadelen zal opleveren, dat de schorsing van de bestreden beslissing zich opdringt.

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 tot schorsing 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 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS