

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

**ARREST**

**nr. S/2012/0073 van 16 april 2012**  
**in de zaak 1011/0961/SA/1/0895**

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de nv [REDACTED],

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bram VAN ACKER en Koen LIPS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Sint-Annaplein 34  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 juli 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 juni 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele van 8 februari 2011 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen, na sloop van de bestaande bebouwing.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 november 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Sofie RODTS, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Bram VAN ACKER, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv ■■■■■ vraagt met een op 16 september 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 september 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 3 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een meergezinswoning met 5 appartementen (na sloping van de bestaande, vervallen meergezinswoning)”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, 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 22 november 2010 tot en met 21 december 2010, worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder twee door de verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, brengt op 9 november 2010 een ongunstig advies uit.

Op 11 januari 2011 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 februari 2011 een gunstig advies, waarbij hij zich aansluit bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele verleent op 8 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

*Overwegende dat op het bouwterrein nog een oud te slopen gebouw staat.*

*Dit gebouw zowel als de andere gebouwen (bergplaatsen) op het terrein zijn bouwvallig, verouderd en niet meer te renoveren met behoud van de huidige architectuur en toch aan te passen aan de hedendaagse normen en voorschriften. Om technische, bouwfysische (EPB regelgeving) redenen en ook uit het oogpunt van woonkwaliteit wordt geopteerd om deze gebouwen te slopen;*

*Overwegende dat de nieuwbouw een sanering van de omgeving betekent;*

*Overwegende dat de nieuwbouw aansluit op het naastgelegen appartementsgebouw en het gabarit grotendeels hetzelfde is;*

*Overwegende dat de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot ongeveer 12 m;*

*Overwegende dat er nog voldoende open ruimte en groen in de onmiddellijke omgeving aanwezig is en dat er op het platte dak van de garage een groendak is voorzien teneinde het zicht vanuit de appartementen alsook vanuit de aanpalende gebouwen te optimaliseren;*

*Overwegende dat er voldoende parkeerplaatsen en staanplaatsen voorzien zijn op eigen terrein;*

*Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat het ontwerp besproken werd op het drie-partijenoverleg van 19 oktober 2010;*

...

#### *Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*- Het op te trekken gebouw aan de tuinzijde van de eigendom van de [REDACTED] dient volledig op de eigendom van de aanvrager te staan en dient afgewerkt te worden met gevelsteen.*

*- De voorwaarden opgelegd door de Brandweer dienen strikt te worden nageleefd.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 mei 2011 beslist de verwerende partij op 16 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

*“ ...*

*Voor het betreffende terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied de toetsing aan de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend is.*

*De [REDACTED] is een relatief smalle eenrichtingsstraat met bijna uitsluitend woongebouwen gelegen in de kern van deze gemeente, zodat deze straat als een echte kernwoonstraat dient aangemerkt. Binnen dergelijke omgevingen is het gangbaar dat bouwwerken op aanpalende percelen de belevingswaarde van elkaar beïnvloeden, veel meer dan in Randstedelijke of landelijke woonomgevingen. Een dergelijke beïnvloeding is inherent aan kernomgevingen, en er dient bijgevolg nagegaan in hoeverre de hinder de maat van de normale burenhinder al dan niet overstijgt.*

*Het voorgelegde ontwerp voorziet een meergezinswoning in een omgeving waar nog dergelijke gebouwen staan, en sluit qua functie en gabariet derhalve aan bij de bestaande toestand. Een meergezinswoning is bijgevolg aldaar aanvaardbaar.*

*Op het perceel staat momenteel een voormalig café met zaal Nova opgericht. Het bestaande complex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Het huidige pand is sinds lang verwaarloosd en verkeert in een dusdanige staat dat renoveren geen realistische optie is zo men de beoogde functie erin wil onderbrengen. Zo is alle schrijnwerk aan vervanging toe, moet het gevelparament worden gerenoveerd, zijn er vochtproblemen door de gebrekkige daken, dakgoten en opstijgend vocht wat schimmel tot gevolg heeft. Er is nergens thermische isolatie aanwezig, geen centrale verwarming, nauwelijks voorziening van sanitair en een gebrekkige riolering.*

*Het is bijgevolg technisch quasi onmogelijk om het gebouw te behouden en te renoveren met behoud van de huidige architectuur en toch aan te passen aan de hedendaagse normen en voorschriften én de wensen van de bouwheer.*

*Het advies van de cel Onroerend Erfgoed van 16 november 2010 kan niet worden bijgetreden. Dit advies stelt in summiere bewoording eenvoudigweg dat er erfgoedwaarden aanwezig zijn gelet op de authentieke gevelopbouw. Nergens wordt het bepalend karakter van enige erfgoedwaarde in concreto aangetoond.*

*Uit het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal blijkt duidelijk dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek,*

*kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter.*

*In dit geval dient geconcludeerd dat het behoud van het bestaande gebouw gelet op de staat van het gebouw en gelet op de geringe aanwezige erfgoedwaarden, niet meer realistisch is, zodat de sloop kan aanvaard worden, zo dit gebeurt met het oog op het realiseren van een kwalitatief nieuwbouwproject.*

*Het voorliggend project omvat het nieuw oprichten van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en bijhorende bergingen op de na de sloop vrijkomende grond.*

*Het project neemt grotendeels hetzelfde gabariet aan van het naastgelegen appartementsgebouw en houdt een bouwdiepte op de verdieping aan van ongeveer 12 m, wat een gangbare norm is, zeker binnen een gesloten stedelijke omgeving.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de realisatie van een, ten overstaan van vorige aanvraag, aangepast ontwerp, waarbij de garage (sectionaalpoort) links in de gelijkvloerse gevel werd verwijderd, zodat de binding met de straat niet meer verloren gaat en waardoor het project gelijkvloers niet meer gekenmerkt wordt door een te sterke geslotenheid, zoals in vorige aanvraag.*

*Met voorliggende ontwerp is bijgevolg tegemoetgekomen aan de naar aanleiding van de vorige aanvraag geformuleerde opmerkingen.*

*Voorliggend project beschikt over twee afzonderlijke buitenruimtes voor het gelijkvloerse appartement, namelijk bij de leefruimte en de keuken/slaapkamer, en over terrassen voor de wooneenheden op de verdieping, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde.*

*De garage wordt afgedekt met een groendak wat niet alleen de waterhuishouding maar ook het groene karakter van dit project ten goede komt, binnen deze centrumomgeving.*

*Ook een dergelijke ingreep komt de woon- en omgevingskwaliteit ten goede. Dit groendak op het platte dak van de garage is immers zichtbaar vanuit de appartementen zelf, alsook vanuit de aanpalende gebouwen.*

*Het in het project voorziene groen is qua oppervlakte in overeenstemming met wat gangbaar is in het woonblok en voor bouwprojecten op een dergelijk perceel. Dit is aanvaardbaar binnen een centrumgebied.*

*Er worden voldoende parkeer- en staanplaatsen op eigen terrein voorzien zodat de parkeerproblematiek niet wordt afgewend op het openbare domein. Bijgevolg zal onderhavig bouwproject geen negatieve impact hebben op de parkeerdruk in de omgeving. Het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen blijkt volgens de plannen mogelijk te zijn.*

*De keuze om op de voorgestelde manier te voorzien in een parkeeroplossing lijkt gelet op de specifieke perceelsconfiguratie de enige realistische, en verdient de voorkeur boven het niet voorzien van parkeerplaatsen in het voordeel van meer groene ruimte.*

*De veronderstelling van appellant dat deze garages niet gebruikt zullen worden in functie van de meergezinswoning, wat niet vast staat en bezwaarlijk kan worden afgeleid uit de*

voorgebrachte plannen, brengt hier geen verandering in. Immers ook in dat geval zullen een aantal voertuigen niet meer op de openbare weg geparkeerd moeten worden.

Met betrekking tot het nemen van lichten en zichten op aanpalende eigendommen, dient gesteld te worden dat de privacy van de aangelanden wordt gerespecteerd doordat de aanvraag voorziet in zichtschermen aan de zijanten van de in het project voorziene terrassen. Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat het project ruim voldoet aan de in artikel 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek opgelegde afstanden voor lichten en zichten.

Het verwachten van een totale privacy is binnen een dergelijke dicht bebouwde kernomgeving niet realistisch noch haalbaar en vormt bijgevolg geen element voor een weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

De eis van appellant dat ook aan de achterzijde zichtschermen zouden voorzien worden is onredelijk: op die manier zal de meerwaarde van deze terrassen al te sterk aangetast worden, aangezien het dan om een volledig omsloten ruimte zou gaan.

Het project voorziet een bouwdiepte van ongeveer 12 m op het gelijkvloers en de verdiepingen. Dit is een aanvaardbare bouwdiepte in centrumgebied en wat betreft het gelijkvloers zelfs beperkt te noemen (zeker in vergelijking met de bouwdiepte van sommige andere bebouwing in het woonblok). Met deze bouwdiepte wordt perfect aangesloten aan het gabariet van de links aanpalende bebouwing. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens reikt de nieuw geconcipeerde bebouwing echter 3 m verder dan de rechts aanpalende bebouwing. Dit zal voor de rechterbuur enige afname van direct zonlicht inhouden. Een schaduwstudie zal dit enkel bevestigen en kan bijgevolg weinig nieuwe elementen aanreiken.

Gelet echter op de perceelsconfiguraties, op de gangbare en voor het gelijkvloers zelfs beperkte bouwdiepte van de nieuwbouw (12 m op een perceel van 23 m), gelet op de heden ten dage voor nieuwbouwprojecten eerder ongebruikelijke beperkte bouwdiepte van het rechts aanpalende hoofdbouwblok, gelet tevens op de eerder beperkte verdere bouwdiepte van de nieuwbouw (3 m) en op de ligging in centrumgebied, kan de voorgestelde bouwdiepte van ongeveer 12 m aanvaard worden.

De hinder in de vorm van afname van zonlicht die hierdoor ontstaat is zowel in lengte als in de tijd beperkt en dient te worden aanvaard aangezien dit inherent is aan de ligging van deze terreinen in centrumgebied.

Het nieuw geconcipeerde garagegebouw wordt voorzien tot op de linker-, rechter- en achterste perceelsgrenzen. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens heeft de garage met plat dak een hoogte van 3,10 m. Aangezien hier op vandaag reeds een afsluiting in betonplaten van een kleine 2 m aanwezig is, kan deze bijkomende, beperkte verhoging aanvaard worden. Zij zal geen wezenlijk grotere afname van zicht en zonlicht voor het rechts aanpalend perceel inhouden. In het bouwblok komt heel diep gelegen en volumineuze bebouwing voor, zodat de garage als dieper gelegen gebouw ruimtelijk weerklink vindt.

De op de garage voorziene uitbouw van het hoofdgebouw, die zich niet aan de zijde van de beroepinsteller bevindt, creëert geen onaanvaardbare zichten op omliggende percelen. De blinde muren, die tot aan de perceelsgrenzen worden voorzien, zijn een wekerend en ruimtelijk aanvaardbaar verschijnsel in dichtbebouwd kerngebied, de

*voorzien ramen bevinden zich op minstens 2,88 m van de dichts bijzijnde perceelsgrens, die zich haaks op de betrokken gevel bevindt, en op 8,40 m van de voorliggende perceelsgrens.*

*De maat van in dergelijke gebieden voorkomende normale burenhinder wordt bijgevolg niet overschreden door dit project.*

*De door het college voorgestelde voorwaarden dat de bebouwing in het beoogde project, grenzend aan de tuinzijde van de eigendom van de [REDACTED], volledig op de eigendom van de aanvrager dient te staan en, om esthetische reden van uitzicht vanuit de tuin van aanpalende, afgewerkt dient te worden met gevelsteen, kan bijgetreden worden.*

*Met betrekking tot de door appellant gestelde problematiek van de niet gemene scheidingsmuur, dient gesteld te worden dat dit een burgerlijke aangelegenheid is, niet van stedenbouwkundige aard is en bijgevolg niet van toepassing op het beoordelen over het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Dit geldt eveneens voor de door appellant gestelde problematiek over de erfdienstbaarheid van leidingen van nutsvoorzieningen op de gevel. Ook de problematiek van ontvangst van de schotelantennes van appellant, is een burgerlijke aangelegenheid, niet van stedenbouwkundige aard en bijgevolg zonder toepassing met betrekking tot het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Het project resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.*

*Rekening houdend met de al bestaande bebouwing en de historische drukbezette bebouwing in de [REDACTED] en omgeving en gelet op de ligging van het perceel in het centrum van de gemeente Zele, dient geconcludeerd dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving door het realiseren van voorliggend project niet wordt overschreden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een op 20 juni 2011 ter post aangetekende zending betekend aan de verzoekende partij, die dus tijdig beroep heeft ingesteld per aangetekend schrijven van 18 juli 2011.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij, in het onderdeel 'belang', samen gelezen met het onderdeel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel', van haar verzoekschrift, voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, meer bepaald de door de verzoekende partij aangevoerde visuele hinder, verlies aan zonlicht en inbreuk op de privacy. Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer daartoe redenen zijn.

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

#### *Standpunt van de partijen*

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

“ ...

*19. Vooreerst zal de verzoeker ernstige visuele schade ondervinden ingevolge de oprichting van het mastodonte bijgebouw achteraan op het perceel. Momenteel bevindt zich op de perceelsgrens een betonnen scheidingsmuur met een hoogte van slechts 1,70 meter. Na de uitvoering van de werken zal de verzoeker vanuit zijn woning en tuin uitkijken op een bijgebouw met een hoogte van 3,10 meter vlak achter de perceelsgrens.*

*In tegenstelling tot de muur van het bijgebouw dat paalt aan de eigendom van de [REDACTED] wordt niet voorzien dat de gevel moet afgewerkt worden met gevelstenen. Dit betekent dat de verzoeker dus zal uitkijken op een muur van 3,10 meter hoog bestaande uit snelbouwstenen. Enige specifieke/zorgvuldige afwerking is niet voorzien.*

*De muur van het bijgebouw zal daarenboven zorgen voor een ernstig gevoel van ingeslotenheid en claustrofobie wanneer men zich in de aanbouw (waar zich een eetruimte en keuken bevinden) en op de koer van [REDACTED] bevindt. De koer naast de aanbouw wordt de facto omgevormd tot een ingesloten 'koker'.*



20. Daarnaast zal het project bestaande uit een hoofdgebouw en een bijgebouw een ernstig verlies aan zonlicht veroorzaken gelet op de oriëntatie van het project pal ten zuiden van de eigendom van de verzoeker.

De achtergevellijn van het hoofdgebouw bevindt zich 3 meter dieper dan de achtergevel van de woning van de verzoeker. Ook het bijgebouw met een hoogte van 3,10 m vlak naast de scheidingslijn zal bijkomende beschaduwning van de tuin en de koer veroorzaken.

De verzoeker heeft in het kader van het beroep duidelijk gewezen op dit ernstig nadeel; Evenwel was de deputatie niet bereid om een schaduwstudie uit te voeren.

...

De vergunningverlenende overheid verantwoordt de beschaduwning opnieuw op basis van de 'centrumligging' van het terrein. De ligging van het terrein vlakbij de kerk van Zele volstaat niet ter verantwoording van de ernstige beschaduwning van het buurperceel.

Daarenboven was een concreet onderzoek naar mogelijke hinder noodzakelijk.

...

De deputatie heeft geen schaduwstudie uitgevoerd en is dus bij haar beoordeling uitgegaan van loutere veronderstellingen.

De verzoeker heeft nu zelf een schaduwstudie uitgevoerd waarin de gevreesde hinder wordt bevestigd (stuk 6). Grote delen van de koer en van de tuin worden bijkomend beschaduwd door het project. Ook de zonnepanelen van de verzoeker zullen een afname van zonlicht ondervinden. Bovendien zullen ook de schotelantennes van de verzoeker een sterke afname van ontvangst ondervinden ingevolge het appartementsgebouw.

Deze hinder kan niet wettig verantwoord worden omwille van de ligging van het terrein vlakbij de kerk van Zele ...

21. Ten derde zal vanuit de ramen die zich ter hoogte van de berguimtes bevinden (5,20 meter hoogte) rechtstreeks inkijk kunnen genomen worden in de tuin van de verzoeker.

...

Dergelijke rechtstreekse hinder is onaanvaardbaar en kan niet verantwoord worden louter omwille van de afstand van 8,40 meter tussen de ramen en de perceelsgrens.

Ook de zijdelingse inkijk vanuit de terrassen kan niet ongedaan gemaakt worden door de afscherming met ondoorzichtige materialen.

Van de ene op de andere dag zal de verzoeker moeten aanvaarden dat elke stap dat hij in zijn tuin zet, kan worden gadeslagen vanuit meerdere appartementen en vanuit de berguimte.

De privacy van de verzoeker wordt zodoende ernstig geschonden.

22. Bovenstaande nadelen zijn niet enkel ernstig maar ook moeilijk te herstellen nu het tot nader order voor de particulier de facto onmogelijk is om na een vernietigingsarrest te bekomen dat het gebouw wordt afgebroken of minstens wordt aangepast tot aanvaardbare proporties.

..."

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

*Vooreerst zou het garagegebouw het zicht van verzoeker ernstig verminderen en zou dit tot een ingesloten gevoel vanuit de aanbouw (met keuken en eetplaats) leiden.*

*Er dient daarentegen te worden vastgesteld dat het zicht vanuit de aanbouw sowieso al beperkt was door de reeds aanwezige betonnen afsluiting, dat het garagegebouw niet ter hoogte van de ramen van het bijgebouw zal komen te staan, en dat de hoogte van het garagegebouw op de rechter perceelsgrens beperkt te noemen is.*

*Verzoeker heeft op vandaag als dus geen verzicht. Over een korte afstand wordt verzoeker enige zicht ontnomen op een zeer beperkt deel van de omgeving. Dit is geen ernstige hinder.*

*Het perceel van verzoeker is daarenboven meer dan ruim en breed genoeg. Er kan niet redelijk van enige inkokering gesproken worden.*

*Verzoeker beweert vervolgens een ernstig verlies van zonlicht te zullen ondervinden door de realisatie van het nieuwe project. Ten bewijze hiervan legt verzoeker een schaduwstudie voor (stuk 6 verzoeker). De schaduwstudie is een door verzoeker aan zichzelf verschaft bewijs, en dient aldus met het nodige voorbehoud te worden bekeken.*

*Uw Raad zal niettemin willen vaststellen dat het perceel van verzoeker op vandaag reeds sterk beschaduwd is. De bijkomende beschaduwning van het nieuwe project is niet ondraagbaar groot en ten opzichte van de volledige grootte van het perceel van verzoeker zelfs beperkt te noemen. Minstens zal deze beschaduwning sterk in de tijd beperkt zijn.*

*Het lijkt verweerster weinig waarschijnlijk dat een koertje van minder dan 2m breed als zonneterras wordt gebruikt, zeker gelet op de bestaande scheidingsmuur. Bovendien zijn er op vandaag geen zonnepanelen op het terrein van verzoeker aanwezig. Verzoeker heeft nergens in zijn uiterst uitgebreid beroepsschrift en vele aanvullingen (stukken 8-10) enig gewag gemaakt van aanwezige zonnepanelen.*

*Als laatste hinderaspect haalt verzoeker een inkijk aan vanuit de ramen van de berguimtes bovenop het garagegebouw, op 8,4m afstand van de perceelsgrens. Deze inkijk is onbestaande. De ramen bevinden zich vlak boven het plat dak, en maar liefst 8,4m van de rechter perceelsgrens zijn verwijderd, zodat er geen of nauwelijks enig zicht naar beneden (onder 3,1m) kan worden genomen. Hoogstens kan dus gekeken worden op het dak van de uitbouw van verzoeker. Dit is geen (ernstige) hinder. Het B.W. voorziet een minimale afstand van 1.9m tot de perceelsgrens voor rechtstreekse zichten. De bedoelde ramen liggen meer dan 4 maal verder.*

*Verweerster herhaalt nogmaals dat het bouwperceel en het perceel van verzoeker in centrumgebied gelegen zijn, in een woonblok met aaneengesloten bebouwing en een sterk bebouwd binnengebied, zodat de mate van hinder die verzoeker dient te aanvaarden vanzelfsprekend anders en hoger is dan in het buitengebied, of platteland.*

“ ...”

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

*M.b.t. de “ernstige visuele schade” ligt geen enkel bewijs voor. Sowieso zal elk bouwwerk dat op de grond van tussenkomende partij wordt opgericht in het oog springen van verzoekende partij. Dit is nu eenmaal het nadeel die kan verbonden zijn met een uitoefening van het eigendomsrecht. Vanuit burgerrechtelijk oogpunt brengt het gebouw geen abnormale hinder met zich mee dan de gewone hinder die een buur kan ondervinden. “Ingeslotenheid en claustrofobie” zijn geen serieuze argumenten en er worden bij het indienen van het verzoekschrift ook geen stavingsstukken aangewend die dit zouden moeten kunnen staven. Bovendien is een “afwerking met gevelstenen” niet onoverkomelijk en van dien aard dat een schorsing van de vergunning noodzakelijk is om de totstandkoming van een moeilijk te herstellen nadeel te beperken.*

*Het ernstig verlies aan zonlicht is geen ernstig argument. Dat het gebouw van tussenkomende partij aan het zuiden grenst van de eigendom van verzoekende partij, is natuurlijk geen argument. Zo zou niemand nog mogen bouwen aan de zuidzijde van een eigendom... Dat verzoekende partij nu eenmaal meer schaduw zal moeten tolereren is het nadeel dat elke burger heeft indien een gebouw naast zijn eigendom wordt gebouwd. Dit nadeel is niet ernstig. Bovendien wordt de “verstoorde ontvangst van de schotelantenne niet aangetoond”. Elk gebouw zal nu eenmaal schaduw veroorzaken; in geen enkele wet wordt dit verboden.*

*Ook een inkijk kan niet worden vermeden. De bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek m.b.t. de afstanden en inkijken werden geëerbiedigd. Bezwaarlijk kan de inkijk dan ook als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden in aanmerking genomen.*

*Het is duidelijk dat het nadeel van verzoekende partij niet ernstig is en zeker niet moeilijk te herstellen is zodat de schorsing alleen al om die redenen moet worden afgewezen. Van wonen in een wijk waar nog andere eigenaars en gebouwen aanwezig zijn, wordt nu eenmaal een zekere tolerantie verwacht.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat dit 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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Een verzoekende partij mag zich in haar uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met

hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

De verzoekende partij somt drie ernstige nadelen op die zij meent te lijden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing: ernstige visuele schade, ernstig verlies aan zonlicht en hinder door inkijk.

#### 1. Ernstige visuele schade

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij nalaat om voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die de Raad moeten toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen met betrekking tot de door de verzoekende partij beweerde ernstige visuele schade en ernstig gevoel van ingeslotenheid en claustrofobie, te onderzoeken en te beoordelen.

Met betrekking tot het visuele nadeel dat de verzoekende partij beweert te lijden, legt zij geen duidelijk document neer dat deze visuele hinder concretiseert.

De verzoekende partij beperkt zich ertoe te stellen dat zij hinder ondervindt omdat het bijgebouw 1,40 meter hoger is dan de bestaande scheidingsmuur.

In het eerste middel van het verzoekschrift is wel een foto opgenomen van de scheidingsmuur zelf, maar geen foto van het uitzicht dat de verzoekende partij er op dit ogenblik op heeft vanuit haar eigendom.

De Raad kan daardoor het door de verzoekende partij beweerde ernstig nadeel niet met volledige kennis van zaken onderzoeken.

Uit de bij de vergunningsaanvraag gevoegde plannen blijkt daarenboven dat op het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend, reeds twee bijgebouwen staan die zullen worden afgebroken.

De verzoekende partij verduidelijkt niet in welke mate het door de bestreden beslissing vergunde nieuwe bijgebouw een zodanige verandering van haar uitzicht teweegbrengt dat zij hierdoor een ernstig nadeel lijdt.

De verzoekende partij toont ook niet concreet aan waarom het niet afwerken van de muur van het bijgebouw, in tegenstelling tot de muur aan de andere perceelsgrens, leidt tot een ernstig nadeel.

Bij gebrek aan meer gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken.

#### 2. Ernstig verlies aan zonlicht

De verzoekende partij brengt een schaduwstudie bij waaruit zij afleidt dat het door de bestreden beslissing vergunde project grote delen van de koer en van de tuin van haar woning bijkomend zal beschaduwen.

De Raad oordeelt echter dat uit de schaduwstudie alleen maar zeer beperkte extra schaduw (vooral in de maand juni voor de koer en de maand december voor de tuin) blijkt, die geen ernstig nadeel kan teweegbrengen.

Zowel de woning van de verzoekende partij als het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, waarvoor, bij gebreke van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden.

In zulk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden en kan aanvaard worden dat een nieuw project in een beperkte mate extra schaduwhinder teweegbrengt.

Dit nadeel kan, op basis van de door de verzoekende partij bijgebrachte documenten, niet als ernstig beschouwd worden.

De verzoekende partij werpt tevens op dat de door haar op haar woning aangebrachte zonnepanelen minder zonlicht zullen kunnen opvangen en dat ook de schotelantennes op haar woning veel minder sterke signalen zullen kunnen ontvangen, maar zij brengt geen documenten bij waaruit de aanwezigheid van deze zonnepanelen en schotelantennes, laat staan hun exacte locatie, blijkt.

De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw eventueel storingen in de ontvangst van schotelantennes zal teweegbrengen of zal leiden tot een beperktere werking van zonnepanelen.

### 3. Hinder door inkijk

Volgens de verzoekende partij veroorzaakt de bestreden beslissing rechtstreekse inkijk vanuit de ramen van de berguimtes en zijdelingse inkijk vanuit de terrassen.

Uit de bij de vergunningsaanvraag gevoegde plannen blijkt echter dat de terrassen van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw met zijdelingse schermen van ondoorzichtig glas van 2 meter hoogte worden afgeschermd, zodat de door de verzoekende partij beweerde mogelijke zijdelingse inkijk vanuit deze terrassen op haar perceel bezwaarlijk ernstig genoemd kan worden.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat zij in haar tuin zal kunnen gadegeslagen worden vanuit de appartementen van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw.

Enkel twee ramen (van de berging) op de eerste verdieping van het door de bestreden beslissing vergunde bijgebouw hebben rechtstreekse zichten op de tuin van de verzoekende partij. Deze ramen bevinden zich op 8,40 meter van de perceelsgrens van de verzoekende partij en op deze plaats is het bijgebouw 5,20 meter hoog.

De woning van de verzoekende partij is een rijwoning, pal in het centrum van de gemeente Zele, dat, zoals blijkt uit de door de verzoekende partij zelf meegedeelde luchtfoto, een dichtbebouwd dorpscentrum is.

Inkijk op andermans eigendom is typisch voor een dichtbebouwd dorpscentrum met rijwoningen.

In zulke verhoogde concentratie van bebouwing moet er van de bewoners een hoge mate van tolerantie verwacht worden, vooraleer er sprake kan zijn van een zodanig ernstige inkijk dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich opdringt.

De Raad oordeelt dat, alhoewel de bestreden beslissing inderdaad een omvangrijk bijgebouw vergunt, de verzoekende partij niet op concrete wijze aantoont dat de rechtstreekse inkijk in haar tuin, door het voorzien van twee ramen in het bijgebouw op een afstand van meer dan 8,40 meter, een ernstig nadeel is.

Het door de verzoekende partij bijgebrachte grondplan met de visualisatie van de rechtstreekse inkijk in de tuin volstaat niet om aan te tonen in welke mate inkijk van op een afstand van meer dan 8,40 meter een ernstig nadeel is.

De verzoekende partij toont immers niet aan dat deze inkijk een normaal en aanvaardbaar niveau van inkijk door het wonen in het centrum van een gemeente zal overstijgen, temeer omdat er midden in de tuin van de verzoekende partij ook een 'aanbouw' staat, die de inkijk eventueel al beperkt.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorig onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

## Eddy STORMS