

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0095 van 17 juni 2014
in de zaak 1314/0357/SA/3/0334

In zake:

1. mevrouw **Veerle ANNAERT**
2. de heer **Wim VANDERSTRAETEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joeri COUCK
kantoor houdende te 9470 Denderleeuw, Populierenlaan 23
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEUELEN

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

mevrouw **Nele BOLANGIER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Robin SLABBINCK en Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 februari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 24 september 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Buggenhout, Mandekensstraat 247 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 830D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steve CONVENTS die loco advocaat Jouri COUCK verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Truus VANDENDURPEL 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Nele BOLANGIER verzoekt met een aangetekende brief van 11 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 12 juni 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een negatief stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een eengezinswoning op het bouwperceel op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Overwegende dat het perceel niet gelegen is (over een breedte van 4m) aan een uitgeruste weg zoals beschreven in art. 4.3.5. van de VCRO. De weg is niet verhard en er is geen elektriciteit voorzien (zie foto's stedenbouwkundige ambtenaar van 31/05/2012).

...”

Op 8 januari 2013 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest afgeleverd op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Overwegende dat het perceel over een breedte van 4m gelegen is aan een uitgeruste weg zoals beschreven in art. 4.3.5. van de VCRO. De weg is voldoende verhard en er is verlichting voorzien.

Gelet op de inplantingen van de bestaande woningen in de Mandekensstraat.

Overwegende dat de woning qua vormgeving past binnen de heteregoeen bebouwde woonomgeving.

Overwegende dat er een voldoende ruime tuinstrook en voldoende ruime bouwvrije stroken bewaard blijven.

...

Op 26 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning, open bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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.

Intergem brengt op 18 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Belgacom brengt op 5 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Water-Link brengt op 6 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Telenet brengt op 19 augustus 2013 gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout verleent op 24 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen langsheen de buurtweg n°6. Deze bevindt zich op de grens tussen de gemeente Buggenhout en de gemeente Lebbeke. De buurtweg is de verbinding tussen de wijk Hopveld en de Mandekensstraat. Het betreft een braakliggend perceel, welke over een breedte van 4m aansluit op een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag is gesitueerd tussen het dicht bebouwde woonlint langsheen de Mandekensstraat en de woonwijk Hopveld. Het betreft een driehoekig perceel.

De aanvraag betreft het realiseren van een ééngezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De oprit naar de garage wordt verhard. Links van de oprit en ter hoogte van de linker bouwvrije strook wordt een gedeelte voorzien in dolomiet als extra staanplaats. Het niet bebouwde gedeelte van het perceel wordt ingericht als tuinzone met terras.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet conform het stedenbouwkundig attest.

Gelet op de vorm van het perceel en de inplanting van de gebouwen op de aanpalende percelen.

Overwegende dat er aan de linker zijde een voldoende ruime bouwvrije strook van 3m voorzien wordt.

Gelet op de vorm en de oriëntatie van het perceel waarbij de tuinzone aan de rechter zijde van de woning wordt voorzien.

Overwegende dat de diepte van de tuinzone achteraan varieert tussen +/-3m50 en +/-5m80.

Overwegende dat er in de achtergevel slechts 2 beperkte raamopeningen voorzien worden: 1 in de dressing ter hoogte van de bovenverdieping en 1 in de keuken op de gelijkvloerse verdieping.

Overwegende dat de inkijk op het aanpalende perceel rechts hierdoor beperkt blijft. Gelet op de inrichting van de woning, de vorm en de oriëntatie van het perceel en de inplanting van de woningen op de aanpalende percelen, kan een dergelijke beperkte achtertuinstrook aanvaard worden.

Overwegende dat de woning qua vormgeving en materiaalgebruik past binnen de heterogeen bebouwde woonomgeving.

Overwegende dat er nog een voldoende ruime tuinstrook bewaard blijft rechts van de woning.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt gevolgd te worden.*
- *Ter hoogte van de beide zijdelingse perceelsgrenzen dienen de nodige voorzieningen genomen te worden (bv. drainage) om het hemelwater van de aanpalende percelen af te voeren naar de openbare riolering en om geen wateroverlast te veroorzaken.*
- *Het peil van de inkomdorpel ligt op 0.20m boven het peil van de voorliggende buurtweg.*
- *Enkel de noodzakelijke oprit naar de garage en voordeur, het terras en een pad van max.0.5m naast de woning kan aangehoogd worden tot 0.05m boven het peil van de voorliggende buurtweg.*
- *Het overige gedeelte van het perceel mag niet aangehoogd worden.*
- *De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent, bereikbaar via de Aquafoon 078/35.35.99 of op www.water-link.be.*
- *De aanvrager dient zich voor de aanleg van de private riolering te houden aan de bepalingen van het reglement rioolaansluitingen van TMVW.*
- *De private riolering mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van TMVW, volgend op een technische evaluatie ter plaatse waarbij zowel het aansluitingspunt ter hoogte van de riolering als de diepte van de rioolaansluiting wordt bekeken. De aanvraag tot rioolaansluiting dient dan ook te gebeuren vóór aanleg van de private riolering.*
- **Aandachtspunten:**
De uitbreiding van de riolering inclusief het plaatsen van twee huisaansluitpujtes in de buurtweg nr. 6 en de aansluiting op deze riolering wordt ten laste van de aanvrager uitgevoerd door de rioolbeheerder TMVW.

...

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 26 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 19 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het realiseren van een eengezinswoning op een perceel, dat is gelegen langsheen een buurtweg, de verbinding tussen de achterliggende verkaveling Hopveld en de Mandekensstraat. Midden deze buurtweg nr. 6 ligt de grens tussen de gemeenten Buggenhout en Lebbeke.

In het verleden werd de voorliggende (buurt)weg al verschillende keren beoordeeld, onder meer in het tweede stedenbouwkundige attest van 8 januari 2013, als voldoende uitgeruste gemeenteweg, zowel door de gemeente als door de toeleveringsmaatschappijen van de nutsvoorzieningen.

Het stedenbouwkundig attest van 8 januari 2013 vermeldt:

‘Overwegende dat het perceel over een breedte van 4m gelegen is aan een uitgeruste weg zoals beschreven in artikel 4.3.5 van de VCRO. De weg is voldoende verhard en er is verlichting voorzien.’

De bestaande buurtweg was van oudsher over een lengte van 8 m verhard met kasseien. In samenspraak met de gemeente Buggenhout werd de bestaande verharding over ca. 4m verlengd door de aanvragers, dit omdat het voor de betreffende gemeentes Lebbeke en Buggenhout, immers niet mogelijk om een externe aannemer aan te stellen, nu de buurtweg voor de ene helft op het grondgebied van de gemeente Buggenhout gelegen is en voor de andere helft op het grondgebied van Lebbeke.

Er blijkt in voorliggende aanvraag dus geenszins sprake van enig bouwmisdrijf op dit punt zoals de derden-beroepers pretenderen.

De uitbreiding van de bestaande verharding gebeurde geheel in samenspraak met (en zelfs op vraag van) de gemeente Buggenhout.

Bij de uitvoering van de 4m verlenging van de verharding van de buurtweg, werd exact dezelfde werkwijze aangehouden als bij de bestaande verharding.

De aansluiting van het te bebouwen perceel in de aanvraag, op de openbare weg, geschiedt aldus via de bovenstaande buurtweg nr. 6, een duurzaam verharde weg met overigens een publieke functie, gezien deze weg voor iedereen toegankelijk is. Het doet niets terzake dat de buurtweg verder van de Mandekensstraat weg niet langer verhard is met kasseien. Het volstaat dat de weg uitgerust is tot zover zij aansluit op het perceel van de aanvraag, wat hier het geval is.

Daarenboven zijn ook de vereiste nutsvoorzieningen aanwezig. Zowel Eandis, als

Telenet bevestigde in hun adviezen, dat alle leidingen aanwezig zijn en er geen bijkomende werken, noch kosten noodzakelijk zijn. Ook op dit punt voldoet de betreffende weg dus aan de bovenvermelde vereisten van een 'voldoende uitgeruste gemeenteweg'.

Het perceel van de aanvraag betreft een braakliggend terrein, een driehoekig perceel, dat aldus over een breedte van 4m aansluit op een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De derden-beroepinstellers beweren in hun beroepschrift, dat de percelen kadastraal gekend onder 831p en 830d zijn gesplitst, zonder verkavelingsvergunning.

Verkavelen wordt overeenkomstig artikel 4.1.1, 14° van de Vlaamse Codex, als volgt gedefinieerd:

...

Er is dus enkel sprake van een verkavelingsplicht indien een stuk grond wordt verdeeld om deze te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar of een recht van erfpacht of opstal te vestigen.

Het perceel van voorliggende aanvraag werd van het perceel met de woning met huisnr. 245 afgesplitst, om er een nieuwbouwwoning te realiseren. Het perceel van voorliggende aanvraag, werd hierbij echter niet verkocht/verhuurd of dergelijke, en is al sinds 6 augustus 2004 in eigendom is van de aanvrager. Er is dus in voorliggende aanvraag geen sprake van enige overdracht (met het oog op woningbouw), reden waarom er voorafgaandelijk geen verkavelingsvergunning diende te worden bekomen.

Een verkavelingsvergunning is dus niet vereist gelet dat de eigenaars zelf bouwen op een perceel dat in hun eigendom is, ook al werd een deel ervan verkocht aan een aanpalende derde-beroepinsteller.

De aanvraag beoogt het realiseren van een eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De beoogde woning heeft een grootte van 12.65m bij 9.50m. De kroonlijsthoogte wordt voorzien op 6.25m.

De omgeving wordt gekenmerkt door zeer heterogene bebouwing, met woningen van allerhande types, dakvormen en bouwstijlen. Binnen deze omgeving komen verschillende eengezinswoningen voor, al dan niet met bijhorende handel, welke werden opgebouwd met twee bouwlagen onder een platte dakafwerking, zodat deze verschijningsvorm niet vreemd is aan de omgeving.

Een hoogte van 6.25m als kroonlijsthoogte is binnen de omgeving zeker aanvaardbaar, gelet dat er zich binnen de omgeving verschillende bebouwingen bevinden, welke bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak en waarbij de ruimtelijke impact, door een nokhoogte oplopend tot meer dan 10m, ruim groter is dan bij het beoogde gebouw in de aanvraag, bestaande uit twee bouwlagen en dit zonder bijkomend dakvolume. Er kan dan ook gesteld worden, dat een hoogte van 6.25m inpasbaar is binnen de omgeving.

De woning in de aanvraag, wordt ingeplant op 3.50m achter de rooilijn van het Hopveld en tot op 3m van de linkse perceelgrens. Ten overstaan van de rechtse schuin verlopende perceelsgrens wordt een afstand behouden van minimaal 3.17m tot maximum 5.85m. De tuinzone van de woning situeert zich vooraan rechts binnen de punt van het driehoekige perceel.

Het terrein heeft een grootte van 508m².

Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat de beoogde eengezinswoning zou resulteren in onaanvaardbare hinder, waarbij er wordt gevreesd voor bijkomende schaduwvorming, afname licht en zicht, een waardevermindering van de eigendom en een vermindering van de belevingswaarde. Tevens wordt voor een tweede derden-beroepinsteller gewezen op de mogelijks problematische afvoer van het regenwater, het verlies aan privacy, de dominante aanwezigheid van de nieuwbouwwoning en vrees tot inkijk.

Ter plaatse kan vastgesteld worden dat de derde beroepsindiener welke zich bevindt links van de bouwplaats, geen enkele doorzichtige raamopening heeft naar de aanvraag gericht (de 3 kleine ramen zijn voorzien in ondoorzichtige glasdallen), een afdak heeft geplaatst, een tuinhuis heeft opgericht tot tegen de perceelsgrens, een gesloten tuinafsluiting in hout van ca. 2m hoogte heeft voorzien en er geen terras aanwezig is naar de aanvraag toe.

Wat betreft de z gezegde afname van uitzicht, dient bijgevolg te worden vastgesteld, dat deze derde-beroepsindiener op geen enkele plaats in diens woning zal uitkijken op de nieuwbouwwoning in voorliggende aanvraag, gelet dat er geen enkele raamopening is voorzien en dat het zicht momenteel quasi volledig wordt bepaald door de eigen tuinafsluiting en het eigen tuinhuis, opgesteld als scherm naar de aanvraag toe.

Ook vanaf de nieuwbouwwoning zal geen sprake zijn van enige inkijk op de woning van deze derde beroepsindiener. Op de gelijkvloerse verdieping zal men uitkijken op de tuinafsluiting en bij de verdieping werd in het voorliggende project voorzien in slechts één raam, waarvan de uitvoering gebeurt met een gezandstraalde beglazing, wat blijkt uit de offerte van de buitenschrijnwerken.

De afstand van de raamopening tot de perceelsgrens bedraagt eveneens 3.00, zodat kan gesteld worden, dat het hier enerzijds gaat om een aanvaardbare uitkijk. In die zin worden ook de vooropgestelde afstanden inzake lichten en zichten ruimschoots gerespecteerd. Doch er kan anderzijds ook van uit gegaan worden, dat de inkijk vanaf een badkamer, door een raam boven het bad, zeer miniem zal zijn en niet zal leiden tot onaanvaardbare inkijk of hinder.

Ook ten overstaan van de achterliggende derden-beroepinsteller geldt zelfde uitgangspunt, gezien de woning in aanvraag, op minimaal 3,17m van de gezamenlijke perceelsgrens zal ingeplant zijn en er langs de rechtse zijde van het perceel geen terras wordt voorzien. Binnen de zuidwestelijke zijgevel wordt op het gelijkvloers enkel een raam in de keuken voorzien, dat zich bevindt op ongeveer 4m van de perceelsgrens, van enige hinder door de aanwezigheid van dit raam kan geen sprake zijn. Het raam op de verdieping verlicht de dressingruimte, en bevindt zich nog verder van de perceelsgrens, zodat van daaruit evenmin onaanvaardbare hinder te verwachten is.

De visie van de derden-beroepindieners terzake kan bijgevolg niet worden bijgetreden.

Het aanpalend perceel links ligt iets lager dan het perceel in de aanvraag. De aanpalende percelen rechts liggen hoger, met een maximaal verschil van ongeveer 70cm. Wanneer het perceel in de aanvraag, eveneens wordt opgehoogd zal het hemelwater hierdoor afvloeien op het aanpalende perceel links. De aanvrager dient bijgevolg de nodige maatregelen genomen om wateroverlast te vermijden:

- *Ter hoogte van de beide zijdelingse perceelsgrenzen dienen de nodige voorzieningen genomen te worden (bv. drainage) om het hemelwater van de aanpalende percelen af te voeren naar de openbare riolering en om geen wateroverlast te veroorzaken.*
- *Het peil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,20m boven het peil van de voorliggende buurtweg.*
- *Enkel de noodzakelijke oprit naar de garage en voordeur, het terras en een pad van max.0,5m naast de woning kan aangehoogd worden tot 0,05m boven het peil van de voorliggende buurtweg. Het overige gedeelte van het perceel mag niet aangehoogd worden.*

Door het opleggen van deze beperkte voorwaarden, kan er vanuit gegaan worden dat er geen wateroverlast zal bestaan voor de aanpalende eigenaars.

Rekening houdend met de inrichting van de woning, de driehoekige configuratie en de oriëntatie van het perceel en de inplanting van de woningen op de aanpalende percelen, kan een eerder beperkte achtertuinstrook als in voorliggende aanvraag ruimtelijk aanvaard worden. Er blijft op het terrein van de aanvraag, nog een voldoende ruime tuinstrook bewaard rechts van de woning.

De woning past wat betreft vormgeving en materiaalgebruik binnen de heterogeen bebouwde woonomgeving en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep, niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende voorwaarden:

- *De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt gevolgd te worden.*
- *Ter hoogte van de beide zijdelingse perceelsgrenzen dienen de nodige voorzieningen genomen te worden (bv. drainage) om het hemelwater van de aanpalende percelen af te voeren naar de openbare riolering en om geen wateroverlast te veroorzaken.*
- *Het peil van de inkomdorpel ligt op 0.20m boven het peil van de voorliggende buurtweg.*
- *Enkel de noodzakelijke oprit naar de garage en voordeur, het terras en een pad van max.0.5m naast de woning kan aangehoogd worden tot 0.05m boven het peil van de voorliggende buurtweg. Het overige gedeelte van het perceel mag niet aangehoogd worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Wanneer het vergunde project wordt uitgevoerd zullen Verzoekende Partijen een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden.

Het betreffende gebouw is bovendien van het houtskelebouw type; een prefab-bouwwijze die er om bekend staat om zeer snel, zelfs binnen een termijn van 6 maanden opgeleverd te kunnen worden.

Het staat vast dat, eens het gebouw zal zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd.

De praktijk op het terrein staat immers mijlenver af van de juridische logica omtrent de gevolgen van een vernietigingsarrest.

Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Zowel mevr. Annaert als dhr. Vanderstraeten hebben hun respectievelijke woningen aangekocht na het inwinnen van het advies van de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Buggenhout, betreffende de mogelijkheid dat het braakliggende perceel tuingrond tussen hun woningen bebouwd kon worden.

De dienst antwoordde hierop aan beide Verzoekende Partijen negatief, met reden dat de weg onvoldoende was uitgerust om de inplanting van een woning toe te laten.

Dit wordt aangetoond en bevestigd door het negatieve stedenbouwkundig attest d.d. 12/06/2012 (stuk 1).

Nogmaals, vóór het beslissen tot de zware investering in fotovoltaïsche panelen, te plaatsen op het dak van de woning van mevrouw Annaert, informeerde zij zich bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Buggenhout over de mogelijkheid dat op het braakliggende perceel achter de woning bebouwd kon worden. De dienst antwoordde ook hierop wederom negatief, omwille van dezelfde redenen.

De ligging van de buurtweg op grondgebied van de gemeenten Lebbeke en Buggenhout, de toepassing van de weg op buurtwegen van 20 april 1841 (stuk 3), het provinciale reglement op de buurtwegen (stuk 4), de arresten van de raad van State ter zake en het rondschrijven (9 april 2001) ivm samenstelling dossier buurtwegwijziging (stuk 5) bevestigen dat de inrichting van buurtweg 6 niet onderhavig kan zijn aan wijzigingen, bij gebreke aan algemeen belang, en dus aan initiatief van de gemeenteraden van beide gemeenten.

Verzoekende Partijen konden er bij aankoop van hun woning dan ook van uitgaan dat

het perceel tuingrond, zelfs ondanks de ligging binnen een woongebied met landelijk karakter, niet bebouwd kon worden. Het perceel is immers ontstaan door een notariële splitsing (stuk 13), met de bedoeling de huidige woning van mevr. Annaert (lot 2 op stuk 13) te kunnen te koop stellen.

Dat een wijziging aan deze buurtweg onmogelijk te bewerkstelligen is wordt pertinent aangetoond door het uiteindelijk wederrechtelijk en eigenhandig aanbrengen van een verharding door de heer Haentjens Benjamin.

1: visuele hinder

De realisatie van het vergunde project betekent dat op een afstand van 21,6 tot 35,8 meter achter de rooilijn van Hopveld en 15,9 tot 30,5 meter achter de rooilijn van de Mandekensstraat een bouwvolume wordt opgericht op 3 tot 3,5 meter van de perceelsgrenzen, met een hoogte van 625cm vanop de vloerpas welke gelijk ligt met de as van Hopveld, een diepte van 12,65 en een breedte van 9,5 meter. Hiermee komt de woning volledig achter de woningen van alle burens te liggen (stuk 20, stuk 21).

De woning en tuin van dhr. Vanderstraeten werd na herhaaldelijke bevestiging van de dienst Stedenbouw dat op het achterliggende perceel in de buurtweg 6 geen woonfunctie zou worden toegelaten – zodanig geconcipeerd dat de leefruimte zoveel mogelijk naar de tuin werden gericht met uiteraard zoveel mogelijk licht voor de terrassen en lichtinval in de woning.

Hiervoor werd bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Buggenhout een bouwvergunning aangevraagd en verkregen welke toestaat raampartijen in de westelijke gevel aan te brengen. Gezien de noordelijke situering van de tuin en achtergevel moest verzoeker zoveel mogelijk licht binnenhalen via ramen aan de zuidzijde (voorgevel) en westzijde (zijgevel).

Dit concept is vanzelfsprekend aan de half-open woning.

De woning van mevrouw Annaert is zodanig geconcipeerd dat deze 2 terrassen heeft, beiden naar de zonzijde gericht; 1 naar het zuiden, 1 naar het westen. Het herconcipeeren van deze woning is nog niet voltooid vanwege het voorkomen van ernstige bouwfysische fouten die met voorrang gecorrigeerd dienden te worden. Het is hier de bedoeling, daar er enkel ramen voorkomen aan de noord-oostzijde en hier quasi geen zonlicht is, de zuid-westzijde te voorzien van ramen en de inkom van de noord-oostzijde te verplaatsen naar de westzijde.

De woning was voor de verkoop geconcipeerd als een deel van een appartementsblok met inkom langs de achtertuin van de twee andere appartementen.

Het maaiveld aan de woning van mevrouw Annaert is 30 tot 40 cm lager gelegen dan de vloerpas van de nieuw op te richten woning, zodanig dat de visuele hinder zelfs relatief groter is vanop betreffend perceel.

Dat de inplanting van deze woning een grote visuele impact heeft op de woon- en leefkwaliteit van Verzoekende Partijen hoeft weinig betoog. Zowel de leefkwaliteit in de tuinen van de verzoekers als in de woning van dhr. Vanderstraeten zelf wordt op onaanvaardbare wijze aangetast door het uitzicht op dit groot en log volume (stuk 22, stuk 23).

Dit wordt nog versterkt door de ongebruikelijke en bijzonder kleine achtertuinstrook (stuk 21) van de op te richten woning die slechts 350 centimeter diep is, waar een minimum tussen 600 à 800 cm gebruikelijk is. Bijgevoegde simulaties tonen deze hinder duidelijk aan.

2: bezonning

Samenhangend met bovenstaande, dient te worden gewezen op de enorme invloed van het geplande project op de bezonning op in het bijzonder de eigendom van mevr. Annaert. De combinatie van de oriëntatie t.o.v. de terrassen en fotovoltaïsche panelen, en de diepe inplanting van de woning maakt dat Verzoekende Partij een groot deel van het jaar van (zon)licht zal verstoken blijven.

De hinder op vlak van bezonning is het grootste in het voorjaar, najaar en de winter, de seizoenen waarin het (zon)licht juist het meest wordt gewaardeerd (stuk 24).

Uit de studie komt ook duidelijk naar voor dat door de zuid/zuidwestelijke ligging van het vergunde gebouw de terrassen en de speciaal op deze plek geïnstalleerde zwemspa niet meer zullen kunnen genieten van bezonning op de periodes in de dag wanneer actieve mensen hier het meest genot van hebben, met name na de werktijden (stuk 25). De zwemspa werd op deze specifieke locatie geplaatst om de schaduwen van eigen gebouwen te vermijden.

Uit de bijgevoegde studie blijkt ook duidelijk dat deze hinder ervoor zorgt dat het rendement van de fotovoltaïsche panelen (zuidwest opgesteld; het rendement van deze panelen ligt het hoogste bij het loodrecht invallen van de lichtstralen op de panelen, in casu dus vanuit het zuidwesten) sterk zal verminderen. Ten gevolge hiervan zal de investering niet zoals voorzien renderen (stuk 26). Door de lage hoogte van het dak waarop deze panelen gemonteerd zijn, en de specifieke positie van de drangende elementen van de dakconstructie is het bijzonder moeilijk tot onmogelijk de panelen te verplaatsen (stuk 27).

3: privacy

De inplanting van het vergunde volume achter de terrassen de tuinen van Verzoekende Partijen zal een sterke invloed hebben op hun privacy.

Langs de westzijde van de woning van dhr. Vanderstraeten komt de zijgevel van de vergunde woning, voorzien van een glaspartij van niet minder dan 8,9 meter breed en 2,3 meter hoog.

Ter hoogte van de verdieping komen in elke zich aan deze zijde bevindende kamer grote, tot op de vloer reikende ramen (stuk 22)

Deze glaspartijen geven een constante inkijk welke in het bijzonder door de relatieve hoogte van de vloerplas in de woning van verzoeker ten opzichte van de vergunde woning niet te verhinderen is met zichtschermen.

Aan de achtergevel van de vergunde woning komen een raam in de keuken en in de dressing, welke beide rechtstreekse inkijk bieden in de glaspartij aan de achtergevel van dhr. Vanderstraeten.

Bijgevoegde studies (stuk 28) tonen aan dat vanuit verschillende invalshoeken de privacy van de woning van dhr. Vanderstraeten sterk geschonden wordt.

Verwerende Partij houdt in haar motivatie geen rekening met deze inkijk, noch heeft zij zich duidelijk de moeite getroost ter plaatse de situatie te beoordelen.

Langs de zijde van mevr. Annaert bieden de ramen in de noordelijke zijgevel, achtergevel en voorgevel van de vergunde woning inkijk in beide terrassen (stuk 29).

Aan de noord-oostzijde van de woning van mevr. Annaert is de privacy reeds zeer beperkt omdat hier de achterzijde van de twee andere appartementen op uitkijkt.

De opgelegde voorwaarde inzake het uitvoeren van het raam in de dressing in melkglas neemt in geen geval het gevoel van Verzoekende Partijen niet weg voortdurend in hun privacy te worden geschonden, gelet op de grote glasPartijen in de gevel ter hoogte van

hun terras en leefruimtes.

Bovendien is het ten allen tijde mogelijk de beglazing op een andere wijze uit te voeren.

Bijgevoegde, correcte simulaties laten hierover geen twijfel bestaan.

In het licht van bovenstaande, kan niet anders worden besloten dan dat:

- *Verwerende Partij heeft geoordeeld op grond van foute gegevens;*
- *de hinder die voor Verzoekende Partijen zal ontstaan bijgevolg schromelijk wordt onderschat;*
- *er aldus geen gedegen toets aan de goede ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;*
- *Verzoekende Partijen een ernstig nadeel zullen lijden bij de uitvoering van de vergunning, daar de inkijk en schending van de privacy onaanvaardbaar is, en duidelijk de hinder overschrijdt die Verzoekende Partijen konden verwachten bij aankoop van de woningen.*

Bovendien spreekt het voor zich dat de vergunning zeer snel kan worden gerealiseerd en Verzoekende Partijen in dat geval voor een voldongen feit zullen staan, gelet op de praktijk na vernietigingsattesten.

En schorsing van de bestreden beslissing dringt zich dus op.

De aangehaalde middelen zijn dan derhalve ernstig genoeg om een vernietiging van de bestreden beslissing te rechtvaardigen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een woning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele uitzicht van verzoekers, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het betrokken perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).

Verzoekers hebben geen exclusief recht op het behoud van de bestaande toestand van het perceel. Verzoekers moeten rekening houden met de gewestplanbestemming en met de hinder die inherent is aan deze bestemming. Ze wonen in woongebied met landelijk karakter en op het kwestieuze perceel zal een eengezinswoning worden gerealiseerd van 9,50 meter op 12,65 meter en met een kroonlijsthoogte van 6,25 meter. Dergelijk volume is niet vreemd voor deze omgeving, zodat er geen sprake is van een groot en log volume.

Bovendien zal de eerste verzoekster op geen enkele plaats in haar woning kunnen uitkijken op de beoogde woning, vermits er geen enkele raamopening is voorzien in de gevels die gericht zijn naar de bouwplaats. Dat er in de toekomst wel ramen in die gevels komen, heeft betrekking op een hypothetisch nadeel en kan nu niet nuttig worden opgeworpen. Het zicht vanuit haar tuin wordt zelfs quasi volledig bepaald door de eigen tuinafsluiting en het eigen tuinhuis.

Eerste verzoekster haalt aan dat door de oriëntatie ten opzichte van de terrassen en fotovoltaïsche panelen en door de diepe inplanting van de woning verzoekster een groot

deel van het jaar van (zon)licht verstoken zal blijven. Het rendement van de zonnepanelen zal ook sterk verminderen.

In een woonzone mag van de verzoekende partijen een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen (RvVb nr. S/2012/0078 van 18 april 2012).

De woning van eerste verzoekster bevindt zich min of meer op de hoek van de Hopveld en de Mandekensstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een dicht bebouwd woonlint en door zeer heterogene bebouwing met woningen van allerhande types, dakvormen en bouwstijlen. De beoogde woning zal bestaan uit twee bouwlagen en afgewerkt worden door een plat dak. Door het plat dak zal er alvast minder zonlicht worden weggenomen dan het geval zou zijn bij een hellend dak. Ten opzichte van eerste verzoekster wordt een afstand behouden van 3 meter. Rekening houdend met de voornoemde elementen, toont eerste verzoekster niet aan dat de beoogde woning de hinder eigen aan deze woonomgeving zal overstijgen.

Het zogenaamde rentabiliteitsverlies van de zonnepanelen moet in wezen als een financieel nadeel beschouwd worden, wat principieel herstelbaar is.

Ook zou de vergunde woning door de inplanting ter hoogte van hun terrassen en tuinen een sterke invloed hebben op hun privacy.

De deputatie heeft in haar bestreden beslissing de opgeworpen privacyhinder grondig onderzocht.

Ten aanzien van de eerste verzoekster heeft de deputatie vastgesteld dat er geen sprake kan zijn van inkijk vanaf de nieuwbouwwoning. Vanaf de gelijkvloerse verdieping zal men uitkijken op de tuinafsluiting en bij de verdieping werd in het voorliggende project voorzien in slechts één raam, waarvan de uitvoering gebeurt met een gezandstraalde beglazing, wat blijkt uit de offerte van de buitenschrijnwerken. Daarenboven is de afstand van de raamopening tot de perceelsgrens eveneens 3.00, zodat kan gesteld worden, zodat het hier enerzijds gaat om een aanvaardbare uitkijk. Verder zal de inkijk vanaf een badkamer, door een raam boven het bad, zeer miniem zijn en zal dit niet leiden tot onaanvaardbare inkijk of hinder. De ramen in de voorgevel bieden nauwelijks inkijk in de zijtuin van verzoekster en bevinden zich ter hoogte van de slaapkamers. Er is hier dan ook geen sprake van een schending van de privacy.

Ten opzichte van de tweede verzoeker zal de beoogde woning op minimaal 3,17m van de gezamenlijke perceelsgrens ingeplant zijn. De gevel gericht naar verzoeker voorziet op het gelijkvloers enkel een raam in de keuken dat zich bevindt op ongeveer 4m van de perceelsgrens, van enige hinder door de aanwezigheid van dit raam kan geen sprake zijn. Het raam op de verdieping verlicht de dressingruimte, en bevindt zich nog verder van de perceelsgrens, zodat van daaruit evenmin onaanvaardbare hinder te verwachten is. De andere gevels zijn niet gericht naar de woning van verzoeker en kunnen dus bezwaarlijk een schending van de privacy genereren.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

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

1. Uitgangspunt

In eerste instantie moet worden opgemerkt dat het bouwperceel is gelegen in een woongebied (met landelijk karakter) en dus principieel voor bebouwing in aanmerking komt. Dat eerdere, mondelinge toezeggingen zouden zijn gedaan omtrent de onbebouwbaarheid van het perceel, doet evident niet ter zake en kan geen afbreuk doen aan de juridische realiteit van het gewestplan.

Gelet op bovenstaande (het bouwperceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg, minstens over een buurtweg aan de Mandekensstraat) kan ook immers artikel 4.3.5 VCRO geen reden zijn om het perceel niet te mogen bebouwen.

Uitgangspunt voor de beoordeling van het MTHEN is dus de principiële bebouwbaarheid van de eigendom van tussenkomende partij, waarbij bepaalde vormen van hinder moeten worden aanvaard en inherent zijn aan het wonen in een bebouwde omgeving.

Verzoekende partijen betreuren bovendien dat verwerende partij zich niet de moeite heeft getroost de situatie ter plaatse te beoordelen. Nochtans blijkt duidelijk uit het verslag van de PSA dat een plaatsbezoek heeft plaatsgevonden (zie pa. 9 laatst alinea). Verwerende partij heeft zich dus wel degelijk van de situatie vergewist en is tot de vaststelling gekomen dat er geen schending is van de goede ruimtelijke ordening, dus zeker ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2. Visuele hinder en privacy

Samen met de PSA – die dus in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren wel degelijk rekening houdt met de opgeworpen bezwaren ter zake – moet worden vastgesteld dat

- ✓ **de woning van mevrouw ANNAERT** (links van de bouwplaats)
 - *geen enkele doorzichtige raamopening heeft die naar de aanvraag is gericht;*
 - *een afdak heeft geplaatst, een tuinhuis heeft opgericht tot tegen de perceelsgrens en een gesloten tuinafsluiting van ca. 2 meter hoog;*
 - *geen terras heeft naar de aanvraag toe;*
 - ***op het vlak van het uitzicht of afname van het zicht vanuit de woning van mevrouw ANNAERT dient dus te worden vastgesteld dat van op geen enkele plaats zal worden uitgekeken op de nieuwbouwwoning van tussenkomende partij. De ter zake gevoegde simulaties van verzoekende partijen geven dus geen realistisch beeld aangezien er vanaf die zijde geen zicht naar de nieuwbouwwoning zal zijn.***
- ✓ Ook **vanuit de nieuwbouwwoning** zal er geen sprake zijn van enige inkijk in de

woning van mevrouw ANNAERT:

- op het gelijkvloers zal men uitkijken op de tuinafsluiting
- op de verdieping is **slechts één raam aanwezig (in de badkamer, boven het bad)**, raam dat wordt uitgevoerd met **gezandstraalde beglazing**

...

✓ Ook t.o.v. de **woning van de heer VANDERSTRAETEN**:

- wordt geen enkel terras langs de rechter perceelsgrens voorzien
- wordt in de achtergevel slechts één raam op het gelijkvloers voorzien (keuken)
- wordt in diezelfde gevel op de verdieping **slechts één én tevens gezandstraald** raam op een grotere afstand van de perceelsgrens dan het gelijkvloers voorzien, raam dat uitkomt in de dressing

...

De door verzoekende partijen naar voorgebrachte simulaties van de zichten (waarop de weergegeven schaduwval overigens ook niet correct is – zie onderstaande foto's) dienen dan ook te worden genuanceerd in het licht van bovenstaande. Er kan immers niet om de vaststelling heen dat deze simulaties 'zichten' weergeven vanuit een slaapkamers naar de straat toe, vanuit een geblindeerde venster boven het bad, dan wel een enig en tevens geblindeerde venster in een dressing.

Deze simulatie betreft dus een 'zicht' vanuit het (enige) ondoorzichtig raam boven het bad:

...

Deze simulatie betreft het zicht vanuit de slaapkamer naar de straat en de blinde zijgevel van de woning van mevrouw ANNAERT (hoe dan ook geen hinder dus):

...

Dit betreft het 'zicht' vanuit het enige, gezandstraalde venster op de verdieping achteraan, die uitkomt in de dressing:

Richting woning ANNAERT

...

Richting zijgevel woning VANDERSTRAETEN, wiens tuinzone zich niet aan die zijde maar aan de achterzijde bevindt, en bovendien vanuit de slaapkamer (geen leefruimte)

...

Bovendien is het gabarit van de vergunde woning aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context en integreert de hoogte ervan zich in de onmiddellijke omgeving, die - anders dan de woning van de heer VANDERSTRAETEN - slechts bestaat uit twee bouwlagen (zonder hellend dak erbovenop). Het 'zicht' vanuit de woning van de heer VANDERSTRAETEN is dan ook inherent aan een bebouwde omgeving of zelfs aan een verkaveling waarin deze woning zich bevindt.

Eén en ander dient bijgevolg in de juiste ruimtelijke context en met een correcte lezing van de bouwplannen van tussenkomende partij te worden genuanceerd. Het gaat om 'zichten' die geen zichten zijn of zichten die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken.

3. Bezonnig (enkel betrekking op de woning van mevrouw ANNAERT).

Wat de bezonning betreft, dient in eerste instantie te worden opgemerkt dat de meeste schaduw in de tuin veroorzaakt wordt door de eigen woning (zie stuk 26 verzoekende partijen).

Ook daarnaast kunnen de simulaties omtrent het verlies niet overtuigen:

Vooreerst is het op bijna geen enkele simulatie van 21 december duidelijk welk gebouw de oorzaak is van de vele schaduw die wordt getekend. In ieder geval kan het niet steeds de woning van tussenkomende partij zijn, zoals de simulaties zelf ook aangeeft (pas vanaf 12u komt er een klein stukje dak in de schaduw te liggen, en tegen de tijd dat de schaduw aan de jacuzzi zou kunnen komen, is het donker)

Daarenboven mag, wat het verlies van het zonlicht voor de zonnepanelen betreft, niet uit het oog worden verloren dat er geen probleem lijkt te zijn in de maanden april, mei, juni, juli, augustus, september, de maanden dat in België de zon meer schijnt.

Bovendien geeft stuk 26 één moment op een dag weer (waar de zon het meest nadelig, d.i. in het zuiden, zuidwesten staat) en wordt abstractie gemaakt van de andere uren van de dag, waarop er geen schaduw zal geworpen worden op de panelen.

En tot slot, maar niet in het minst, tonen onderstaande (en bijgevoegde) foto's van het houtskelet van de woning zeer duidelijk aan dat de woning op 19 maart II. – waarop de zon nog relatief laag staat - op resp. 10.45u, 13u en 17u geen enkele schaduw werpt op de zonnepanelen van mevrouw ANNAERT. Enkel om 18u verschijnt er een smal strookje schaduw.

19 maart 10.45u

...

19 maart 13u

...

19 maart 17u

...

19 maart 18u

...

Ook op dit vlak overtuigen verzoekende partijen en hun simulaties bijgevolg niet.

Verzoekende partijen tonen dan ook niet aan een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel te zullen lijden, nadeel dat de gewone mate van hinder in een bebouwde omgeving overschrijdt.

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.18 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen op een verminderde privacy en op visuele hinder ‘*omdat zij moeten uitkijken op een groot en log volume*’. De eerste verzoekende partij voert tot slot nog aan dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing mogelijk schaduwhinder zal ondervinden.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat de woningen van de verzoekende partijen, evenals het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, moeten gesitueerd worden in een woongebied (met landelijk karakter) zodat van de verzoekende partijen in redelijkheid een normale mate van tolerantie ten aanzien van hinder eigen aan een dergelijke gebied mag worden verwacht. Er zal met andere woorden pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied (met landelijk karakter) en 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 Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen niet, minstens niet op een voor de schorsing voldoende wijze, aantonen dat vermeld evenwicht wordt verstoord, laat staan dat het zou worden verbroken ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

3.

Zo maken de verzoekende partijen op geen enkele manier concreet aannemelijk dat er rechtstreekse inkijk zal zijn vanuit de vergunde woning. Uit de bouwplannen blijkt immers dat de ramen op de verdieping in de noord –en de oostgevel (dit wil zeggen van de badkamer en dressing) worden uitgevoerd met gezandstraalde beglazing zodat van hieruit hoe dan ook geen

inkijk mogelijk is. De door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken tonen het tegendeel niet aan.

4.

Op grond van de door de verzoekende partijen neergelegde stukken kan evenmin afgeleid worden dat de beweerdde visuele hinder de voor de schorsing vereiste ernst vertoont. De Raad stelt vast dat de woning van de eerste verzoekende partij geen ramen heeft die gericht zijn op het bouwperceel en de omstandigheid dat het perceel van de tweede verzoekende partij wordt omgeven door een vrij hoge omheining, maakt het weinig waarschijnlijk dat de geschetste visuele hinder van die aard is dat ze ernstig kan genoemd worden en dat een normale beleving van haar woning niet meer mogelijk zou zijn.

Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt in zoverre de eerste verzoekende partij meent dat het project schaduwhinder zal veroorzaken. De vaststelling dat een gedeelte van haar tuin en zwemspa mogelijk in de schaduw komt te liggen, kan op zich niet volstaan om als ernstig nadeel te worden aangemerkt. In zoverre de eerste verzoekende partij in haar uiteenzetting wijst op de verminderde opbrengst van de fotovoltaïsche panelen kan niet ingezien worden hoe dit financieel nadeel moeilijk te herstellen zou zijn. De eerste verzoekende partij toont alvast het tegendeel niet aan.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstig middel

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 het middel 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 zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0357/SA/1/0334.
4. 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 17 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Eddie CLYBOUW,	griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER