

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0090 van 2 augustus 2011
in de zaak 1011/0608/SA/2/0550

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip VAN DAMME
kantoor houdende te 8730 Oedelem, Beekstraat 96

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

het **college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart STAELENS
kantoor houdende te 8000 Brugge, Stockhouderskasteel, Gerard
Davidstraat 46 bus 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 februari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 27 januari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 3 september 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning.

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 februari 2011, strekt eveneens tot het inwinnen van het niet-bindend advies van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 juni 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], die in persoon verschijnt, advocaat Filip VAN DAMME die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Saartje CALLENS, die loco advocaat Bart STAELENS verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE vraagt met een op 30 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 28 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 31 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“verbouwen van een eengezinswoning”*.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een kleine arbeiderswoning uit de 19^e eeuw bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak en een achterbouw bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Tegen de achterste perceelsgrens is een berging gebouwd bestaande uit 1 bouwlaag en een lessenaarsdak.

De omgeving bestaat uit rijbebouwing met gedeeltelijk 1 en gedeeltelijk 2 bouwlagen.

De plaats van de aanvraag is gelegen in de dorpskom van Lissewege aan het [REDACTED].

Het ontwerp voorziet in het afbreken van de aanbouwen en berging en het uitbreiden van de woning deels met een volume van 2 bouwlagen en deels met een volume van 1 bouwlaag. De bouwdiepte bedraagt 17,4 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Zowel links als rechts moet de gemene muur opgetrokken worden ter hoogte van de uitbreiding op de verdieping tot een hoogte van 4,85 m. Inclusief de boordplank van de goot wordt een hoogte van 5,2 m bereikt. De nokhoogte bedraagt 6,58m.

Voor de gelijkvloerse uitbreiding is geen ophoging van de gemene muren nodig. Beide uitbreidingen worden afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Brugge-Oostkust', gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 2 maart 1995 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, 'Lissewege Dorpskom', meer bijzonder in een zone met als hoofdbestemming wonen. Het gebouw is op het BPA aangeduid als een gebouw met kunsthistorische en stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juli 2010 tot en met 30 juli 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, ondermeer uitgaande van de huidige verzoekende partijen. De bezwaren handelen over het niet behouden van structuur en substantie, wat strijdig is met bemerking 8 van het toepasselijke BPA die het behoud van de stadslandschappelijke waarde vooropstelt, de muren die worden opgetrokken tot 6,5m, het verlies aan lichtinval door uitbreiding en het verdwijnen van het zicht op de toren van Lissewege.

De dienst Openbare Werken – Wegendienst van de stad Brugge brengt op 10 juni 2010 een gunstig advies uit.

De Dienst Monumentenzorg van de stad Brugge brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit, waarbij gesteld wordt dat de goten van de nieuwe uitbreidingsvolumes uit te werken zijn naast de gemene muren en niet erop.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge weigert op 3 september 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Kunsthistorische beschrijving, evaluatie en randvoorwaarden

Typische, eenvoudige arbeiderswoning uit de 19^{de} eeuw. Oorspronkelijk deel uitmakend van een eenheidsbebouwing. Veel van de oorspronkelijk éénlaagse woningen werden met een bouwlaag verhoogd.

In het bijzonder plan van aanleg aangeduid als kunsthistorisch of stadslandschappelijk waardevol.

Evaluatie architecturaal concept

De eenlaagse aanbouwvolumes afgewerkt met een plat dak worden vervangen door een nieuwe uitbreiding, deels over twee bouwlagen, deels over één bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17,42 m. Ter hoogte van de éénlaagse uitbreiding worden de gemene muren niet gewijzigd. De nokhoogte bedraagt hier 4,33 m.

De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m. Hiervoor worden de gemene muren opgetrokken tot een hoogte van 5,22 m en bedraagt de nokhoogte 6,58 m. Deze hoogtes zijn in strijd met bemerking 15 van het bijzonder plan van aanleg.

Volgens de bepalingen in het bijzonder plan van aanleg bedraagt de maximale terreinbezetting 50 %. In het ontwerp bedraagt de terreinbezetting 69%. Deze terreinbezetting is te groot.

Leefbaarheid woongelegenheden

Het betreft een verouderde eengezinswoning, die aangepast wordt aan de huidige comforteisen en noden van een jong gezin.

De ingesloten leefruimtes worden opengewerkt. Er wordt openheid en ruimtelijkheid gecreëerd. De achtergevel wordt opengewerkt waardoor er een optimale relatie ontstaat tussen binnen- en buitenruimte. Door het saneren van het terrein wordt de tuin groter.

...

Tegen deze beslissing tekent [REDACTED] op 22 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de goten van de nieuwe uitbreidingsvolumes uitgewerkt worden naast de gemene muren en niet erop. Hij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

In het advies van de dienst Ruimtelijke Ordening van Brugge werd voorgesteld dat de goten niet op de gemene muur mogen uitgewerkt worden omdat dit de mogelijkheden voor de burens beperkt. Het is aangewezen om deze voorwaarde op te leggen indien de deputatie overweegt om de vergunning te verlenen.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 21 december 2010, beslist de verwerende partij op 27 januari 2011, om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hierbij neemt zij de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over, maar herneemt evenwel de voorwaarde inzake de plaatsing van de goten naast de gemene muur niet:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voorliggende aanvraag voorziet in een herschikking van een verouderde rijwoning op een klein perceel langs het [REDACTED]. De opeenvolging van koterijen wordt afgebroken en vervangen door een grote leefruimte die achteraan gesitueerd wordt en opengewerkt wordt naar de tuin. De relatie met de tuin wordt verbeterd en het comfortniveau wordt verhoogd. Op de verdieping wordt uitgebouwd tot 12 m bouwdiepte, wat het BPA toelaat.

Door de uitbreiding komt de bebouwing met 1 bouwlaag en dakverdieping dieper dan de naastliggende woningen. Het is echter fout om, zoals in het bezwaarschrift, te beweren

dat de muur opgetrokken wordt tot op een hoogte van 6,5 m. Deze hoogte betreft de nokhoogte. De hoogte van de gemene muur is maximaal 5,2 m.

Door de linkerbuur wordt gevreesd voor een vermindering van de lichtinval. De plaats van de aanvraag ligt ten zuiden van de linkerbuur. De schaduwvorming van de uitbreiding zal echter grotendeels samenvallen met de schaduwvorming van de bebouwing langs de perceelsscheiding op het perceel van de linkerbuur zelf. Bij de linkerbuur werd de volledige perceelsdiepte volgebouwd ter hoogte van de rechterperceelsgrens. Door de zuidelijke oriëntatie zal de invloed van de uitbreiding beperkt zijn. De zon zit dan immers op het hoogste punt. In het tweede deel van de middag zal sowieso schaduw gevormd worden bij de buur door de eigen bebouwing (westkant is straatkant). Verder kan nog benadrukt worden dat het BPA een bouwdiepte van 12 m toelaat.

De bezonning van de tuin komt weinig in het gedrang. Er is immers geen verhoging van de gemene muur verder dan 12 m bouwdiepte.

Er kan besloten worden dat er een uitbreiding voorzien wordt die grotendeels binnen de voorschriften van het BPA valt, waarbij het wooncomfort sterk verbeterd wordt zonder dat de stadslandschappelijke waarde van de bebouwing sterk aangetast wordt. Het uitzicht aan de straat wijzigt immers niet. Het hoofdvolume wordt enkel intern verbouwd. De kunsthistorische en stadslandschappelijke waarde wordt bijgevolg voldoende gerespecteerd.

4D CONCLUSIE

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een kleine woning in de dorpskom van Lissewege.

De aanvraag is gelegen in een BPA en wijkt af voor wat betreft de nokhoogte die beperkt wordt ter hoogte van de overgang naar een andere zone en wat betreft het bebouwingspercentage.

Het strikt toepassen van de beperking in nokhoogte, enkel ter hoogte van de overgang tussen nr. 10 en nr. 12, terwijl dit voor de ganse rij woningen niet moet toegepast worden en dat beide zones nagenoeg dezelfde bouwmogelijkheden voorzien, is niet noodzakelijk. Een afwijking is aanvaardbaar. Omwille van de beperkte perceelsoppervlakte en omdat het niet aangewezen is om het hoofdvolume te verhogen tot 2 bouwlagen is een afwijking van het bebouwingspercentage aanvaardbaar. Een uitbreiding op het gelijkvloers is de enig mogelijke manier om het wooncomfort te verbeteren. De bezettingsgraad is bovendien minder dan in de huidige toestand.

De gemiddelde hoogte in de slaapkamer vooraan op de verdieping bedraagt minder dan 2,4 m (2,25 m) zodat de aanvraag strijdig is met art. 25 van de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen. Gezien de stadslandschappelijke waarde van de bebouwing is het niet aanvaardbaar dat het gabariet aan de straat wordt veranderd. Er kan afgeweken worden van deze bepaling op basis van art. 4.4.1 Codex.

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend door de beide burens. Deze bezwaren werden in het advies van de dienst Ruimtelijke Ordening weerlegd. De bezwaren gaan deels uit van foutieve gegevens en de beperking van de lichtinval moet sterk genuanceerd worden gezien de linkerbuur op vandaag ook al schaduwvorming en beperking van lichtinval heeft door de bebouwing op het eigen perceel. Doordat het gabariet aan de straat, de voorgevel en het dakvlak, niet gewijzigd wordt kan besloten worden dat de kunsthistorische en stadslandschappelijke waarde voldoende gerespecteerd wordt.

Het beroep is dan ook gegrond, de vergunning kan worden verleend.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift het volgende:

“ ...
Aangezien op zondag 6 februari 2011 verzoekers via aanplakking (stuk nr 4) kennis hebben gekregen van het feit dat de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen bij de bestreden beslissing van 27 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning afleverde aan de Heer [REDACTED]. Het is niet duidelijk wanneer de aanvrager de gemeente op de hoogte bracht van de startdatum van de aanplakking.
...”

Beoordeling door de Raad

In het door de verwerende partij neergelegde administratief dossier, noch in het bundel van de verzoekende partijen bevindt zich het attest van aanplakking. Dergelijk attest kan nochtans op eenvoudig verzoek door elke belanghebbende aangevraagd worden overeenkomstig artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO.

Uit het administratief dossier blijkt enkel dat de verwerende partij de bestreden beslissing van 27 januari 2011 aan de bouwheer heeft betekend bij aangetekende brief van 31 januari 2011.

De in artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bedoelde termijn van tien dagen, waarbinnen tot aanplakking dient overgegaan te worden, kon ten vroegste een aanvang nemen op 1 februari 2011.

Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat het door de verzoekende partijen ingestelde beroep bij aangetekende brief van 25 februari 2011 alleszins tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Verzoekende partijen steunen hun belang op artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO.

In het onderdeel ‘*Verzoek tot vernietiging – bezwaren*’ stellen de verzoekende partijen dat de vergunde werkzaamheden ertoe zullen leiden dat de beschermde dorpskern van Lissewege zal worden ontsierd.

Voorts wijzen zij erop dat ‘*de leefbaarheid op het huisnummer 14 zal verminderen in kwaliteit en de waarde van hun vastgoed aanzienlijk zal afnemen door het ontnemen van licht aan dit perceel en het daarop staande pand.*’ Tot slot vrezen de verzoekende partijen dat hun privacy zal geschonden worden door de geplande verbouwingen, met name door de plaatsing van een opzichtig en groot vensterraam in de nieuw op te trekken achtergevel.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten het rechtens vereiste belang in hoofde van de verzoekende partijen niet.

Beoordeling door de Raad

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 partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen 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 zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen 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 ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij en de tussenkomende partij niet betwisten dat de verzoekende partijen de eigenaars of bewoners zijn van de naastliggende woning gelegen te [REDACTED]. De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift als adres [REDACTED] opgeven.

Nu het belang van de verzoekende partij als ontvankelijkheidsvoorwaarde de openbare orde raakt, werden de verzoekende partijen ter openbare terechtzitting van 7 juni 2011 verzocht om duidelijkheid te verschaffen over hun huidige en effectieve woonplaats.

De verzoekende partijen verklaarden dat de woning gelegen te [REDACTED] een 2^{de} verblijf is waar zij niet effectief wonen en dat deze woning ook niet door hen wordt verhuurd. Hun domicilieadres is [REDACTED], waar zij voor het grootste deel van het jaar wonen gezien de heer [REDACTED] eigenaar is van een nabijgelegen camping in Blankenberge en daar doorgaans aanwezig dient te zijn. Enkel buiten het seizoen, wanneer de camping gesloten is en wanneer de heer [REDACTED] niet moet werken, verblijven ze in de woning te Brugge.

Het loutere nabuurschap op zich volstaat niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad. In het licht van het voorgaande kunnen de verzoekende partijen niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een perceel, gelegen naast of in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad ook niet toe om ambtshalve enige hinder of nadelen, en dus ook niet enig belang, in hoofde van deze partijen te vermoeden.

In zoverre de verzoekende partijen als eigenaars van het naburige perceel als mogelijke hinder en nadelen de waardevermindering van hun woning inroepen, kan deze mogelijke hinder beschouwd worden als voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

C. Voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij roept een onontvankelijkheid van de vordering in en omschrijft dit als volgt:

“ ...

Nogmaals, verwerende partij kan niet anders dan besluiten dat verzoekende partij louter aanstuurt op een nieuw opportuniteitsoordeel van de aanvraag door de Raad. Krachtens artikel 4.8.1, tweede lid VCRO juncto artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO kan de Raad hier echter geen uitspraak overdoen (...). Bovendien vraagt verzoekende partij in haar verzoekschrift tevens om de vergunning die ten gevolge van de bestreden beslissing werd verleend te vernietigen “en derhalve deze vergunning te weigeren”. Verzoekende partij verliest echter een fundamenteel punt uit het oog. De Raad treedt op als administratief rechtscollege in het kader van een jurisdictioneel beroep. Krachtens artikel 4.8.1, tweede lid VCRO juncto artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO kan de Raad de bestreden beslissing enkel vernietigen en desgevallend gebruik makend van haar injunctierecht. De Raad kan zich in haar hoedanigheid van administratief rechtscollege dan ook niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid en een nieuwe afleveren of weigeren (...)! Het verzoekschrift miskent dan ook de bevoegdheid van de Raad!

...”

De tussenkomenende partij neemt hieromtrent geen standpunt in.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met haar beroep enerzijds duidelijk de schorsing van de tenuitvoerlegging en anderzijds de vernietiging van de bestreden beslissing beoogt. In die zin is het beroep dan ook duidelijk ontvankelijk.

In zoverre de verzoekende partij aan de Raad tevens vraagt om “het hoger beroep en de bezwaren van verzoekers gegrond te verklaren en de beslissing dd. 27 januari 2011 van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen in het dossier nr. ... met stedenbouwkundige vergunning ten gunste van de heer █████ voornoemd tot het verbouwen van de woning █████ volgens de door hem voorgelegde plannen, te vernietigen en derhalve deze vergunning te weigeren”, stelt de Raad vast dat dit onderdeel van het beroep deels manifest onontvankelijk is.

De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij tot vernietiging, en conform artikel 4.8.3, §3 VCRO en artikel 4.8.13 VCRO desgevallend tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan, indien hij na een legaliteitsonderzoek moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is in de zin van artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO.

Het met artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO aan de Raad toegekende injunctierecht, noch de aan de Raad overeenkomstig artikel 4.8.3, §2 VCRO toegekende opportuniteitsafweging van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening, en de aan de Raad toegekende mogelijkheid tot het inroepen van ambtshalve middelen met betrekking tot deze toetsing, verlenen de Raad de bevoegdheid om, na

vernietiging van de bestreden beslissing, zelf de vergunning te weigeren. Op dit punt is de vordering van de verzoekende partijen manifest onontvankelijk.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep omdat het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zou bevatten en evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften, of beginselen zouden geschonden worden.

De tussenkomen partij ondersteunt als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg, het door de verzoekende partijen ingediende verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning en het verzoek tot vernietiging. Zij ondersteunt de door de verzoekende partijen geformuleerde middelen.

Beoordeling door de Raad

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als het resultaat van de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert daarom niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte *grieven* inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen wel degelijk een omschrijving geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop vermelde bepalingen geschonden worden.

Onder meer wordt in het verzoekschrift gesteld:

“ ...

Dat artikel 11, §1 van het Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bepaalt dat de eigenaars en vruchtgebruikers van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed ertoe gehouden zijn dit onroerend goed in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Dat verzoekers erop wijzen dat de door verwerende partij vergunde werkzaamheden ertoe zullen leiden dat de beschermde dorpskern van Lissewege zal worden ontsierd.

Dat verzoekers verbaasd en ontstemd zijn dat de bepalingen zoals vermeld in het BPA in casu zomaar naast zich worden neergelegd en genegeerd.

Dat het pand immers gelegen is in de historische dorpskern van Lissewege, en met name gelegen in woongebied met cultureel historisch en esthetische waarde.

Dat artikel 8 BPA Lissewege Dorpskom (MB dd. 02.03.1995) terzake bepaalt:

“De gebouwen met aanduiding 8.1. aangestipt zijn hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. De bebouwing dient behouden te blijven wat betreft “structuur en substantie”. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.”

...

Dat verzoekers tevens van mening zijn dat er zich tussen pand met huisnummer 12 en pand met huisnummer 14 een gemene muur bevindt. Dat vergunning toegekend door verwerende partij bij de betwiste beslissing betrekking heeft op plannen welke voorzien de afwatering van pand nr 12 gericht is naar het perceel van verzoekers (nr 14) evenals naar het perceel met pand nr 10.

Aangezien verzoekers hiervoor verwijzen naar artikel 653 B.W. Dat in casu dit vermoeden speelt. Dat de muur tussen het pand van verzoekers en het pand van de Hr [REDACTED] aldus een gemene muur is. Dat verzoekers tevens verwijzen naar artikel 662 B.W.

Dat verzoekers tevens vrezen dat hun privacy zal geschonden worden door de geplande verbouwingen, met name doordat het huidige kleine en minuscule dakvenster (Velux) wordt vervangen door een opzichtig, ultramodern en gigantisch nieuw vensterraam in de nieuw op te trekken achtergevel. Dat dit niet enkel een schending inhoudt van de privacy van de naburen, maar tevens helemaal niet passend is binnen het beschermde dorpsgezicht van Lissewege.

Aldus kan worden besloten dat diverse wetsbepalingen geschonden zijn waaronder :

- Artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten*
- De burgerlijke wetsbepalingen inzake gemene muur (art. 653-665 B.W.)*
- De schending van het persoonlijk recht op privacy van verzoekers zoals vastgelegd in de nationale en internationale wetgeving*

...”

Uit deze uiteenzetting kan niet enkel afgeleid worden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur worden aangehaald, maar tevens vermelden de verzoekende partijen de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar hun oordeel zijn geschonden.

Dat de ‘middelen’ niet zo gestructureerd worden geformuleerd, kan aan de verzoekende partijen niet ten kwade geduid worden nu zij niet door een raadsman worden vertegenwoordigd. Of deze middelen ook gegrond zullen bevonden worden, zal blijken uit het verdere verloop van de procedure.

Bijgevolg stelt de Raad vast dat wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

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 hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen stellen de verzoekende partijen in het onderdeel 'Verzoek tot vernietiging – bezwaren' het volgende:

“ ...

Dat verzoekers bijgevolg absoluut niet kunnen instemmen met het optrekken van de muren tot op 5,20m met een nokhoogte van 6,50m en het uitbreiden van de dakconstructie van het hoofdgebouw tot op 12 meter. Dat verzoekers er op wijzen dat de leefbaarheid op het huisnummer 14 zal verminderen in kwaliteit en de waarde van hun vastgoed aanzienlijk zal afnemen door het ontnemen van licht aan dit perceel en het daarop staande pand.

... ”

Dat verzoekers tevens vrezen dat hun privacy zal geschonden worden door de geplande verbouwingen, met name doordat het huidige kleine en minuscule dakvenster (Velux) wordt vervangen door een opzichtig, ultramodern en gigantisch nieuw vensterraam in de nieuw op te trekken achtergevel.

... ”

Onder het deel 'Verzoek tot schorsing', formuleren de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

Dat de door de Heer [REDACTED] geplande verbouwingen inzonderheid de werken aan de op te trekken achterbouw (optrekken muren tot een hoogte van 5,20m) en het nieuw op te richten zadeldak van 6,58m hoogte onherroepelijk het zicht en de lichtinval ten nadele van de woning van verzoekers (..) én uiteraard het beschermde dorpsgezicht Lissewege zelf onherroepelijk zal beïnvloeden, zodat lopens de beroepsprocedure een schorsing van de vergunningsbeslissing zich opdringt teneinde een moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van verzoekers en de overige naburen en in hoofde van de gemeenschap tav het beschermde dorpsgezicht te vermijden.

... ”

De verwerende partij bespreekt de ingeroepen nadelen in haar antwoordnota niet.

De tussenkomen partij stelt enkel:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen kan tevens het verzoek tot schorsing onderschrijven.

Eenmaal uitgevoerd zal de nieuwe situatie zo goed als onomkeerbaar zijn.

... ”

Beoordeling door de Raad

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 inleidend verzoekschrift en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.

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.

Volgende elementen roepen de verzoekende partijen in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- verlies van zicht en lichtinval ten nadele van de woning van de verzoekende partijen,
- vermindering van hun leefkwaliteit,
- waardevermindering van hun woning,
- inkijk in hun woning door nieuw groot venster raam in achtergevel,
- nadelige beïnvloeding van het beschermd dorpsgezicht Lissewege.

Het bestreden besluit verleent aan de heer [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een gezinswoning, in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het bestreden besluit miskent de planologische bestemming dus niet.

Zowel de woning van de verzoekende partijen als de te verbouwen een gezinswoning zijn gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Lissewege Dorpskom’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 maart 1995. Deze woningen maakten oorspronkelijk deel uit van een eenheidsbebouwing en waren typische éénlaagse arbeiderswoningen. Veel van deze oorspronkelijke éénlaagse rijwoningen werden reeds met één bouwlaag verhoogd en verbouwd, ondermeer de woning van de verzoekende partijen. In het bijzonder plan van aanleg

worden deze rijwoningen aangeduid als kunsthistorisch of stadslandschappelijk waardevol. Volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg dient de bebouwing behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentieke karakter van de bebouwing.

In zoverre de verzoekende partijen hun moeilijk te herstellen nadelen afleiden uit schendingen van dit bijzonder plan van aanleg, of zoals zij het zelf stellen *'ontstemd zijn dat de bepalingen zoals vermeld in het BPA in casu zomaar naast zich worden neergelegd in genegeerd'*, dient de Raad vast te stellen dat deze argumenten niet dienstig kunnen worden ingeroepen om de ernst van het moeilijk te herstellen nadeel aan te tonen. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, levert immers geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Ongeacht de bijzondere kunsthistorische en stadslandschappelijke waardevolle bestemming van het gebied stelt de Raad vast dat de woning van de verzoekende partijen en de te verbouwen eengezinswoning gelegen zijn in de dorpskern van Lissewege en dat het gaat om rijwoningen. Uit de door de verzoekende partijen medegedeelde foto's blijkt dat het gaat om een dichtbebouwd dorpscentrum. Verzoekende partijen hebben vanuit hun eigendom inkijk op de diverse panden en tuinen palend aan hun eigendom en dit is typisch voor een dichtbebouwd dorpscentrum met rijwoningen. Omgekeerd zal dit ook het geval zijn en zullen de aanpalenden inkijk hebben in de tuin en in het pand van de verzoekende partijen. In zo'n verhoogde concentratie van bebouwing moet er van de bewoners een hoge mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partijen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen op heden niet betwisten dat zij in rechte niet woonachtig zijn te ■■■■■, maar gedomicilieerd zijn te ■■■■■, zoals opgegeven in het verzoekschrift. In feite wonen zij slechts sporadisch te ■■■■■, en eerder voor een beperkt deel van het jaar (buiten het seizoen). Evenmin verhuren zij vermelde woning.

Hoewel deze onbetwiste vaststelling de verzoekende partijen niet zonder meer berooft van een potentieel belang bij het voorliggende beroep, kan niet ontkend worden dat de moeilijk te herstellen ernstig nadelen die de verzoekende partijen menen te kunnen inroepen, met name verminderde leefbaarheid, inkijk door het grote venster in de achtergevel, verminderde lichtinval en privacy, met grote precisie en nauwkeurigheid dient aangetoond worden juist gelet op het feit dat zij voor het grootste deel van het jaar op een ander adres wonen, meer bepaald in Blankenberge.

De Raad stelt in dit kader vast dat de verzoekende partijen nalaten voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek de omvang van de aantasting van de leefbaarheid, de inkijk door een nieuw groot venster in de achtergevel, de lichtinval en de privacy, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Zij voegen wel foto's toe bij hun verzoekschrift maar deze betreffen louter de achtergevel van de woning waaraan de werken worden gepland. Daarnaast zijn er nog foto's waarop de aanbouw met stift wordt bijgetekend, maar verder niet gedetailleerd worden of bij vermeld wordt van waar deze genomen werden.

Er is geen enkele zekerheid of de aangeduide werken op schaal worden getekend, of de te verbouwen woning ten zuiden of ten westen van de eigendom van de verzoekende partijen is gelegen en van op welke plaats in de woning van de verzoekende partijen de foto's zijn genomen. De Raad kan, aan de hand van de door de verzoekende partijen medegedeelde foto's, enkel vaststellen dat de voorziene uitbreiding van de eengezinswoning op het verdiep in de hoogte niet fundamenteel afwijkt van een reeds gerenoveerde woning in de onmiddellijke omgeving. Ook het grote raam op het gelijkvloers is in deze gerenoveerde woning te zien. De bestreden beslissing vermeldt dat de te verbouwen woning ten zuiden van de woning van de verzoekende partijen is gelegen, maar dat de schaduwvorming van de uitbreiding grotendeels zal samenvallen met de schaduwvorming van de bebouwing langs de perceelsscheiding op het perceel van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen tonen, aan de hand van schetsen of metingen, het tegendeel niet aan. Loutere beweringen dat het standpunt van de verwerende partij niet correct is, is niet voldoende om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te staven.

Met betrekking tot de nadelige beïnvloeding van de geplande werken op het beschermd dorpsgezicht Lissewege stelt de Raad vast, aan de hand van de door de verzoekende partijen medegedeelde foto's, dat zij van in hun tuin een gedeeltelijk zicht hebben op de kerktoren van Lissewege. Met de uitbreiding op het verdiep zou dit zicht vanuit de tuin deels, maar zeker niet volledig, ontnomen worden. Op andere foto's, genomen wellicht van op de verdieping en met simulatie van de uitgevoerde werken, is dan weer te zien dat het zicht op de toren ongeschonden blijft en dat slechts een boom en een andere woning uit het zicht wordt onttrokken.

Rekening houdende met het feit dat de verzoekende partijen slechts voor een beperkt deel van het jaar verblijven te Lissewege is dit aangevoerde nadeel niet voldoende ernstig. De verzoekende partijen hebben nog een voldoende zicht op de kerktoren en kunnen ook niet ontkennen dat zij vanuit hun eigendom geen ongerept uitzicht hebben op gans het beschermd dorpsgezicht. Enkel de kerktoren is deels zichtbaar vanuit hun woning. Zelfs met de uitvoering van de geplande werken aan de naastgelegen woningen, kunnen zij de kerktoren blijven zien.

Tot slot merkt de Raad op dat de door de verzoekende partijen ingeroepen waardevermindering van hun woning niet met goed gevolg kan worden ingeroepen als ernstig nadeel aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. De verzoekende partijen tonen desbetreffend het tegendeel niet aan.

De Raad stelt bijgevolg vast dat de verzoekende partijen nalaten voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet ernstig en dienen ze te worden verworpen.

