

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1617/0987 van 27 juni 2017
in de zaak 1112/0341/SA/3/0292

In zake:

1. de heer **Karel VUERSTAЕК**
2. mevrouw **Annie BARDOEN**
3. de heer **Kris DEDONCKER**

vertegenwoordigd door advocaat Antoon LUST, met kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27 en waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen

vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS, met kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10 en waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de tijdelijke handelsvennootschap **GROEP SLEUYTER** nv en **A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU** bvba
2. de nv **GROEP SLEUYTER**
3. de bvba **A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU**

vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie DE MAESSCHALCK, met kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 4 en waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling West-Vlaanderen van 8 november 2011 waarbij aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met dienstencentrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 8400 Oostende, Elisabethlaan 22 en met als kadastrale omschrijving 4^{de} afdeling, sectie A, nummers 162E, 164P, 167D3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 mei 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Antoon LUST die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHAELEK die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De tijdelijke handelsvennootschap GROEP SLEUYTER nv en A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU bvba, de nv GROEP SLEUYTER en de bvba A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU vragen met een op 16 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 maart 2012 de tussenkomende partijen voorlopig de toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing tussen te komen. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken is dat niet het geval.

IV. FEITEN

Op 28 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met dienstencentrum”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009. Er werd geen specifieke bestemming toegekend.

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

Het project werd viermaal aan een openbaar onderzoek onderworpen. In de bestreden beslissing wordt hierover het volgende gesteld:

“ ...

- een eerste openbaar onderzoek startte op 21/09/2009 maar was enkel ter hoogte van de Elisabethlaan aangeplakt en niet langs de andere openbare wegen waar de site aan paalt, zodat al snel een nieuwe onderzoeksperiode gestart werd;

- van 25/09/2009 — 26/10/2009: tijdens dit openbaar onderzoek werd een hoorzitting georganiseerd (op 16/10/2009) en werden 88 bezwaren ingediend; het college heeft nadien aangestuurd op het aanpassen van de plannen

- van 31/12/2010 — 31/01/2011: op basis van aangepaste plannen; er werden 5 bezwaren ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen; op initiatief van het college werd besloten ook dit openbaar onderzoek te herbeginnen omdat de bezonningsstudie onvoldoende uitgewerkt was en omdat de omschrijving van de aanvraag op het aanplakformulier te vaag zou zijn geweest

- van 05/05/2011 — 06/06/2011: niet enkel de aanpalenden maar ook iedereen die reeds een bezwaar had ingediend werd per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van dit nieuwe openbaar onderzoek met de vraag om indien gewenst opnieuw een bezwaarschrift in te dienen; tijdens dit openbaar onderzoek werden 54 bezwaren ingediend,
...”

Tijdens dit laatste openbaar onderzoek werden 54 bezwaren ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen.

De Vlaamse Bouwmeester brengt op 26 november 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijk erfgoedambtenaar brengt op 1 februari 2011 en opnieuw op 4 april 2011 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 25 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verleent op 1 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

- De keuken moet worden uitgerust met een degelijk ventilatiesysteem met filters waardoor de hinder voor de omwonenden en bewoners van het project zelf maximaal kan worden beperkt.

- De nodige maatregelen (stabiliteit, grondwater, ...) moeten worden genomen om schade tijdens of na de bouw van het project voor de omwonenden te vermijden. Voor de aanvang van de werken moet een plaatsbeschrijving worden gemaakt van alle panden gelegen binnen een straal van 50 meter uit de perceelsgrenzen.

- Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Aan de hand van een attest, afgeleverd door de verstrekker van de stedenbouwkundige vergunning, moet de bouwheer bewijzen dat de rookmelder geplaatst is.

- Het groenplan moet worden voorgelegd en besproken met de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting van de Stad Oostende.
 - Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende.
- ...”

De verwerende partij beslist op 8 november 2011 de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De bebouwing in de omgeving is heterogeen, met aan de overzijde van de Elisabethlaan zowel residentiële woningen als een drietal appartementsvilla's, gesloten bebouwing langs de Vredestraat, achterliggend deels halfopen en deels gesloten overwegend residentiële bebouwing, en grootschalige bebouwing in hetzelfde straatsegment aan de Elisabethlaan. De gebouwen worden maximaal gepositioneerd richting de Elisabethlaan, waardoor een bouwvrije publieke ruimte gecreëerd wordt aan de zijde van de woonwijk. Het binnenplein samen met de achterliggende woonwijk wordt door de inplanting van de gebouwen afgeschermd van de drukke Elisabethlaan. De ondergrondse parking is eveneens gepositioneerd richting de Elisabethlaan, zodat ten aanzien van de achterliggende percelen een ondergrondse bouwvrije zone van 3m wordt gerespecteerd waardoor een volwaardige groenbuffer op volle grond kan gerealiseerd worden, wat de privacy van de omwonenden ten goede komt.

De gebouwen ter hoogte van het binnenplein zijn zo gepositioneerd dat ze de bebouwing van de achterliggende wijk vervullen. Het bouwvolume aan de Schelpenstraat sluit op zijn beurt aan op het naastliggende gebouw.

Alle delen van het project die gelegen zijn ter hoogte van de Elisabethlaan hebben een gabariet van maximaal 5 bouwlagen. De volumes naar de achterliggende residentiële woonwijk zijn in hoogte beperkt tot een gabariet van 3 bouwlagen, welke verenigbaar is met de schaal van de achterliggende woonwijk. Op die manier fungeren de twee uitlopers als overgangsvolumes naar de woonwijk toe. De meest oostelijke blok heeft door de ligging en de positionering langs de Schelpenstraat een gabariet van drie volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken 4^e daklaag ter hoogte van de rechtse buur en een teruggetrokken 4de en 5de daklaag ter hoogte van de Schelpenstraat. De beperking van de volumes die zich dicht bij de achterliggende bewoning bevinden, samen met de inplanting richting de Elisabethlaan zorgen ervoor dat de schaal van het project afgestemd is op de omgeving. Het bouwvolume aan de zijde van de Elisabethlaan wordt onderbroken door twee doorsteken. De eerste ontsluit het binnenplein en de tweede zorgt voor een verbinding met de Schelpenstraat en de achterliggende woonwijk. In het bouwvolume ter hoogte van de Schelpenstraat bevindt zich een doorkijk waar de bouwhoogte beperkt blijft tot drie bouwlagen. Dit doorbreekt de lengte aan de zijde van de Elisabethlaan. Diversiteit in volumeopbouw en bouwhoogte wordt versterkt door het terugspringen van de dakrand ten opzichte van de voorbouwlijn. Zo wordt het front aan de Elisabethlaan wat verkleind. Als accent op de hoek van de Vredestraat en de Elisabethlaan behoudt het bouwblok hier zijn volledige hoogte.

Aan het dossier zijn bezonningsschema's van het bouwvolume toegevoegd. Hierop is duidelijk te zien hoe het bouwproject zijn schaduw voornamelijk werpt op het eigen terrein en de openbare weg.

De keuken van het bestaande ontmoetingscentrum levert momenteel enkel maaltijden aan het ontmoetingscentrum zelf. De huidige keuken heeft een maximale productiecapaciteit van ongeveer 300 maaltijden per dag. De infrastructuur voldoet evenwel niet langer aan de wet op de voedselveiligheid en dient vernieuwd te worden.

Overwegende dat in de nieuwe keuken max. 600 maaltijden per dag kunnen bereid worden, waarvan er ongeveer 80 ter plaatse zullen benut worden en de overige maaltijden over de middag door 5 à 6 personenwagens zullen rondgebracht worden. Voor de aanvoer van de grondstoffen worden er dagelijks een drietal leveranciers met lichte vrachtwagen verwacht. Overwegende dat het laden en lossen via de Elisabethlaan zal verlopen kan besloten worden dat de mobiliteitsimpact die gegenereerd wordt door de keuken op een aanvaardbaar niveau zal blijven voor de omgeving.

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 54 bezwaren werden ingediend. Uit de beoordeling van deze bezwaren (zie hierboven) blijkt dat het project, mits te voldoen aan een aantal vergunningsvoorwaarden die hieronder worden geformuleerd, verenigbaar is met haar omgeving.

....

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen en er bovendien toe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven :

- De keuken moet worden uitgerust met een degelijk ventilatiesysteem met filters waardoor de hinder voor de omwonenden en bewoners van het project zelf maximaal kan worden beperkt.

- De nodige maatregelen (stabiliteit, grondwater, ...) moeten worden genomen om schade tijdens of na de bouw van het project voor de omwonenden te vermijden. Voor de aanvang van de werken moet een plaatsbeschrijving worden gemaakt van alle panden gelegen binnen een straal van 50 meter uit de perceelsgrenzen.

- Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.

- Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende.

- De archeologische vondstmeldingsplicht dient te worden nageleefd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke

tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

3.1. Op het vlak van de mobiliteit en de verstoring van hun rustig woonklimaat

1. Het project voorziet 176 ondergrondse garages die allemaal toegang dienen te nemen via de Vredestraat en uitgang via de Elisabethlaan waarbij al dan niet via een nog aan te leggen (en dus te vergunnen) doorsteek in de middenberm richting centrum zou kunnen teruggekeerd worden.

2. Bovendien vereist de grootkeuken volgens de beschrijvende nota dagelijks 5 à 6 wagens (die dus vertrekken en ook terug aankomen, wat dus 10 á 12 rijbewegingen impliceert) om 520 maaltijden weg te brengen. Dit betekent trouwens dat zo'n 100 maaltijden per wagon zou moeten vervoerd worden, wat de gegeven voorstelling door de vergunningaanvragers tot een grove onderschatting maakt

3. De grootkeuken wordt bovendien blijkens diezelfde beschrijvende nota dagelijks ook beleverd door 3 zogenaamde lichte vrachtwagens. Ook dit aantal is schromelijk onderschat gezien volgens de beschrijvende nota dagelijks 600 maaltijden bereid zullen worden! Het spreekt immers voor zich dat 3 lichte vrachtwagens nooit voldoende kunnen instaan voor de levering van alle ingrediënten en ander materiaal.

Tellen we daarbij dan nog de komende en vertrekkende bezoekers van het dienstencentrum!

4. Dit betekent dan ook dat er een onaanvaardbare mobiliteitsdruk op de onmiddellijke omgeving ontstaat.

Het spreekt namelijk voor zich dat heel wat wagens die van de projectsite komen de achterliggende straten, zoals de Vredestraat, de Gelijkheidstraat, de Voorzienigheidstraat en de Schelpenstraat zullen aanwenden om ontsluiting te zoeken. Uit de in hun bezwaren weergegeven foto's (zie stukken 12 en 14) blijkt overigens overduidelijk dat dit geen brede straten betreft en dit betekent dan ook concreet dat deze residentiële straten oververzadigd zullen worden, terwijl de verzoekende partijen momenteel kunnen wonen in een zeer rustige straat.

3.2. Op het vlak van het wegnemen van bezonning en licht, alsook op het vlak van hun gezondheid

1. De woonwijk achter de projectsite ligt pal ten noorden van de projectsite.

2. Bij de vergunningsaanvraag hebben de aanvragers een document, genaamd "Bezonningsschema's" gevoegd, daterend van 7 december 2010.

In een grafische weergave wordt aangegeven wat de schaduwwerking is van het geplande project naar de achtergelegen woonwijk toe op volgende tijdstippen:

- Op 21 april om 9u, 12u en 16u*
- Op 21 augustus om 9u, 12u en 16u*

3. Het betrokken document bevat geen tekstgedeelte en vermeldt ook niet waarom die data en uren representatief zouden zijn en op welke methode de grafische weergave van de schaduwwerking is gebaseerd.

Het document is overigens niet representatief en bovendien zeer misleidend: uit de gehanteerde grafische weergaves blijkt dat de schaduw van de geplande gebouwen zich niet uitstrekt tot over de tuinen en woningen van de verzoekende partijen.

4. Dit is niet correct. Immers, reeds uit de luchtfoto van GIS-Vlaanderen blijkt dat de actuele gebouwen met minder bouwlagen dan de geplande gebouwen uit het aangevraagde project (dat tot maar liefst 5 bouwlagen zal tellen), al een enorm grote schaduwwerking hebben t.o.v. de tuinen en woningen van de verzoekende partijen

Het staat dan ook vast dat de tot 5 bouwlagen hoge gebouwen een enorme en trouwens permanente schaduwwerking naar de woningen en tuinen van de bezwaarindieners zullen impliceren.

5. Er dient bovendien opgemerkt te worden dat n.a.v. het laatste openbaar onderzoek, bijkomende bezonningsschema's gedateerd op 18 april 2011 werden toegevoegd aan het aanvraagdossier. Die bezonningsschema's geven de bestaande en de nieuwe toestand weer en gaan uit van een simulatie op 21 januari, 21 april, 21 augustus en 21 oktober telkens om 9u, 12u en 16u.

Uit die nieuwe schema's worden de voorgaande nadelen van verzoekende partijen bewaarheid, gezien daaruit overduidelijk blijkt dat de geplande toestand van de zuidelijk gelegen gebouwen in het projectgebied een enorme schaduw over de eigendommen van de verzoekende partijen zullen werpen.

6. In die zin is het dan ook vreemd te moeten vaststellen dat de beschrijvende nota van 7 december 2010 niet mee werd aangepast n.a.v. het laatste gehouden openbaar onderzoek en nog steeds vermeldt dat de schaduw van de zuidelijk in te planten gebouwen voornamelijk op het eigen terrein en de openbare weg zal vallen, wat in het geheel niet strookt met de bij de aanvraag toegevoegde bezonningsschema's.

7. Dat de schaduwwerking van de geplande constructies eveneens een negatieve impact zal hebben op de gezondheid, het leefklimaat en de woonkwaliteit van verzoekende partijen is dan ook eveneens evident, vermits zij het overgrote deel van het jaar verstoken zullen blijven van rechtstreeks zonlicht. Zodoende worden zij op zeer nadelige wijze aangetast in hun levensgenot.

3.3. Op het vlak van de privacy

1. De verzoekende partijen zullen bovendien de hele tijd moeten opkijken naar een torenhoog complex van tegen de 20 meter hoog. Omgekeerd betekent dit ook dat de privacy van de verzoekende partijen tot nul wordt herleid gezien permanente inkijk vanuit de appartementen en al dan niet vanaf hun terrassen en dit op elke verdieping, mogelijk wordt gemaakt in de woningen én de tuinen van verzoekende partijen.

2. De opmerking van de vergunningaanvragers in hun beschrijvende nota dat de livings van de appartementen aan de kant van de Vredestraat en de Elisabethlaan zouden komen te liggen en achteraan enkel slaapkamers worden voorzien, vermag daaraan geen afbreuk te doen.

Of er achteraan nu slaapkamers, dan wel livings of nog andere ruimten voorzien worden doet er immers niet toe: zaak is dat een permanente inkijk naar de eigendommen van bezwaarindieners toe zal gerealiseerd worden, zodat zij geen enkele privacy meer zullen hebben. Er dient trouwens vastgesteld te worden dat de voornoemde opmerking m.b.t. de kant Vredestraat, niet met de waarheid strookt omdat al minstens aan die zijde t.o.v. de eigendom van de derde verzoekende partij zijramen in de livings van de appartementen in het project worden voorzien.

3. Zelfs het voorzien op het gelijkvloers op het linker perceel achteraan van een gemeenschappelijk plein voor de gebruikers van de appartementen, zal de privacy van de omwonenden en dus de verzoekende partijen tot nul herleiden. Immers, die gebruikers zullen permanent zicht hebben op de tuinen van de eigendommen van de verzoekende partijen, spijs de summiere groenbeplanting die op het plan van de vergunningaanvragers werd voorzien.

Een afzonderlijk groenplan werd trouwens niet eens gevoegd bij de vergunningaanvraag.

4. Langsheen de eigendom van de eerste verzoekende partij moet trouwens opgemerkt worden dat het reliëf van de projectsite momenteel hoger ligt dan diens eigendom. Concreet betekent dit dan ook dat langsheen de perceelsgrens een ophoging zal gebeuren, zodat de eerste verzoekende partij als het ware ingesloten zal komen te zitten op zijn eigen perceel. Ook die factor doet op ernstige en nadelige wijze afbreuk aan zijn privacy.

3.4. Op het vlak van de geur- en lawaaihinder

1. Aan diezelfde zijde op het projectgebied (met name ter hoogte van de eigendom van de eerste verzoekende partij) komt overigens ook de geplande grootkeuken voor de bereiding van een 600-tal maaltijden per dag.

2. Het spreekt voor zich dat een dergelijke inrichting overdreven hinder zal teweegbrengen voor de verzoekende partijen en zonder twijfel voor eerste verzoekende partij, met name op het gebied van gezondheid door aanhoudende lawaai- en geurhinder die zal ontstaan bij de bereiding van de maaltijden, maar ook door de afpaling van de maaltijden en de beleving van die grootkeuken.

3.5. De nadelen zijn ernstig én moeilijk te herstellen

1. Gelet op de ligging van de woningen van de verzoekende partijen ten opzichte van het projectgebied, dient te worden aangenomen dat het woonklimaat van de verzoekende partijen door de omvorming van het gebied dermate drastisch in negatieve zin wordt beïnvloed dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt. De door de verzoekende partijen geschetste nadelen met betrekking tot hun woon- en leefklimaat zijn in die omstandigheden overtuigend en vertonen een ernstig karakter.

2. Dat nadeel is voor verzoekers ook moeilijk herstelbaar, zo niet zelfs totaal onherstelbaar. Het door de bestreden beslissing vergunde project heeft een dermate gigantische omvang dat zij niet over de financiële middelen beschikken om via dure en langdurige procedures tot herstel van de bestaande toestand te komen.

...

2.1.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Verzoekende partijen herhalen grotendeels hetgeen zij uiteengezet hebben om hun belang aan te tonen. Verwerende partij heeft daarover al uitvoerig geargumenteed onder punt B.I.

Hoofdzakelijk kan dan ook verwezen worden naar hetgeen aldaar werd uiteengezet.

Kort worden de aangehaalde nadelen voor zoveel als nodig nogmaals besproken.

2 Verzoekende partijen gewagen van een rustige buurt zonder veel verkeer, situatie die door de aanvraag fundamenteel zou wijzigen.

Opnieuw laten verzoekende partijen het feit dat er op heden al een gelijkaardig dienstencentrum en tehuis voor begeleidend wonen aanwezig is, volledig buiten beschouwing. Op foto's van de straten in kwestie, neergelegd als stukken 16 en 17 administratief dossier, is toch te zien dat er aanzienlijk wat auto's in de straat geparkeerd staan.

De aanvraag zal ook door het verkeerscirculatieplan geen aanzienlijk bijkomend verkeer in de achterliggende wijken genereren. Alle verkeer voor de keuken zal via de Elisabethlaan gebeuren, ringweg die het bijkomend verkeer zeker gemakkelijk kan verwerken. Het inrijden in de ondergrondse parking voor het overige verkeer gebeurt via de Vredestraat op een plaats voor de woning van de heer Dedoncker (inkomend verkeer passeert dus niet zijn eigendom). Het uitrijden gebeurt via de Elisabethlaan. Op zich zullen de bijkomende verkeersbewegingen de straten van verzoekende partijen niet of nauwelijks extra belasten, zeker niet op een ernstige en onaanvaardbare manier.

3 *Omtrent de beweerde onaanvaardbare schaduw door de nieuwbouw op de eigendommen van verzoekende partijen heeft verwerende partij al herhaaldelijk afdoende geantwoord.*

Thans bekritisieren verzoekende partijen de neergelegde zonstudies, maar tonen niet aan de hand van stukken aan dat deze inhoudelijk verkeerd zouden zijn. In elk geval klopt het niet dat verzoekende partijen het grootste deel van het jaar van zon zouden verstoken zijn. Dit is enkel zo in de wintermaanden alwaar de bezonning door de weersomstandigheden sowieso veel minder is.

Daarenboven geven verzoekende partijen zelf aan dat de nieuwbouw weinig of geen invloed op de schaduwslag zal hebben daar zij naar hun eigen zeggen door 'de actuele gebouwen met minder bouwlagen dan de geplande gebouwen uit het aangevraagde project (dat tot maar liefst 5 bouwlagen zal tellen), al een enorm grote schaduwwerking hebben t.o.v. de tuinen en woningen van verzoekende partijen'.

Door de oriëntatie van de woningen van verzoekende partijen is een beperkte zoninval eigen aan de plaatsgesteldheid. Wie noordgericht bouwt, weet dat er in de leefgedeeltes minder zonlicht binnen komt. Dat heeft niets met de aanvraag te maken, maar met de eigen keuzes van verzoekende partijen.

4 *De woning van de heer Dedoncker ligt het verst van de projectzone. Zijn woning is ook westelijk georiënteerd, zodat inkijk in de woning onmogelijk is. Hoogstens zou een beperkte inkijk in zijn tuin mogelijk kunnen zijn, maar dat is nu ook al het geval en eigen aan het verstedelijkt gebied waar hij woont. Zijn onmiddellijke burens hebben trouwens ongetwijfeld een grotere inkijk dan de appartementen uit de aanvraag die zoals gezegd, allemaal met hun woongedeeltes naar de Elisabethlaan of de Vredestraat kijken.*

Verzoekende partijen willen elke inkijk vermijden want ook de slaapkamers zouden niet mogen uitkijken op hun eigendom... Dan hadden ze maar niet in een verstedelijkt gebied moeten gaan wonen als ze zo gesteld zijn op absolute rust en privacy. Het volstaat te verwijzen naar het hoger geciteerde arrest van de Raad van State inzake Boussemaere dat verdraagzaamheid predikt.

Verzoekende partijen spreken ook stelselmatig over hun tuin, maar vooraan hebben zij er geen! Zij hebben hoogstens een oprit. De constructies van verzoekende partijen zijn dusdanig opgevat dat er geen inkijk mogelijk is (garagepoorten, voordeuren en kleine met gordijnen afgeschermdde ramen). Hun achtertuin is niet zichtbaar door hun eigen bouwwerken.

De mensen die zich op het plein van het ontmoetingscentrum zullen bevinden, zullen geen onaanvaardbare zicht hebben op het doen en laten van verzoekende partijen. De heer Dedoncker zijn woning is te veraf en de andere woningen vormen zelf een buffer om te zien

wat er gaande is de achtertuinen. Hoogstens zullen zij – voor zover die gebruikers van het binnenplein daar interesse in hebben – kunnen zien hoe eerste twee verzoekende partijen thuiskomen of weggaan. In verstedelijkt gebied met aaneengesloten bebouwing is dat een normaal gegeven.

Wat eerste verzoekende partij bedoelt met de bewering dat de projectzone hoger gelegen is dan zijn eigendom en hij daardoor ingesloten zou worden, is verwerende partij niet duidelijk. Aan het grondniveau wordt niet geraakt. De aanvraag wijzigt niets aan de onderlinge hoogtes van het gelijkvloers.

5 *Vooraf eerste verzoekende partij vreest lawaai- en geurhinder door de keuken. Wat die lawaaihinder zou moeten zijn, wordt niet verduidelijkt. Er mag aangenomen worden dat op een beleefde en serene manier in die keuken zal gewerkt worden, zodat er van lawaai geen sprake zal zijn. Die keuken bevindt zich ten andere 100m van de eigendom van eerste verzoekende partij, met een binnenplein en groenstroken daar tussen. De mogelijke geurhinder wordt opgevangen door de opgelegde filters.*

Lawaai- en geurhinder houden trouwens verband met de exploitatie waarvoor een aparte vergunning vereist is, zodat het beweerde nadeel niet rechtstreeks uit het bestreden besluit voortvloeit.

6 *Het moeilijk te herstellen karakter van die nadelen zou te wijten zijn aan het feit dat verzoekende partijen niet over voldoende financiële middelen zouden beschikken om het herstel in de oorspronkelijke toestand te bekomen.*

Op zich ligt daar geen bewijs van over. Daarenboven is de grootte van het gebouw niet bepalend om de kostprijs van een eventuele gerechtelijke procedure te bepalen. Het bekomen van een gerechtelijk bevel is in deze niet anders dan als zou het over een tuinhuis gaan...
...”

2.2.

De verwerende partij verwijst tevens naar haar bespreking onder B.1 met betrekking tot het belang, hetgeen luidt als volgt:

“...
De heer Dedoncker woont in de Vredestraat 6, het verst van alle 3 de verzoekende partijen ten opzichte van de bouwplaats.

Uit de bezonningstudies blijkt dat zijn eigendom op geen enkel ogenblik meer of minder schaduw ondervindt van het nieuwbouwproject. Zijn eigendom is te ver gelegen om (bijkomende) schaduw te ondergaan. Verder blijkt duidelijk uit de aanvraag dat de bebouwing zich hoofdzakelijk naar de Elisabethlaan richt en de verkeersafwikkeling ook grotendeels langs die gewestweg zal plaatsvinden. Langs de eigendom van de heer Dedoncker zal er weinig of geen bijkomend verkeer zijn.

De leefgedeeltes in de nieuwbouw zijn hoofdzakelijk naar de straatzijde gericht, zodat er van enige inkijk geen sprake kan zijn. Daarbij mag ook niet uit het oog verloren worden dat men in een sterk verstedelijkt gebied met veel hoogbouw woont, zodat er een grotere verdraagzaamheid mag verwacht worden van de omwonenden (R.v.St. nr. 173.295 dd. 06.07.2007 inzake Boussemaere). Dat men vanuit een slaapkamer zicht heeft op de eigendom van burens, is in deze omgeving de normaalste zaak van de wereld.

De lawaai- en geurhinder door de grootkeuken is geenszins bewezen, zelfs niet aannemelijk gemaakt. De keuken bevindt zich (uiteraard) in het gebouw zodat niet valt in te zien welke geluidsoverlast er zou kunnen zijn. Tegen de mogelijk geurhinder werd als voorwaarde de installatie van een filter opgelegd.

De heer Dedoncker zal dus geen enkele hinder en/of nadeel van de aanvraag ondervinden, zodat hij geen persoonlijk belang heeft en zijn verzoek dus onontvankelijk is.

2.2 Bij dit alles gaan alle verzoekende partijen voorbij aan het feit dat er op heden al een dienstencentrum met grootkeuken bestaat. De keuken wordt uitgebreid en gemoderniseerd, maar daar ondervinden verzoekende partijen geen nadeel van, integendeel! Een modernere installatie zorgt voor minder hinder. De grotere keuken zorgt voor mogelijks meer verkeersbewegingen, maar deze worden allemaal langs de Elisabethlaan afgewikkeld. Op zich bezorgt dat geen groter nadeel aan verzoekende partijen die niet langs de Elisabethlaan wonen.

Het beweerde nadeel betreffende de grootkeuken, vloeit daarenboven niet uit de stedenbouwkundige vergunning voort, maar uit de exploitatie van die keuken waarvoor een aparte milieuvergunning klasse 1 of 2 noodzakelijk is. De beweerde hinder en/of nadeel heeft geen causaal verband met het bestreden besluit.

2.3 De heer Vuerstaek en mevrouw Baroen wonen dicht bij de projectzone en zullen door de nieuwbouw blijkbaar wel meer schaduw ondergaan. Echter, de tuinen van die verzoekende partijen zijn noordgericht. Aan de zuidkant van hun eigendommen bevindt zich de straat, alwaar zij geen of nauwelijks voortuin hebben. In hun achtertuin – weinig mensen maken gebruik van hun voortuin om er hun vrije tijd in door te brengen – is de schaduw het gevolg van hun eigen woning en niet van het nieuwbouwproject.

De verminderde bezonning, en dan nog alleen in de wintermaanden, zal van geen invloed zijn op hun leefwereld en levenskwaliteit. Dat hun gezondheid in het gedrang zou komen, wordt niet met stukken gestaafd, zelfs niet aannemelijk gemaakt. Het zogenaamd gebrek aan zonlicht, is veeleer te wijten aan de oriëntatie van de eigen woningen, dan aan de nieuwbouw.

Eerste twee verzoekende partijen vrezen eveneens inkijk. Als stukken 16 en 17 worden twee foto's van Google Earth toegevoegd die de Raad een beeld geven van zowel de Voorzienigheidstraat als de Schelpenstraat. Zelfs wanneer appartementen recht op de eigendommen van verzoekende partijen zouden kijken, valt niet in te zien hoe hun privacy zou kunnen geschonden worden. Toch niet door een zicht op een garagepoort en met gordijnen afgeschermdde ramen? Zoals gezegd, zullen de appartementen die op de eigendommen van eerste twee verzoekende partijen uitkijken, aldaar geen leefgedeeltes hebben, enkel slaapkamers.

Veel extra verkeer valt er ook niet te verwachten aangezien de inrit voor de ondergrondse parking zich situeert in de Vredestraat (ver voor de eigendom Dedoncker) en de uitrit in de Elisabethlaan. Het enige verkeer dat (deels) door de Voorzienigheidstraat en de Schelpenstraat zal komen, zijn de bezoekers van het ontmoetingscentrum.

Op zich verandert dat niets voor verzoekende partijen aangezien er op de bouwplaats ook al een ontmoetingscentrum is.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1) *Wat betreft de vermeende mobiliteitshinder en de verstoring van hun rustig woonklimaat*

De verzoekers werpen op dat zij bovenmatige mobiliteitshinder zullen ondervinden door de nieuwbouw.

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen nalaten om met betrekking tot de moeilijk te herstellen ernstig nadelen die zij menen te lijden geen enkel stuk voor. Zij reiken aan uw Raad dan ook onvoldoende concrete en precieze gegevens aan die uw Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek een onaanvaardbare mobiliteitsdruk door het betrokken project, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken en dient het MTHEN te worden afgewezen.

Bovendien kan de vermeende mobiliteitshinder slechts ontstaan na uitvoering van de bouwwerken, met name bij het in gebruik nemen van de nieuwbouw en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden bouwwerk. Uw Raad heeft reeds expliciet aanvaard dat er in dat geval geen sprake kan zijn van een MTHEN in hoofde van de verzoekende partijen.

Overigens wordt door de verzoekende partijen ten onrechte beweerd dat zij momenteel wonen in een zeer rustige straat. De verzoekende partijen vergeten te vermelden dat er op de betrokken site momenteel reeds een gelijkaardig dienstencentrum en tehuis voor begeleidend wonen voorkomt. Het bijkomend verkeer dat het nieuwe project zal teweegbrengen zal dan ook in alle redelijkheid beperkt blijven. Minstens wordt het tegendeel niet concreet aangetoond door de verzoekende partijen.

Bovendien zal de inrit van de garages zich situeren ter hoogte van de Vredestraat en de uitrit ter hoogte van de Elisabethlaan. Het verkeer veroorzaakt door de bewoners zal dus minimaal zijn.

Het nadeel is niet ernstig.

2) *Wat betreft de vermeende schaduwhinder*

De verzoekende partijen werpen op dat hun woningen aanzienlijk zullen worden beschaduwd door de betrokken nieuwbouw.

De verzoekers hebben nagelaten om aan de hand van enige licht- of schaduwstudie aan te tonen dat zij een MTHEN zullen lijden door het verlies aan zon en licht. Zij maken ook niet duidelijk in welke mate zij hun tuin en de zon- en schaduwterrassen hebben aangelegd in functie van het zonlicht dat zij ontvangen. De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op een uitgestrekt zicht. Het bestreden project ligt immers in een woongebied en de verzoekers dienen rekening te houden met hinder die inherent is aan een dergelijke zone. Uw Raad oordeelde reeds eerder dat er in die omstandigheden geen MTHEN in hoofde van de verzoekende partijen kan worden aanvaard.

Bovendien heeft de tussenkomende partij een uitgebreide bezonningsstudie laten opmaken van het betrokken project (stuk 7). Uit deze studie blijkt dat de noordelijk gelegen woningen slechts in beperkte mate schaduwhinder zullen ondervinden. Enkel in de wintermaanden zal hun woning worden beschaduwd door het project. Dit is echter een

gegeven dat eigen en aanvaardbaar is binnen een druk verstedelijkt gebied. Bovendien zal het verlies aan licht minimaal zijn, nu er louter schaduwhinder mogelijk is in de donkere wintermaanden. In de lente- zomer en herfstmaanden zal er geen enkele schaduwhinder en verminderde lichtinval worden ondervonden door de noordelijk gelegen woningen. Het nadeel is niet ernstig.

3) Wat betreft de vermeende schending van de privacy

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat de derde verzoekende partij absoluut geen inkijk zal kunnen ondervinden door het nieuwe project. Zijn woning is immers op ruime afstand van de site gelegen. Overigens is de mogelijke inkijk door zijn onmiddellijke burens vandaag veel groter.

Bovendien mag er niet uit het oog worden verloren dat het project is gesitueerd in een woongebied, meer bepaald in een verstedelijkte omgeving. Uw Raad oordeelde dat in een stadsomgeving, bij een verhoogde concentratie van bebouwing en van mogelijke bebouwing, er van de bewoners een relatieve hoge mate van tolerantie mag verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een schending van de privacy en van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot»

Overigens tellen de bestaande woningen die langsheen de Elisabethlaan en in de nabijheid van de site zijn gesitueerd één voor één 4 of meer bouwlagen.

Overigens zullen er aan de achterzijde van het project — waar de woningen van eerste en tweede verzoekende partij zijn gelegen — enkel slaapkamers voorkomen. De inkijk zal dan ook minimaal zijn. In ieder geval is inkijk een gegeven dat eigen is aan een stedelijke omgeving. De verzoekende partijen hadden daarmee rekening moeten houden bij de aankoop van hun woning in een drukke stadsomgeving.

Het middel is niet ernstig.

4) Wat betreft de vermeende geur- en lawaaihinder

Door de verzoekende partijen wordt eenvoudigweg beweerd dat het project, en specifiek de grootkeuken, aanhoudende lawaai- en geurhinder zal veroorzaken.

Deze hinderaspecten worden op geen enkele manier concreet aangetoond. De verzoekende partijen laten ook m.b.t. deze hinderaspecten na om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken om de geluidshinder daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens of enige meting is de ingeroepen geluids- en geurhinder dan ook niet ernstig noch moeilijk te herstellen.

Bovendien kan de geur- en lawaaihinder slechts ontstaan na het in gebruik nemen van de door de bestreden beslissing vergunde nieuwbouw, en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het nadeel is niet ernstig.

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 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 mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook 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 een verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met voorliggende vordering wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partijen onder andere aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor gevolg zal hebben dat hen bezonning en licht wordt ontnomen. De verzoekende partijen wijzen hiertoe op het feit dat er twee verschillende bezonningschema's in het aanvraagdossier werden bijgebracht.

De verzoekende partijen stellen dat de bezonningschema's van 7 december 2010 slechts de schaduwwerking in april en augustus weergeven en bovendien niet correct zijn. Vervolgens wijzen de verzoekende partijen op de bijkomende bezonningschema's van 18 april 2011, die een simulatie geven op 21 januari, 21 april, 21 augustus en 21 oktober. Hieruit zou volgens de verzoekende partijen blijken dat het project een enorme schaduw over de eigendommen van de verzoekende partijen zal werpen.

3.

Op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid en aan de hand van publiek toegankelijke informatie heeft de Raad vastgesteld dat de bestreden beslissing inmiddels werd uitgevoerd zodat de vordering tot schorsing, die in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kennelijk doelloos is geworden.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Gegeven de in het vorig onderdeel gedane vaststellingen is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 juni 2017, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Jorine LENDERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER