

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0195 van 19 september 2012
in de zaak 1112/0401/SA/3/0409

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]
6. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan STIJNS
kantoor houdende te 3001 Leuven, Philipssite 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de nv [REDACTED]
2. de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Guy BAELDE en Nicole D'HONT
kantoor houdende te 8460 Oudenburg, Brugsesteenweg 84
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 1 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van drie landhuizen, elk met drie woongelegenheden en een gemeenschappelijke kelder.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het 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.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 mei 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An VAN UYTVEN die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Nicole D'HONDT die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd naar de openbare terechtzitting van 13 juni 2012 en heeft aan de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen de mogelijkheid gegeven om de relevante stukken met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO over te maken en om – uitsluitend met betrekking tot deze bijkomende stukken – een aanvullende nota aan de Raad over te maken.

3.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 13 juni 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld. De verzoekende partijen en de tussenkomende partijen hebben een aanvullende nota neergelegd.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An VAN UYTVEN die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Nicole D'HONDT en de heer Gino WEYNE die verschijnen voor de tussenkomende partijen, 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.

4.

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 nv [REDACTED] en de bvba [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 30 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden 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 4 april 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van drie landhuizen, bestaande elk uit 3 wooneenheden en een gemeenschappelijke kelder”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2011 tot en met 12 mei 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de vier eerste verzoekende partijen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 28 april 2011 een voorlopig ongunstig advies uit voor landhuis 2 en voor alle werken op het deel van perceel F1069, in afwachting van een compensatievoorstel. Voor landhuizen 1 en 3 brengt het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Koksijde brengt op 15 april 2011 een ongunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij verwijst op 10 mei 2011 naar haar voorwaardelijk gunstig advies van 16 februari 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen, onder de volgende voorwaarden:

“ ...

De voorwaarden opgelegd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden nageleefd:

- *De dakoppervlakte van de landhuizen moet gecompenseerd worden door bij elk landhuis een hemelwaterput van minstens 7500 liter te voorzien. Er dient een operationele pompinstallatie te worden aangesloten zodat het gebruik van hemelwater mogelijk is in alle toiletten en wasmachines. Enkel de overloop van deze hemelwaterputten mag worden aangesloten op de infiltratievoorziening.*
- *Voor de bronbemalingen moet worden voldaan aan de Vlarem reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag).*
- *De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2.§5 van Vlarem II.*
- *Er moet een kwaliteitscontrole op het grondwater i.v.m; verzilting voorzien worden en indien nodig moeten beperkende maatregelen opgelegd worden inzake tijdsduur en debiet van de bemaling.*
- *Er dient gewerkt te worden met een gesloten bouwkuip om permanente drainage van grondwater te voorkomen.*

Het Agentschap Natuur en Bos verleent een gunstig advies voor het ingediende compensatievoorstel mits inachtnaam van de volgende voorwaarden :

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 325 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
- *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbijgevoegde compensatieformulier met nummer : COMP/11/0026/WV.*
- *De bosbehoudsbijdrage van 1287 euro dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2011 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Momenteel is er een gemeentelijk RUP voor de hele omgeving Sint-André in opmaak. Het is de bedoeling om de zone waarin het perceel gelegen is te bestemmen voor het bouwen van meergezinswoningen. De opmaak van dit gemeentelijk RUP zit echter nog maar in de opstartfase. Er is een voorontwerp opgemaakt en een plenaire vergadering geweest over het RUP Sint-André. Men kan nog geen rekening houden met dit toekomstig RUP bij de beoordeling van deze aanvraag. Voor deze aanvraag blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. Toch is het geen duurzaam ruimtelijk beleid als de beleidsvisie van de gemeente genegeerd wordt. Art. 4.3.1. §2 stelt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet alleen rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand maar ook met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Voor landhuis 2 wordt een bouwdiepte op de verdieping van 16,55 m voorzien. Landhuis 3 heeft een bouwdiepte op de verdieping van maar liefst 18,5 m.

Dit overstijgt ruim de visie van het RUP in opmaak dat een bouwdiepte van maximum 15 m op de verdieping voorschrijft.

De aanvraag is in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

De plannen bevatten fouten.

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).

Op zich is het bouwen van meergezinswoningen zeker niet uitgesloten in deze omgeving die gekenmerkt wordt door een mix van één- en meergezinswoningen. Dit is ook de visie van de gemeente die naar voor komt in het RUP in opmaak. De keuze om te werken met 3 landhuizen i.p.v. 1 grote meergezinswoning te realiseren is zeker positief (kleinere schaal, meer openheid, meer doorzicht).

Wel moet men er op toe zien dat het concrete ontwerp van de landhuizen voldoende rekening houdt met de omgeving en dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de burens tot gevolg heeft. Hierbij moet extra aandacht besteed worden aan hoe het ontwerp zich verhoudt tot de aanpalende eengezinswoningen.

Voor landhuis 3 werd onvoldoende rekening gehouden met de aanpalende eengezinswoningen van beroepers. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maar liefst 18,5 m. Vrij diep op het perceel worden ook grote terrassen voorzien, zowel op de eerste verdieping als op de dakverdieping, die uitkijken naar de eengezinswoningen van beroepers. Dit blijkt ook duidelijk uit de linker zijgevel van landhuis 3. Dit is de gevel die uitkijkt op de eengezinswoningen van beroepers. Landhuis 3 is bijgevolg in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Ook de bouwdiepte op de verdieping van landhuis 2 is vrij groot.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 1 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de eerste plaats wordt vastgesteld dat de omgeving gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van tal van meergezinswoningen afgewisseld met ééngezinswoningen. Dit wordt bijkomend op de hoorzitting geïllustreerd door het neerleggen van tal van foto's uit de omgeving van de bouwplaats. Ook in het RUP Sint André in opmaak, wordt deze beleidsvisie bestendigd. De aanvraag voorziet in de bouw van een meergezinswoning en stemt dan ook overeen met de bestaande situatie en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied.

Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht opmerkt getuigt de keuze voor de bouw van 3 landhuizen i.p.v. 1 grote meergezinswoning van doordacht ruimtegebruik op het vlak van de schaal en wordt bovendien een link gemaakt naar het achterliggend duingebied. De bouwhoogte van de landhuizen is aanvaardbaar in het licht van de nabij gelegen meergezinswoningen en gezien de noordelijke ligging ten aanzien van de woning van beroepers brengt de aanvraag op het vlak van schaduwvorming geen onaanvaardbare hinder met zich. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam tot dezelfde vaststelling.

In een aanvullende nota neergelegd door beroepers naar aanleiding van de hoorzitting wordt verwezen naar een zogenaamde “vaste regel” die door de gemeente wordt toegepast voor wat betreft de hellingsgraad van het dak en het aantal bouwlagen. Het is evenwel niet duidelijk waarop beroepers zich hiervoor baseren. Bij de beoordeling van de aanvraag dient wel rekening te worden gehouden met de bestaande omgevingstoestand en de concrete inplanting van de verschillende landhuizen.

Zowel wat landhuis 1 als landhuis 2 betreft zal de aanvraag op het vlak van privacy geen nadelige effecten teweegbrengen. Gelet op het feit dat de woning op het perceel aan de [REDACTED] vrij diep is ingeplant, is er ondanks de bouwdiepte van 16,55m van landhuis 2 geen probleem naar privacy toe. Omdat ook het achterliggende appartementsgebouw terrassen heeft op de verdieping vormen ook de terrassen achteraan landhuis 2 geen probleem. Landhuis 1 is gelegen op de hoek en sluit zowel qua bouwdiepte als gabariet aan op de omringende bebouwing.

Landhuis 3 heeft een bouwdiepte van 18,5m met terrassen op de eerste verdieping en de dakverdieping. De verduidelijkende plannen die op de hoorzitting werden neergelegd tonen aan dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste 6m bedraagt. De inkijk die tegenover de woningen aan de [REDACTED] zou kunnen ontstaan moet worden genuanceerd. De leefruimten van de beroepers zijn immers niet gericht op het landhuis. Bovendien wordt de omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van meergezinswoningen met terrassen en is in een dergelijke context elke vorm van inkijk niet uit te sluiten. Beroepers argumenteren dat zij hun vergezichten zullen verliezen. Zowel de huidige bestemmingsvoorschriften als deze van het RUP in opmaak, laten echter de bouw van meergezinswoningen toe. De wens van beroepers is dan ook niet verenigbaar met zowel de geldende als de toekomstige bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van 3 landhuizen; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied; dat ingevolge het neerleggen van licht aangepaste plannen het dossier voldoet aan het besluit houdende de dossiersamenstelling dd. 28 mei 2004; dat de omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van één- en meergezinswoningen; dat de keuze voor het oprichten van 3 landhuizen in plaats van één meergezinswoning getuigt van doordacht ruimtegebruik en dat ook de schaal van het project aanvaardbaar is; dat geen enkele van de 3 landhuizen onaanvaardbare negatieve effecten heeft naar de omgeving toe in het bijzonder voor wat de privacy en de lichten en zichten betreft; dat de vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de voorwaarden uit het advies van de VMM en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden nageleefd; dat de werken dienen te worden uitgevoerd volgens de licht aangepaste plannen en de het advies van de brandweer dd. 6/6/2011; dat de vergunning tevens wordt verleend onder de voorwaarde van de betaling van de bosbehoudbijdrage van 1.287 euro, zoals vastgesteld in het goedgekeurd compensatievoorstel (COMP/11/0026/WV); dat de stipte naleving van de opmerkingen uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 15 juli 2011 als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw [REDACTED] heeft met een aangetekende brief van 26 januari 2012 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0391/A/1/0353.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

De tussenkomende partijen betwisten 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 evenwel van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer vastgesteld moet worden dat 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.

2.

Voorgaande overwegingen verhinderen de Raad niet vast te stellen dat de eerste en de tweede verzoekende partij niet getuigen van het rechtens vereiste actuele belang bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Uit de door de verzoekende partijen neergelegde stukken blijkt immers dat de eerste en tweede verzoekende partij hun woonhuis middels een op 28 januari 2012 verleden notariële akte hebben verkocht aan [REDACTED] en aan [REDACTED].

Deze vaststelling volstaat in het licht van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO op zich om tot de onontvankelijkheid van de vordering tot schorsing in hoofde van de eerste en de tweede verzoekende partij te besluiten.

In zoverre hierna zal blijken dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen niet zijn vervuld, dient de ontvankelijkheid van het verzoek tot gedinghervatting van 5 juni 2012 van [REDACTED] en [REDACTED] niet onderzocht en beoordeeld te worden.

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. Vooraf

1.

Op de openbare terechtzitting van 30 mei 2012 werden de verzoekende partijen, mede gelet op de door de tussenkomende partijen geformuleerde excepties, ambtshalve door de Raad verzocht om aan de hand van aanvullende stukken, en desgevallend een aanvullende nota, zij het enkel met betrekking tot deze stukken, met het oog op de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO nadere duiding te geven met betrekking tot hun belang bij de voorliggende vordering tot schorsing.

2.

Met de tussenkomende partijen dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen, naast een toelichting betreffende de exacte ligging en het precieze eigendomsstatuut van hun onroerende goederen, in strijd met de ambtshalve vraag van de Raad tevens een bijkomende toelichting en bijkomende stukken hebben ingediend met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen.

De Raad stelt meer specifiek vast dat de verzoekende partijen in hun aanvullende nota, onder punt 'II.4. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel', kennelijk in repliek op hetgeen de tussenkomende partijen ter zake in hun verzoekschrift tot tussenkomst hadden gesteld, een meer uitgebreide toelichting, met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden, hebben opgenomen en dat zij middels de aanvullende stukken 3 (een fotoreportage) en 5 (een auditorsverslag van 26 juni 2008) het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bijkomend aanschouwelijk maken.

3.

De Raad is van oordeel dat de meer uitgebreide toelichting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, evenals de stukken 3 en 5 in zoverre zij vermeld nadeel nader concretiseren, uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing moeten geweerd worden. De verzoekende partijen overschrijden hiermee immers de uitdrukkelijke grenzen van de ambtshalve vraag van de Raad. Er kan in redelijkheid evenmin betwist worden dat de gewraakte nadere toelichting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, evenals de aanvullende fotoreportage en schetsen (stuk 3), niet in het inleidend verzoekschrift konden worden opgenomen. Eenzelfde vaststelling moet gemaakt worden ten aanzien van het aanvullende stuk 5, dat de verzoekende partijen duidelijk reeds gekend was voor het indienen van de voorliggende vordering tot schorsing.

B. 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:

“ ...

Het bouwen van de 3 landhuizen van dergelijke hoogte, oppervlakte e.d.m. in de onmiddellijke omgeving van de woning van verzoekende partijen zullen hun immers een nadeel berokkenen met betrekking tot hun uitzicht, privacy en het rustig genot van hun eigendom in deze villawijk aan de rand van de duinen en in ondergeschikte orde met betrekking tot de vermogenswaarde van hun eigendom.

Indien de bouw van de landhuizen voltooid zal zijn, zal er volledige inkijk zijn in de leefruimten van verzoekende partijen. Bovendien zal ook een aanzienlijk deel van de lichtinval worden ontnomen.

Uiteraard moet ten alle koste elke onherstelbare schade worden vermeden. Ten minste moet de situatie waarin de eigenaar van de percelen het voldongen feit van de constructie zou invoeren in een poging te ontsnappen aan de gevolgen van de nietigheid van de aangevochten beslissing, worden voorkomen.

Indien de landhuizen reeds zouden zijn opgericht of wanneer met de opbouw ervan reeds zou zijn gestart wanneer de aangevochten beslissing teniet wordt gedaan, zou [REDACTED] immers rechtsmisbruik kunnen invoeren teneinde te ontsnappen aan de afbraak van de zonder bouwvergunning opgerichte landhuizen.

In die zin heeft het Hof van Cassatie in haar arrest van 19 november 1987 (Arr. Cass. 1987-88, nr. 168) bevestigd dat er sprake is van rechtsmisbruik wanneer de uitoefening van een recht, in dit geval de afbraak van de zonder bouwvergunning opgerichte landhuizen, van die aard is dat het aan derden berokkende nadeel buiten verhouding staat met het door de houder van het recht verkregen voordeel ingevolge de uitoefening van zijn recht.

Deze leer werd eveneens toegepast door het Hof van Beroep te Brussel in haar beslissing d.d. 28 juni 2002 (Res. Jur. Imm. 2003, p. 335). In het onderhavige geval, werd een constructie opgericht waarbij bepaalde conventionele erfdienstbaarheden werden geschonden. Deze schending werd trouwens bevestigd door het Hof. Evenwel meende het hof dat er sprake was van rechtsmisbruik gezien het herstel in natura dat werd nagestreefd door de schuldeisers van die aard was dat aan de andere partij een disproportioneel nadeel werd berokkend in vergelijking met het voordeel voortvloeiend uit het gevraagde herstel.

Daarentegen is er in huidig geval nog niet met de aanvang van de werken gestart. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een wanverhouding in de huidige vraag tot schorsing.

Bijkomend zal de verharding van de percelen en de oprichting van 3 landhuizen een zeer grote implicatie hebben op de kwaliteit van de rondliggende beschermde gebieden.

Bovendien liggen de percelen in kwestie in een trekgebied voor vogels en worden zij omringd door een VEN-gebied en een speciale beschermingszone conform de Habitatrichtlijn.

Zelfs indien na een vernietiging door de Raad van State zou moeten worden overgegaan tot de afbraak van de verharding en landhuizen, zal het milieu een onherstelbare schade hebben opgelopen.

Een groot deel van de omringende natuur zal immers verwijderd of zwaar beschadigd zijn, terwijl er net voor de Schipgatduinen zich uitgerekend in een natuurgebied bevinden.

Het spreekt dan ook voor zich dat zeer zeker sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en dat de schorsing dan ook noodzakelijk is.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat het project volledig in woongebied is gelegen en niet eenduidig als villawijk kan worden beschouwd. De tussenkomende partijen menen dat uit het verzoekschrift niet duidelijk blijkt voor wie van de verzoekende partijen het project volledige inkijk zou geven, en wanneer en in welke omstandigheden dit het geval zou zijn.

De tussenkomende partijen wijzen verder op de omstandigheid dat de eigendommen van de verzoekende partijen dienst doen als vakantieverblijf zodat de ernst van het ingeroepen nadeel sowieso dient gerelativeerd te worden.

De stukken van de verzoekende partijen brengen volgens de tussenkomende partijen geen bewijs bij van de vermeende inkijk en gebrek aan zonlicht. De tussenkomende partijen wijzen op het feit dat de verzoekende partijen aan de andere kant van hun woning genieten van de zon, en niet aan de kant van het bestreden project.

Ook wijzen de tussenkomende partijen op het feit dat er op heden bebouwing aanwezig is op de percelen. De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen geen afdoend geïndividualiseerd persoonlijk ernstig nadeel hebben uiteengezet.

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 bestreden 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 4.8.13 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 de verzoekende partijen ondervinden of 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.

2.

Gelet op de voorgaande overwegingen is de Raad van oordeel dat de uiteenzetting met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van de verzoekende partijen, zoals hoger geciteerd en zoals opgenomen in het inleidende verzoekschrift, zelfs indien vermelde uiteenzetting samen met de bij het verzoekschrift gevoegde stukken gelezen wordt, onvoldoende aanknopingspunten bevat die de Raad toelaten om het persoonlijk karakter van de ingeroepen nadelen concreet te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Zelfs al zou aangenomen worden dat de verzoekende partijen in gelijke mate door de geschetste nadelen zullen getroffen worden, hetgeen gelet op de ligging en de oriëntatie van hun eigendom ten opzichte van het bestreden project onmogelijk het geval kan zijn, dan nog stelt de Raad vast dat op grond van het inleidende verzoekschrift, inclusief de bijgevoegde stukken, niet kan nagegaan worden of de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, met het oog op een voor de schorsing voldoende ernstige wijze, daadwerkelijk aanleiding zal geven tot een aantasting van het uitzicht, de privacy (mogelijke inblik), het rustig woongenot en tevens zal leiden tot een afname van de lichtinval.

Naar aanleiding van de openbare terechtzitting van 30 mei 2012 lijken de verzoekende partijen zich zulks evenzeer gerealiseerd te hebben. Eén en ander verklaart waarom de verzoekende partijen, naast een antwoord op de ambtshalve vraag van de Raad betreffende hun belang bij de voorliggende vordering, tevens een bijkomende toelichting en stukken met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel hebben ingediend. Zoals hoger reeds werd aangegeven, vermag de Raad hierop evenwel geen acht slaan.

3.

In zoverre de verzoekende partijen, zij het in bijkomende orde, verder aanvoeren dat ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de vermogenswaarde van hun eigendom nadelig zal worden beïnvloed, zonder hierbij bovendien enige verduidelijking te geven, is de Raad van oordeel dat een financieel nadeel, dat principieel herstelbaar is, niet nuttig kan ingeroepen worden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden. Minstens dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen het tegendeel niet aantonen.

4.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ‘*grote implicaties*’ zal hebben op de kwaliteit van de omliggende beschermde

gebieden, laten de verzoekende partijen evenzeer na de ernst en het persoonlijk karakter van dit nadeel concreet aan te tonen.

Het komt de Raad dan ook geenszins toe om de uiteenzetting met betrekking tot de door de verzoekende partijen aangevoerde middelen, dan wel de ter staving van hun beroep neergelegde stukken, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling dat hieruit één of ander nadeel kan gepuurd worden dat voldoende ernst vertoont en tevens moeilijk te herstellen is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

In zoverre de verzoekende partijen met vermeld nadeel tevens de wettigheid van de bestreden beslissing ter discussie stellen, is de Raad van oordeel dat een discussie omtrent de grond van de zaak op zich de vereiste ernst ontbeert om de schorsing van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

5.

Gegeven de voorgaande vaststellingen is een onderzoek van het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet aan de orde.

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

C. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad weert de aanvullende nota van de verzoekende partijen, in zoverre zij een nadere toelichting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bevat, evenals de aanvullende stukken 3 en 5, uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing van de bestreden beslissing.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk in hoofde van de eerste en de tweede verzoekende partij en wordt verworpen in zoverre ze uitgaat van de derde tot en met de zesde verzoekende partij.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0401/SA/1/0409.

4. De uitspraak over de kosten en het verzoek tot gedinghervatting van 5 juni 2012 van [REDACTED] en [REDACTED] wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER