

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0095 van 25 april 2012
in de zaak 1112/0127/SA/4/0101

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof BOSSUYT
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 31
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Nijlen**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door een met "Taxipost Secur" verzonden brief van 14 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting neergelegd.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kenny GASTMANS die loco advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Kris BOSSUYT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tweede tussenkomende 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.

3.

De kamervoorzitter beslist op 12 maart 2012 bij tussenarrest met nummer S/2012/0050 om zichzelf te wraken en om de voorzitter van de Raad te verzoeken het beroep toe te wijzen aan een andere kamer.

Bij beschikking van 21 maart 2012 van de voorzitter van de Raad is de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 april 2012, waar de vordering tot schorsing opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kenny GASTMANS die loco advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Kris BOSSUYT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Op de terechtzitting verklaart de eerste tussenkomende partij te verzaken aan de stedenbouwkundige vergunning van 7 oktober 2010, verleend bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, strekkende tot het oprichten van een eengezinswoning met carport. Deze stedenbouwkundige vergunning maakt het voorwerp uit van een vordering tot schorsing en vernietiging bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1011/0410/SA/0349.

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

1.

De heer [REDACTED] vraagt met een op 12 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, 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.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen vraagt met een op 12 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, 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.

IV. FEITEN

Op 15 maart 2010 dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke carport.

De tweede tussenkomende partij neemt over deze aanvraag geen beslissing binnen de door de VCRO voorziene termijn, maar bevestigt op 19 juli 2010 wel de stilzwijgende weigering van de aanvraag.

Tegen deze stilzwijgende weigering tekent de eerste tussenkomende partij op 19 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij beslist op 7 oktober 2010 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Met een ter post aangetekende brief van 21 december 2010 dienen de verzoekende partijen bij de Raad een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de verwerende partij van 7 oktober 2010 in. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0410/SA/0349.

Op 3 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 6 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen verleent op 16 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

*Het goed ligt in het gewestplan Mechelen. (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976).
Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in woongebied met landelijk karakter.*

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving, met name de kenmerken die afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen of open ruimten. Naast de inschatting van de bestaande toestand dient hierbij ook een toekomstgerichte visie te worden gehanteerd, die naast de beleidsopties, de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouw mogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.

De aanvraag betreft het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens.

Links van het perceel van de aanvrager is een onbebouwd perceel gelegen waarvoor een verkavelingsvergunning werd verleend op 2 september 1987 ref. 084/348, bestemd voor vrijstaande bebouwing, met een bouwvrije zijtuinstrook van 3m tegen de perceelsgrens van huidige aanvraag.

Rechts van het perceel van de aanvrager staat een woning op ongeveer 80cm van de perceelsgrens met hierin 3 kleine raamopeningen. De woning werd volgens het kadaster opgericht in 1957 en wordt omwille van zijn bouwjaar dan ook onmiskenbaar als geacht vergund beschouwd. Voor deze woning werd tevens een vergunning verleend op 20 september 1957. Bij nazicht echter van deze bouwvergunning blijkt dat de perceelsconfiguratie van de afgeleverde vergunning in geen vergelijk in overeenstemming is met de huidige. De woning werd vergund op 6.50m van de linkerperceelsgrens en 8.78m van de rechterperceelsgrens. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de

overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe. De linksaanpalende woning bevindt zich dus niet zoals op zijn afgeleverde vergunning op een perceel met een breedte van 24,00m, maar wel op een perceel van ongeveer 12.50m breed. Omdat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met een toekomstgerichte visie worden de algemeen aanvaarde normen bijgevolg gehanteerd met betrekking tot de verschillende bouwtypologieën. Een vrijstaande bebouwing is slechts mogelijk vanaf een perceelsbreedte van 15.00m en bij een perceelsbreedte tussen de 9.00 en de 15.00m is gekoppelde bebouwing van toepassing. Indien op een dergelijk perceel al een woning staat dient zij zich in de toekomst bij een uitgebreide verbouwing naar deze gewenste typologie te richten, in de gemeente zijn hiervan al tal van architecturale oplossingen aanwezig. Tevens komen in de straat verschillende bouwvormen (open, halfopen en gesloten bebouwing) voor en de aanvraag doet geen afbreuk aan de omgeving. De voorgestelde bouwtypologie van een gekoppelde bebouwing is dus ruimtelijk verantwoord. Deze redenering heeft wel tot gevolg dat er een muur van 6.00m hoog op slechts 80cm van de bestaande woning zal worden gecreëerd. Met betrekking tot de toekomstgerichte visie zijn er echter weinig andere mogelijkheden. De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal nog wel over licht en lucht beschikken, bovendien vermeldt de aanvrager dat de blinde gevel wordt afgewerkt met witte sidings, dit om op esthetisch vlak zo weinig mogelijk hinder te bezorgen er wordt bijgevolg geen rechtstreekse afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden en de goede perceelsordening blijft gevrijwaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het gevraagde is verenigbaar met de planning voor het gebied, het brengt een verdere inrichting van het gebied niet in het gedrang, de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 augustus 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 22 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Een nagenoeg eenzelfde vergunning werd reeds in graad van beroep vergund door de deputatie op 07/10/2010. De huidige vergunning is identiek hetzelfde behalve voor wat betreft de carport die in de eerste vergunning over de ganse perceelsbreedte wordt voorzien terwijl de garage nu een breedte heeft van 5,2m. De diepte en de inplanting op het terrein (op 3m van de achterste perceelsgrens) is hetzelfde gebleven. De woning blijft ongewijzigd.

Daar de huidige aanvraag nagenoeg identiek is dient de beoordeling d.d. 07/10/2011 vanuit het oogmerk van consequent bestuur aangehouden te worden.

Er dient opgemerkt te worden dat voorliggende aanvraag niet zo evident is, gelet op de bebouwing op het aanpalende perceel. De aanpalende woning staat op slechts 80 cm van de perceelsgrens.

Wanneer we de historiek van betreffende percelen bekijken, blijkt dat de aanpalende woning niet ingeplant werd conform de vergunning van 1957. De toenmalige eigenaar heeft de woning op 80 cm van de linker perceelsgrens ingeplant, terwijl de vergunning een inplanting voorschreef op 6m50 van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat rechts van de woning een grote bouwvrije strook, die afgesplitst werd en verkocht is als bouwgrond. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe.

Huidige aanvraag betreft het oprichten van een halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens. Rekening houdend met de breedte van het perceel, zijnde 10m00, is het logisch dat voor de typologie 'halfopen bebouwing' geopteerd wordt. De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt. Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelsgrens kan de aanvrager een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing.

Wanneer we kijken naar de goede ruimtelijke ordening op lange termijn en de bestaande perceelsconfiguratie (vnl. de breedte van de percelen) is de meest logische bebouwingstypologie op het perceel van de huidige aanvraag en het rechts aanpalende perceel een gekoppelde bebouwing.

Voorliggende redenering heeft wel tot gevolg dat vandaag de dag een muur van 6m00 hoog op slechts 80cm van een andere woning gecreëerd wordt. Er zijn echter weinig alternatieven m.b.t. de huidige aanvraag (zie vooraf). De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal wel nog over licht en lucht beschikken. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn dat woningen die niet conform de vergunning werden opgericht, later een hypotheek leggen op het aanpalende perceel. Er werd bovendien op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, waaraan voorliggende aanvraag voldoet.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat erfdienstbaarheden een burgerrechtelijke aangelegenheid zijn. Deputatie kan dan ook geen uitspraak doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is

De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Watertoets:

...

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Door een hemelwaterput van 5000 liter.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend op 16 september 2011. Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep op 14 oktober 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekers zijn woonachtig op de [REDACTED], kadastraal gekend als [REDACTED]. Verzoekers worden als eigenaar van het aanpalende perceel onmiddellijk en persoonlijk getroffen door de bestreden beslissing. Verzoekers wonen immers naast en dus in de onmiddellijke nabijheid van het project waarvoor de aanvraag is ingediend (aan de rechterzijde) [stuk 4].

...

Verzoekers ondervinden rechtstreekse hinder van de bestreden beslissing. Middels het bestreden besluit wordt immers een woning vergund die zal ingeplant staan op de perceelsgrens met verzoekers. De woning van verzoekers werd echter in 1958 gebouwd op 80 cm van deze perceelsgrens met in de linkerzijgevel van hun woning drie grote ramen. Hun linkerzijgevel werd dus niet geconcipieerd als een wachtgevel met het oog op een aansluitende bebouwing. Hierdoor werd de lichtinval in en het uitzicht vanuit de gelijkvloerse verdieping van hun woning geconcipieerd op basis van deze ramen in de linkerzijgevel.

Door de bestreden beslissing zullen zij na constructie van de woning van dhr. [REDACTED] moeten uitkijken op een 6 meter hoge blinde muur die op slechts 80 cm van hun woning verwijderd is. Verzoekers zullen hierdoor evident geen natuurlijke lichtinval meer hebben door hun ramen van de linkerzijgevel. Er wordt hun licht, lucht en leefbaarheid ontnomen door de bestreden beslissing.

...”

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Het belang dat eiseres aanhalen is geen wettig belang, gezien zij zich hiervoor baseren op de inplanting van hun woning die zich bevindt op +/- 80 cm van de perceelsgrens.

Zodoende is deze inplanting in strijd met het B.W. en zeker met Art. 678 B.W., gezien de woning van eisers ramen bevat die zich niet op een afstand van minstens 1,90 m van het perceel van verzoeker bevinden.

Het is zodoende onmogelijk dat eisers o.b.v. de onwettige inplanting van hun woning het vereiste rechtmatig belang zouden kunnen ontleenen, desgevallend dient hun vordering tot schorsing en nietigverklaring onontvankelijk te worden verklaard.

...”

Ook de tweede tussenkomende partij werpt op dat het belang van de verzoekende partijen onwettig is doordat de inplanting van hun woning in strijd zou zijn met artikel 678 B.W. De woning van de verzoekende partijen zou ramen in de zijgevel bevatten die manifest niet aan voormeld artikel voldoen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door “*elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing*”.

De verzoekende partijen stellen dat hun eigen woning is opgericht als een open woning en ingeplant staat op 80 cm van de perceelsgrens en maken daarmee voldoende aannemelijk dat ze hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, die een vergunning verleent voor het oprichten van een woning op de perceelsgrens.

De bewering van de tussenkomende partijen dat de inplanting van de woning strijdig zou zijn met artikel 678 BW doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk aangezien bij het beoordelen van de mogelijke hinder en nadelen, rekening kan gehouden worden met de bestaande toestand. Tegenover de bewering van de tussenkomende partijen staat overigens het standpunt van de verzoekende partijen dat er voor de woning een vergunning werd verleend in 1957 en dat de woning werd opgericht in 1958 en derhalve geacht vergund moet zijn, dat door de tussenkomende partijen niet wordt tegengesproken.

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

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekers hebben drie recentelijk gerenoveerde ramen in hun linkerzijgevel. De bestreden beslissing vergunt een blinde muur van 6 meter hoog op de perceelsgrens.

Vooreerst wordt door de blinde muur van 6 meter (dag)licht en lucht ontnomen aan verzoekers. De recentelijk volledig gerenoveerde keuken en living (dé leefplaatsen binnen een woning) zullen een donkere plek worden zonder natuurlijk zonlicht. Hun huis is immers geconcipieerd op basis van natuurlijke lichtinval middels deze ramen.

Verzoekers lijden ook ernstige visuele hinder hierdoor. De foto's uit stuk nr. 15 tonen het zicht dat verzoekers nu hebben uit hun ramen. Dat een correct ingeplande woning op 3 meter van hun gevel uiteraard hun zicht op de weien wegneemt is evident. Er is echter een zeer groot verschil qua zicht tussen een woning die op 3,8 meter wordt geplaatst dan één die op 80 cm wordt geplaatst. Er wordt immers in Vlaanderen niet voor niets steeds op 3 meter van de perceelsgrenzen gebouwd. Deze 3 meter is essentieel voor het creëren van een natuurlijk lichtinval en om een claustrofobisch gevoel te vermijden.

Verzoekers zullen in hun keuken en woonkamer een ingesloten gevoel krijgen, waardoor ook de leefkwaliteit verminderd. Verzoekers hebben juist alles wit geverfd, omdat zij graag veel licht hebben. De rust van verzoekers zal hoe dan ook door het vergunde project ernstig worden verstoord en haar woongenot zal op ernstige wijze zal wordt aangetast.

Ook de waarde van de woning van verzoekers zal hierdoor aanzienlijk dalen.

Het is overduidelijk dat indien men het bestaande uitzicht en lichtinval bekijkt op de foto's, en men kan vast stellen hoe dicht bij de woning van verzoekers een 6 meter hoge blinde muur zal komen te staan (stuk nr. 15), dat er sprake is van een ernstig nadeel dat rechtstreeks verband houdt met aspecten van ruimtelijke ordening.

...”

De eerste tussenkomende partij repliceert dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen beperkt blijft tot vaagheden en algemeenheden, die geen enkel concreet gegeven zouden voorleggen van aangevoerde nadelen. De eerste tussenkomende partij beweert verder dat nagenoeg alle aangevoerde nadelen financiële en principieel herstelbare nadelen zijn. Tenslotte zouden volgens de eerste tussenkomende partij de aangevoerde nadelen eerder een gevolg zijn van de onwettige inplanting van de woning op 80cm van de perceelsgrens en dus niet rechtstreeks uit de bestreden beslissing voortvloeien.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

93. Geen van deze elementen volstaan om het ernstig karakter van het nadeel aan te tonen.

94. Verzoekers stellen in de uiteenzetting van het nadeel zelf dat 'niet voor niets in Vlaanderen op 3m van de perceelsgrens gebouwd wordt'. Dit vat zeer duidelijk het probleem in dit dossier samen. Immers, het is de woning van verzoekers zelf die zeer ongelukkig staat ingeplant, op slechts 80cm van de perceelsgrens. Het is dan ook logisch dat verzoekers per definitie meer hinder zullen ondervinden van bebouwing op het aanpalende perceel, dan wanneer hun woning ingeplant zou zijn op 3m van de perceelsgrens, of nog, op 6,5m zoals vergund in 1957.

95. Verzoekers waren op de hoogte van deze specifieke ligging bij aankoop van het perceel. Zij konden zelf vaststellen dat hun pand op slechts 80cm van de perceelsgrens gelegen was, en dat er zich raamopeningen in bevonden die in strijd met het Burgerlijk Wetboek te dicht bij de perceelsgrens werden voorzien. Zij wisten op dat ogenblik ook dat het aanpalende perceel slechts een breedte van 10m had. Zij moesten zich alsdan reeds de bedenking maken dat de kans reëel was dat het aanpalende perceel ooit bebouwd zou worden, en dat een dergelijke bebouwing dichtbij hun woning zou komen ingevolge de beperkte afstand tot de perceelsgrens. Verzoekers kunnen vandaag bezwaarlijk verontwaardigd reageren op een gegeven dat zij zelf reeds duidelijk kenden, minstens moeten kennen, bij aankoop van de eigen woning.

96. Wat het verlies van uitzicht betreft, moet worden vastgesteld dat verzoekers op dit ogenblik helemaal geen wijd zicht hebben op omliggende weilanden. Zij kunnen, als zij rechtstaan, door de hooggelegen ramen, kijken naar de onbebouwde percelen die naast hen gelegen zijn ... dit is bezwaarlijk een ongerept uitzicht op weilanden Opnieuw trachten verzoekers de bestaande toestand foutief weer te geven.

97. Wat het verlies aan lichtinval betreft, moet worden vastgesteld dat de raamopeningen in de zijgevel zeer beperkt qua oppervlakte zijn. Uit de plannen bij de oorspronkelijke vergunning uit 1957 blijkt dat deze ruimten met ramen oorspronkelijk bestemd werden tot berging en toilet. In de mater verzoekers dit wijzigden, en er hun keuken in situeerden (zonder stedenbouwkundige vergunning) wisten zij opnieuw dat de kans bestond dat er op het aanpalende perceel gebouwd zou worden zodat de lichtinval beperkt zou worden. Opnieuw is dit aan henzelf te wijten, en niet aan het vergunde project.

98. Bovendien moet worden opgemerkt dat de bedoelde kleine ramen geenszins instaan voor de volledige lichtinval in het pand. Uit de foto's van de toestand ter plaatse blijkt zeer duidelijk dat het pand van verzoekers over afdoende raamopeningen beschikt om licht en lucht binnen te laten. Dit werd ook in de bestreden beslissing vastgesteld.

99. De woning van verzoekers bevindt zich in woongebied. Het is evident dat de aangrenzende percelen die zich eveneens in woongebied bevinden eens bebouwd zullen worden. Gelet op de ligging van het pand van verzoekers ten opzichte van de perceelsgrens, en de plaatsing van de eigen raamopeningen is het evenzeer evident dat de bebouwing van het aanpalende perceel een impact zal hebben op de bestaande toestand. Deze impact is evenwel geenszins onverwacht, noch onredelijk gelet op de concrete omstandigheden.

100. Opnieuw moet gewezen worden op het feit dat de toestand waarin verzoekers zich bevinden, meer bepaald het feit dat zij nu genieten van lichtinval uit ramen die zich op 80cm van de perceelsgrens bevinden, een onwettige toestand is. De plaatsing van de ramen op 80cm is manifest in strijd met artikel 678 B.W.. Het is evident dat verzoekers geen rechten kunnen ontlenen uit de eigen onwettige toestand, laat staan dat zij de onwettige toestand waarin zij zich bevinden kunnen aangrijpen als moeilijk te herstellen

ernstig nadeel om de realisatie van de werken die op zich perfect wettig zijn te verhinderen.

101. Er is geen sprake van een ernstig nadeel. De schorsing van de vergunning is dan ook niet verantwoord.

...

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen voeren hoofdzakelijk aan dat zij ingevolge de oprichting van de betrokken woning geconfronteerd zullen worden met een blinde muur van 6 meter hoog op de perceelsgrens, die daglicht en lucht zal ontnemen aan de leefruimten van hun woning, een ernstige visuele hinder zal veroorzaken en hun leefkwaliteit en woongenot zal verminderen.

Uit de neergelegde foto's, die door de verzoekende partijen niet worden betwist, blijkt dat de ruwbouwwerken van de woning die het voorwerp uitmaakt van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning nagenoeg zijn voltooid en dat de bedoelde blinde muur is opgericht.

De door de verzoekende partijen aangevoerde nadelen kunnen niet meer kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning. Het is dan ook zonder belang om te weten of het aangevoerde nadeel zijn rechtstreekse oorzaak vindt in de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Er dient te worden vastgesteld dat een schorsing van de tenuitvoerlegging voor de verzoekende partijen zonder nut is.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Hierboven is vastgesteld dat niet voldaan is aan de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en dat deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ