

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0052 van 9 april 2013
in de zaak 2010/0249/SA/1/0231

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. [REDACTED]
2. de nv [REDACTED]
3. de stad [REDACTED], vertegenwoordigd door haar college van burgemeester
en schepenen
4. het college van burgemeester en schepenen van de **stad** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ivan LIETAER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Rooseveltplein 1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, van 3 februari

2010 waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2010, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ivan LIETAER, 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 vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

Het [REDACTED] en de nv [REDACTED] vragen met een op 20 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO: de eerste tussenkomende partij moet aan de Raad het bewijs bezorgen dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden, en de tweede tussenkomende partij moet aan de Raad een afschrift bezorgen van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen, evenals het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden.

Bij brief van 4 juni 2010 bezorgen de tussenkomende partijen verschillende documenten.

De eerste tussenkomende partij bezorgt twee beslissingen: een eerste (tot aanstelling van advocaat Ivan LIETAER) van het vast bureau van 23 maart 2010 en een tweede (de bekrachtiging van de eerste beslissing) van de OCMW-raad van 6 april 2010, maar de beslissing

om in rechte te treden ontbreekt dus nog altijd, zodat de Raad niet kan onderzoeken of het bevoegde orgaan tijdig en correct beslist heeft om bij de Raad in rechte te treden.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij dan ook onontvankelijk.

De beslissing om in rechte te treden van de tweede tussenkomende partij dateert van 4 juni 2010, terwijl haar verzoek tot tussenkomst op 20 april 2010 ingediend is: op dat ogenblik beschikte de tweede tussenkomende partij derhalve niet over de vereiste hoedanigheid, zodat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij dan ook onontvankelijk is.

2.

Het stadsbestuur van ■■■■ vraagt met een op 21 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2010 vastgesteld dat zowel de derde tussenkomende partij, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, als de vierde tussenkomende partij als zodanig, op het eerste gezicht beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en gevraagd in de schriftelijke uiteenzetting, of minstens op de terechtzitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, de mogelijk verschillende hoedanigheden te verduidelijken.

De derde tussenkomende partij kan alleen tussenkomen als rechtspersoon die, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing”, maar moet dan wel het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Bij gebreke daarvan oordeelt de Raad dat het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij onontvankelijk is.

De vierde tussenkomende partij kan als zodanig wel tussenkomen als één van “de bij het dossier betrokken adviserende instanties”, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 6° juncto 4.8.19, §1, eerste lid VCRO, “op voorwaarde dat zij tijdig advies (heeft) verstrekt”, zoals in casu.

De Raad oordeelt dan ook dat het verzoek tot tussenkomst van de vierde tussenkomende partij onontvankelijk is.

IV. FEITEN

Op 16 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een woon- en zorgcentrum*”.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 maart tot en met 6 april 2009, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in, dat vooral betrekking heeft op de ongeoorloofde bouwdiepte, de schending van de privacy en de mobiliteitsproblemen ingevolge het geplande centrum.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, cel Archeologie, adviseert gunstig op 13 maart 2009.

De Vlaamse Milieumaatschappij, dienst Grondwaterbeheer, adviseert gunstig op 19 maart 2009, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de opgelegde voorwaarden met betrekking tot de opvang en het hergebruik van het hemelwater.

De brandweer adviseert gunstig op 17 april 2009 onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen.

Op 9 juni 2009 adviseert de vierde tussenkomende partij als volgt gunstig op voorwaarde dat het advies van de brandweer wordt nageleefd:

“ ...

Overwegende dat het de oprichting van een woonzorgcentrum betreft in een daartoe geëigende zone; dat het woonzorgcentrum gebouwd wordt in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor de opvang van bejaarden binnen de gemeente.

De inplanting, de gabarieten en de materiaalkeuze zijn in overeenstemming met de actuele normen en inzichten ter zake en met de omgevende bebouwing;

Het normale woonklimaat van de omwonenden wordt niet verstoord...

Behandeling van het ingediende bezwaar

1. Ongeoorloofde bouwdiepte - ongeoorloofde tweede bouwlaag

Het ontwerp is gelegen in de kern van [REDACTED], wat als een verstedelijkt gebied kan beschouwd worden. Aanwezige bebouwing van gelijkaardige grote aaneengesloten bouwgehelen in de omgeving getuigen hiervan. Een lijst van deze gebouwen werd door de ontwerper aan de aanvraag toegevoegd. Ook zijn bepaalde delen van het bestaande en het te slopen rusthuis hoger dan de voorziene hoogte van het nieuwe project.

Eigenaars van woningen in woongebied moeten ook meer bebouwing tolereren dan bijvoorbeeld in agrarisch gebied of landelijk woongebied. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de hoogte van de kroonlijst van de westgevel t.o.v. het maaiveld (= 7.45m) beperkt blijft tot de afstand van dat punt van het gebouw tot de perceelsgrens (7.50m).

Wat de opgelegde voorwaarde bij de vergunning van bezwaarindiener betreft, wordt hier het gelijkheidsbeginsel niet geschonden wanneer niet-vergelijkbare zaken worden vergeleken. De afstand van de dichtst bijgelegen vergunde bebouwing tot de perceelsgrens van verzoekende partij betreft immers nog geen anderhalve meter, wat

afwijkt van de reglementaire afstand van min. 1,90m, terwijl de afstand van de bebouwing van het aangevraagde project tot de perceelsgrens min. 7,5m bedraagt.

2. Schending van de privacy

De bebouwing die voorzien is langs perceel nr. [REDACTED] is in overeenstemming met de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. De afstand tussen de perceelsgrens langs de voetweg en de dichtst voorziene bebouwing bedraagt min. 7,5 m.

De afstand tot de tuin van de bezwaarindieners dient dan nog te worden vermeerderd met de breedte van de voetweg, zijnde 1,5m. Doch kan bijgetreden worden dat door de mogelijke inkijk in de tuin de visuele privacy wordt geschonden. Om hieraan tegemoet te komen wordt een groenscherm voorzien. Dit bestaat uit hoogstammige niet-bladverliezende bomen (laurierkers) van 2,50m breed en 5m hoog. Bij aanplanting hebben de bomen een hoogte van 4.00 à 4.50 m. De voorwaarde kan opgelegd worden eerst het groenscherm te voorzien voor de aanvang van de werken. De diepte van dit groenscherm komt overeen met het volledig niet-bebouwde deel van de zijgrens van dit perceel. Een studie ter staving van de hoogte van dit groenscherm is toegevoegd.

Het groenscherm zal een beperkte impact hebben op de lichtinval, maar weinig gevolg hebben voor de bezonning van de woning en de tuin, gezien de ligging ten oosten van het betreffende perceel.

Het verlies aan open ruimte is slechts partieel; er wijzigt immers niets aan het rechtstreeks uitzicht op de eigen tuin vanuit de woning. Het betreft hier ook niet de teloorgang van een uniek zicht op bijvoorbeeld een ongerept natuurgebied. In woongebied kan het dat een zicht op een naastgelegen tuin verdwijnt ten gevolge van de uitvoering van een wettige stedenbouwkundige vergunning.

3. mobiliteitsproblemen

...

Daar een woonzorgcentrum onder de categorie ziekenhuis kan beschouwd worden, betekent dit voor het ingediende project voor 93 kamers 31 parkeerplaatsen.

Uit de plannen en de nota van de ontwerper is op te maken dat er op het terrein zelf 18 parkeerplaatsen (16 kant [REDACTED] + 2 [REDACTED]) voorzien zijn.

De aanvrager levert het bewijs dat binnen een straal van 400m op eigen terrein de nodige bijkomende parkings kunnen ingericht worden, nl. 20 aan de achterzijde van het tijdelijk rusthuis Indigo. Dit brengt het totaal op 38 parkeerplaatsen.

...”

Op 3 februari 2010 beslist de verwerende partij als volgt een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gesitueerd in het centrum van de deelgemeente [REDACTED].

Meer bepaald op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene typering aan bebouwing, gelegen in woongebied.

De aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum. De werken worden uitgevoerd in twee fasen. In een eerste fase zullen 62 kamers gebouwd worden en vervolgens in een tweede fase 31 kamers. Het complex wordt ingedeeld in drie blokken, die onderling verbonden worden door gangen. Dit met de bedoeling om één grotere samenhangende structuur te bekomen. In totaal worden 93 kamers voorzien voor het huisvesten van bejaarden, verdeeld over drie entiteiten. De constructie wordt opgetrokken met 2 bouwlagen, voorzien van hellende daken met een hellingsgraad van 30°. De kroonlijsthoogte bedraagt ca. 7 m en de nokhoogte 9,3 m. De verbindingsgangen die de drie afzonderlijke delen verbinden met elkaar worden voorzien met een plat dak van 6,3 m hoog. Het terrein wordt eveneens heringericht voor wat de verhardingen voor opritten en parkeerplaatsen betreft. Er wordt een brandweg voorzien en voldoende groenvoorzieningen aangeplant. Op het perceel worden 18 parkeerplaatsen voorzien. In een straal van 400 m zijn er nog eens 20 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen een totaal van 38 parkeerplaatsen oplevert.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de aan deze vergunning verbonden voorwaarden.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum in de stedelijke kern van [REDACTED]. Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, dat er tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend, dat het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond wordt bevonden, dat als voorwaarde opgelegd zal worden dat het groenscherm aan de zijde van perceel 251 f voor de aanvang van de werken dient aangelegd te worden om hieraan tegemoet te komen, dat de negatieve impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt en de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening, kan geconcludeerd worden dat de vergunning kan worden afgeleverd voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum te [REDACTED], mits het opleggen van de nodige voorwaarden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het opleggen van de nodige voorwaarden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 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;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- het groenscherm grenzend aan het perceel [REDACTED] dient aangelegd te worden voor de aanvang van de werken;
- de voorwaarden, zoals geformuleerd in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij dd. 19/03/2009 (zie bijlage), dienen nageleefd te worden;
- de voorwaarden, zoals geformuleerd in het advies van de Brandweer dd. 12/04/2009 (zie bijlage), dienen nageleefd te worden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Geen enkele procespartij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Alhoewel het ontbreken van excepties niet belet dat de Raad de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve onderzoekt, oordeelt de Raad dat dit onderzoek alleen moet gebeuren wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen. Zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens 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 een bestreden vergunningsbeslissing alleen 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

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

“...

Het perceel van verzoekende partijen zal dus aan de oostzijde omgeven zijn door een muur van twee bouwlagen met een gigantisch aantal ramen (**stukken 11 en 13**). Vanuit de diverse ramen in de westgevel zal rechtstreekse inkijk ontstaan in de woonkamers (living en keuken) en de volledige tuin van verzoekende partijen (**stuk 12, stuk 13 en stuk 14**). Ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zal de privacy van verzoekende partijen dan ook ernstig worden schonden. Dit wordt uitdrukkelijk erkend in het bestreden besluit: “Doch kan bijgetreden worden dat door mogelijke inkijk in de tuin de visuele privacy wordt geschonden.”...

Het dient tevens te worden **benadrukt** dat ingevolge de 60m lange bouwdiepte van de westgevel van het rusthuis verzoekende partijen hun uitzicht op de bestaande open ruimte (tuin van het rusthuis) definitief zullen verliezen evenals het zonlicht dat in de lente en zomer gedurende enkele uren 's morgens in de woonkamers binnen schijnt (stuk 15).

Het kan niet geredelijk worden betwist dat het verlies van zicht en licht in belangrijke leefruimten (keuken en living) een ernstig nadeel is in hoofde van verzoekende partijen.

Het is geenszins realistisch, minstens kennelijk onredelijk (zie tweede onderdeel van het middel) om een groenscherm van ca. 5 meter hoogte te voorzien over een lengte van 45m. Het permanent uitzicht op een dergelijk "scherm" berokkent verzoekende partijen trouwens ontegensprekelijk een ernstig nadeel op zich ...

In casu kan tevens niet worden ingezien hoe de ernstige aantasting van het woonklimaat van verzoekende partijen (ernstige schending van de privacy, verlies aan zon, licht en zicht) achteraf nog passend kan hersteld worden.

Bovendien beschikt de aanvrager niet over voldoende parkeerplaatsen (zie tweede middel) zodat er een ernstig mobiliteitsprobleem dreigt te ontstaan. Aangezien verzoekende partijen palen aan bouwplaats zullen zij het grootste slachtoffer zijn...

Aangezien het een bouwwerk van een zeer aanzienlijke omvang betreft kan niet zomaar achteraf worden overgegaan tot het herstel in de oorspronkelijke toestand. De moeilijkheden die op dit vlak kunnen bestaan, dienen in ogenschouw te worden genomen bij de beoordeling van de moeilijke herstelbaarheid van het aangevoerde nadeel.

..."

De verwerende partij antwoordt hierop:

"...

De vermeende inkijk is zeer relatief aangezien het nieuwe bouwwerk schuin op de perceelgrens zal ingeplant worden. Van een rechtstreekse inkijk in living en keuken van verzoekende partijen zal derhalve geen sprake zijn, aangezien de bewoners niet naar het huis van verzoekende partijen kijken, maar hun kamers er van weg kijken.

Dit gaat ten andere slechts over een 5 tal kamers op de verdieping. De kamers op de benedenverdieping kijken op de blinde muur en tuinafsluiting van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen hebben er trouwens voor gekozen om hun leefruimtes op een verdieping te installeren, zodat zij daarvan zelf de gevolgen moeten dragen.

Inkijk in tuinen is in een dorpskern helemaal niet uitzonderlijk. De Raad van State heeft bij herhaling bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in een schorsingsprocedure aangestipt dat in stedelijke gebieden mensen meer van elkaar moeten kunnen verdragen (zie bvb. arrest nr. 173.295 dd. 06.07.2007 inzake Boussemaere).

Een beweerd verlies aan zon en licht is geenszins bewezen en trouwens gezien de onderlinge afstanden tussen de bouwwerken weinig waarschijnlijk.

Het wijds zicht van verzoekende partijen blijkt onder meer uit foto 2 bij de bouwvraag.

Daaruit blijkt dat zij thans uitkijken op een parking en garages (huidige site RVT), hoogstammige bomen, een fabrieksschouw, achterkoertjes ...

Er is geen wijds uitzicht. Het uitzicht wordt in elk geval niet ernstig verstoord.

De aangevoerde nadelen zijn niet ernstig, te vaag en niet door stukken gestaafd, zodat ook aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet voldaan is.

...

De tussenkomende partijen voegen daar nog aan toe:

“ ...

Door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal de lichtinval op de geblindeerde ramen en kipvensters in de aan de eigendom van de verzoeker in tussenkomst palende grensmuur van de woning van de verzoekende partijen niet worden beperkt. Door de in de bouwvergunning van 1996 - zoals gebruikelijk - opgelegde vereiste van blinderen van deze ramen in deze muur op de perceelsgrens zal er ook geen inkijk mogelijk zijn.

De beperking van belichting op de overige muren en ramen van hun eigendom is niet bewezen. Wat de bezonning betreft is het evenmin duidelijk waarom precies door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing er enkele uren zonlicht in de lente en zomer in de woonkamer niet meer zou aanwezig zijn. Nadelen die in een verzoekschrift tot schorsing niet duidelijk zijn omschreven kunnen niet in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Wat verder het ingeroepen verlies betreft van het naar verluidt wijd zicht op de open ruimte vanuit de leefkamers op de verdieping van de woning van de verzoekende partijen op hun tuin en op de bestaande tuin van het rusthuis moet opgemerkt worden dat het beweerde verlies van dit zicht slecht hoogstens partieel kan zijn, gezien het rechtstreeks uitzicht op de eigen tuin vanuit hun woning uiteraard blijft behouden. Voorts bevindt zowel het perceel van de verzoekende partijen als dat van de verzoekers in tussenkomst zich in gewoon woongebied volgens de voorschriften van het gewestplan Kortrijk, en zijn er geen nadere zoneringsvoorschriften toepasselijk. Er kan in alle redelijkheid niet worden aangenomen dat het verloren gaan van een uitzicht vanuit de verdieping van een woning op de tuin van een naastgelegen perceel in woongebied een moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt. Het betreft hier niet het teloorgaan van een uniek zicht op bijvoorbeeld een ongerept natuurgebied: In woongebied is het voorzienbaar, te verwachten en normaal dat een zicht op een naastgelegen tuin kan verdwijnen ten gevolge van de tenuitvoerlegging vroeg of laat van een wettige stedenbouwkundige vergunning.

Rechtover de voorgevel van de woning van de verzoekende partijen bevindt zich bebouwing met daarachter een sportterrein (zie de foto's nr. 8-9 van de fotoreportage van de verzoekers in tussenkomst - stuk 7). Inzonderheid vanuit de leefruimten op de eerste verdieping van hun woning behouden de verzoekers in elk geval verder een ruim uitzicht op deze daarachter gelegen open ruimte. De door de bestreden beslissing verleende vergunning voorziet ook niet in de heropbouw van het te slopen gebouwtje in L-vorm dat achteraan paalt aan de tuin van de verzoekende partijen. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betekent wat dat betreft dus zonder meer een pluspunt voor de verzoekende partijen, die aldus dit gebouwtje achteraan hun tuin definitief zullen zien verdwijnen. Ook nu reeds is het zicht vanuit de eerste verdieping van de woning van de

verzoekende partijen op de tuin van het rusthuis reeds ten dele belemmerd door de bestaande bebouwing aan de straatzijde van het rusthuis.

...

Bewoners en eigenaars van woningen in woongebied moeten nu eenmaal meer bebouwing tolereren dan in bijvoorbeeld een groengebied of een agrarisch gebied. Het betreft ook geen landelijk woongebied of een woongebied waar door nadere zoneringsvoorschriften een beperktere bouwdichtheid of bouwdiepte is voorzien. Waar deze nadelen inherent zijn aan het wonen en bezitten van een eigendom in woongebied, en deze nadelen niet voortvloeien uit de (tenuitvoerlegging van de) bestreden beslissing, is het moeilijk te herstellen nadeel ook om die reden in casu niet aannemelijk.

De inkijk moet - nog afgezien van het groenscherm en van de inherente beperkingen door de ligging in woongebied - ook om de volgende redenen duidelijk gerelativeerd worden.

Vooreerst blijkt uit de vergunde bouwplannen duidelijk dat het voorste bouwblok (uitgevend aan de straatzijde) aan de kant van de woning van de verzoekende partijen schuin staat ingeplant, en dat de ramen daarvan die uitgeven aan de zijkant van het perceel van de verzoekende partijen geen rechtstreeks zicht geven, doch een zijdelings zicht, naar achter gericht. Het daarachter gelegen bouwblok is evenwijdig aan de perceelsgrens ingeplant, zodat de ramen van dit achterste gebouw enkel op het achterste gedeelte van de tuin uitgeven.

Bovendien houden de verzoekende partijen bij de beoordeling van de inkijk geen rekening met het gabariet, noch met de inplanting van het vergunde gebouw, noch met de bestemming ervan, noch met de te verwachten maximale ooghoogte. Inderdaad, in casu is de afstand tussen de dichtstbij gelegen vergunde bebouwing en de perceelsgrens volgens de goedgekeurde bouwplannen gemiddeld minstens 8 meter (zie het bouwplan nr. 3, terwijl dit wat de woning van de verzoekende partijen betreft nog geen anderhalve meter belooft). De bouwhoogte van het vergunde rusthuis bedraagt 2 bouwlagen, en volgens onder meer het bouwplan nr. 6 is de bouwhoogte (zonder het dak, dat echter geen vensters bevat en dat geen woonfunctie heeft) in totaal hoogstens 5,8 meter boven maaiveld. De vloerplas van de eerste verdieping bevindt zich op 3 meter boven maaiveld.

De normale ooghoogte van een persoon die rechtstaat op de eerste verdieping bedraagt ongeveer 1,60 meter. Dit betekent dat vanuit de ramen van de verdieping er enkel inkijk mogelijk zou zijn van op een hoogte van ten hoogste 4,60 meter, en dan nog enkel zeer occasioneel, namelijk wanneer de persoon rechtstaat. Gezien de afstand van 8 meter tot aan de perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partijen betekent dit concreet dat de inkijk niet vanuit een dicht punt zal mogelijk zijn (zie de stukken 8).

Het impliciet verwijzen door de verzoekende partijen naar de duur van de annulatieprocedure volgens de normale procedure is uiteraard volgens 's Raads vaste rechtspraak evenmin een reden om het moeilijk te herstellen nadeel voor bewezen te achten.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen op en in de nabijheid van de bouwplaats voorzien, zodat een mobiliteitsprobleem niet te verwachten valt. Bovendien zijn er aan de kant van de straat waaraan de woning van de verzoekende partijen paalt geen parkeerstroken getekend.

De slotsom is dan ook dat bij gebrek aan bewijs van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat bovendien volgt uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de

schorsingsvordering dient verworpen te worden. Het bewijs van een dergelijk nadeel is immers een noodzakelijke voorwaarde voor de gegrondheid van een schorsingsberoep.

Zoals hierna sub V van het huidig verzoekschrift nader wordt uiteengezet, is ook aan de andere noodzakelijke voorwaarde voor de gegrondheid van de schorsingsvordering, te weten het voorhanden zijn van enig ernstig bevonden middel, evenmin voldaan. Ook het annulatieberoep dient verworpen te worden bij gebrek aan enig gegrond middel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, 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 moeten integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concreet en precies 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, moeten aanduiden.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald 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 partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen, die zij met de vordering tot schorsing willen voorkomen, voeren de verzoekende partijen vooreerst aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ‘*de privacy*’ zal schenden, omdat er ‘*vanuit de diverse ramen in de westgevel rechtstreekse inkijk zal ontstaan in de woonkamers en de volledige tuin van verzoekende partijen*’.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen, omwille van het vijf meter hoge groenscherm, dat moet worden aangelegd voor de aanvang van de werken, en de zijdelingse inplanting van het woon- en zorgcentrum op minstens 7,2 meter van de perceelsgrens, de ernst van de aantasting van de privacy niet aannemelijk maken.

De door de verzoekende partijen bijgebrachte simulatie van de vergunde werken bevat geen enkele weergave van het groenscherm en laat de Raad dan ook helemaal niet toe anders te oordelen.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de bestreden beslissing een *'verlies van het zonlicht dat in de lente en de zomer gedurende enkel(e) uren 's morgens in de woonkamer binnenschijnt'* zal veroorzaken.

De Raad oordeelt dat, omwille van de inplanting van het woon- en zorgcentrum waarvoor de bestreden vergunning is verleend, de verzoekende partijen niet voldoende concreet aantonen dat de uitvoering van de bestreden beslissing het verlies van zonlicht in ernstige mate zal doen toenemen.

De verzoekende partijen menen door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing eveneens *'hun uitzicht op de bestaande open ruimte'* definitief te zullen verliezen.

De Raad leidt uit de bijgevoegde foto's echter af dat de *'bestaande open ruimte'*, waar de verzoekende partijen naar verwijzen, de parking van het bestaande rusthuis is, en dat het uitzicht dus al wordt belemmerd door de parkeergarages van het rusthuis.

De percelen zijn bovendien gelegen in woongebied en de Raad oordeelt dat het ingeroepen nadeel de hinder, die inherent is aan een woonzone, niet overtreft.

Het ingeroepen nadeel is dan ook niet ernstig.

Ten slotte werpen de verzoekende partijen op dat *'de aanvrager niet beschikt over voldoende parkeerplaatsen zodat er een ernstig mobiliteitsprobleem dreigt te ontstaan.'*

Zelfs al zou aangenomen worden dat er niet voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn in het project, waarvoor de bestreden vergunning is verleend, verduidelijken de verzoekende partijen niet in concreto hoe dit voor hen een persoonlijk probleem zou vormen, dat voor hen ernstig is en tevens moeilijk te herstellen.

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 en deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorig onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen, die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen, niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het [REDACTED] en de nv [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad [REDACTED], vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, is onontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] is onontvankelijk.
4. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS