

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0158 van 18 november 2014
in de zaak 1314/0630/SA/3/0603

In zake:

1. de heer **Kristiaan DE ZUTTER**
2. mevrouw **Marie-Claire VERHAEGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Arnoud DECLERCK
kantoor houdende te 8530 Harelbeke, Kortrijksesteenweg 387
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **ERIC SAELENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 juni 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 15 mei 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 23 januari 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8700 Tielt, Sint-Janstraat 101 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0448R 3 en 0448S 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arnoud DECLERCK die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba ERIC SAELENS verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 augustus 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

IV. FEITEN

1.

Op 20 september 2011 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt een eerste aanvraag van de tussenkomende partij voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande woning met toonzaal.

2.

De tussenkomende partij dient een nieuwe, aangepaste aanvraag in maar het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt neemt geen beslissing binnen de decretaal voorgeschreven termijn. De verwerende partij wijst op 14 juni 2012 het administratief beroep tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college af.

Ondertussen wordt op 10 januari 2012 aan de tussenkomende partij een sloopvergunning verleend voor de woning met toonzaal.

3.

Op 22 augustus 2012 dient de heer Eric SAELENS namens de tussenkomende partij opnieuw een aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning maar het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt laat opnieuw na een beslissing te nemen binnen de decretaal voorgeschreven termijn.

Het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing wordt ditmaal wel ingewilligd door de verwerende partij, die op 18 april 2013 beslist om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2013 bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013.

Met het arrest nr. S/2014/0014 van 14 januari 2014 beveelt de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013.

De tussenkomende partij doet vervolgens afstand van de bestreden beslissing, waarop de Raad met het arrest nr. A/2014/0435 van 17 juni 2014 de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013 vernietigt omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer en de rechtszekerheid.

4.

Op 24 september 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“BOUWEN van een MEERGEZINSWONING”*, die identiek is aan de aanvraag van 22 augustus 2012.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 20 januari 1981 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 17 ‘Europawijk’.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 oktober 2013 tot en met 2 november 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Tielt brengt op 4 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 december 2013 een advies waarin het bezwaarschrift ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond wordt geacht maar waarin de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar ook oordeelt dat het dossier zonder voorwerp is aangezien de aanvraag identiek is als deze waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door de verwerende partij op 18 april 2013. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kunnen er geen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden voor eenzelfde identiek project *“overwegende dat de werken reeds gestart zijn en in uitvoering zijn (...)”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt neemt geen beslissing binnen de decretaal voorgeschreven termijn en stelt de tussenkomende partij op 23 januari 2014 in kennis van het feit dat de aanvraag stilzwijgend werd geweigerd.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 7 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 maart 2014 om dit beroep gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 april 2014 beslist de verwerende partij op 15 mei 2014 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de Europawijk te Tielt. De Sint-Janstraat is een gemeenteweg in het centrum van de stad. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en open bebouwing van eengezinswoningen en appartement, twee of drie bouwlagen met zadeldak. De aanpalende omgeving is zeer specifiek, met links een enkele bouwlaag gesloten, rechts een open eengezinswoning van twee bouwlagen tegenover nog te bebouwen percelen. Verderop in de Sint-Jansstraat komen meer en meer drielagige meergezinswoningen voor, het BPA laat dit ook toe.

Achteraan het perceel komt een bestaande loods voor. Tijdens de hoorzitting in het kader van een eerdere aanvraag lichtte aanvrager deze toe. De loods wordt verhuurd aan een stukadoor en een elektricien. Tijdens deze hoorzitting werd voorgesteld voor zone 10 een aantal verhardingen te vervangen door grasdallen. Ook de aanleg van een groenbuffer om het zicht op de loods te verbeteren werd besproken.

Op 10.01.12 werd het slopen van de bestaande woning met handelsruimte vergund. Rond dit aspect bestaat geen discussie meer, het betrof een woning met twee bouwlagen.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 7 wooneenheden, en dat na het slopen van een woning (sloopvergunning is reeds verleend). Achteraan worden 6 carports voorzien en 1 garagebox.

...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag is gelegen binnen de contour van het BPA Europawijk dd 20.01.81. Hiernavolgend wordt het voorstel getoetst aan de bepalingen van dit BPA.

ZONE 4 (roze **bouwzone**) maakt een vreemde sprong ter hoogte van de linkerperceelsgrens.

In deze zone zijn mogelijk: -minimum 2, maximum 3 bouwlagen hoog

- min 12m, max 16m diep op gelijkvloers
- min 9m, max 12m verdieping
- de bezetting wordt niet bepaald

De afstand tot de zijperceelsgrens is 0m. Deze kan 3m zijn indien enkel aan de andere zijde van de kavelgrens eenzelfde onbebouwde zijstrook mogelijk is.

Het plan geeft een bouwdiepte van 19m aan en een zijstrook van 8m.

Merk op: de bouwzone van de rechterbuur is oranje, hier zijn slechts 2 lagen mogelijk.

Merk op: zone 4 is bedoeld voor woongebouwen (1 garage/woning verplichtend inbegrepen)

Uitbouwen zijn enkel mogelijk op de verdieping tot maximum 0,6 m van de hoek van de gevel.

De voorliggende aanvraag voorziet 19,5m op het gelijkvloers, en 12m op de verdieping. Op het gelijkvloers is deze meerdiepte aanvaardbaar gezien de beperkte hoogte (carports) en de grafische aanduiding op de plannen. Opgemerkt kan worden dat er wel degelijk een beoordelingsmarge is, er worden immers minimum- en maximumdieptes opgegeven. In voorliggend voorstel wordt tevens een uitbouw op de verdieping (vooraan rechts) voorzien tot om de hoek.

Achter de meergezinswoning worden carports voorzien in plaats van garages, wat in huidige specifieke situatie, met een loods achteraan, aanvaardbaar is. Het betreft werkelijk een zeer specifieke situatie.

Aan de bezorgdheid van de rechterbuur inzake storende dynamiek veroorzaakt door het inrijden van voertuigen, pal naast de rechterperceelsgrens, werd tegemoet gekomen. De inrit naar de parkeerplaatsen wordt voorzien gebundeld met de bestaande toegang naar de achterliggende loods, via de Brunicolaan. Overigens tekende de linkerbuur voor akkoord (aan diens zijde komt de inrit) en wordt zowel links als rechts (rechts zelfs tot 8m) een ruime groenzone voorzien.

Bovendien kan de vraag gesteld worden of de uitkragende terrassen eerder als afwijking van bouwdiepte beschouwd moeten worden. Indien de bouwdiepte genomen wordt tussen voor- en achtergevel is dit niet het geval.

ZONE 10 is een **groen gekleurde zone** waar de afstand tot de zijperceelsgrens zoals boven is en de **nevenbestemming** verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken is, alsook ruimte voor bergplaatsen. De hoofdbestemming is onduidelijk, en wordt omschreven als andere dan voor- en zijtuinen of bouwzone. De bebouwing mag hier max. 30m² zijn, en max.30% bezetten.

De afstand van bebouwing tot de scheiding dient 3 te zijn, maar kan ook 0 zijn indien de buur ook tegenaan kan bouwen. Het project voldoet hieraan.

De aanvraag voorziet een nevenbestemming (verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken) die deze zone 10 minder verhardt dan bij de vorige aanvraag, ook dit werd bijgestuurd. Het is onjuist de verhardingen als bebouwing te beschouwen, zoals bezwaarindiener suggereert. Ook de carports zijn gelegen in zone 4, zodat er hoegenaamd geen sprake is van een overschrijding van de zonegrens met zone 10. De overige verhardingen gelegen in zone 10, welke in functie staat tot de toegankelijkheid van de carports, voldoen aan de nevenbestemming van de betrokken zone 10.

ZONE 8 is een zone voor **ambachtelijke bedrijfsgebouwen** en bergplaatsen. Handel is in deze zone niet toegelaten.

Het plan geeft aan 'te behouden loods'. Van handel is geen sprake. De loods wordt verhuurd aan een stukadoor en een elektricien. De topografische kaart geeft een

ontsluiting tussen de woningen via de Brunicolaan. Zorgwekkend in het vorige dossier was de veronderstelling van de burens dat de oprit naar de garages achteraan zou gebruikt worden voor de gebruikers van het magazijn, maar dit probleem is opgelost nu ook de parkeerplaatsen langs de achterzijde bereikt zullen worden. De inrit naar de parkeerplaatsen wordt voorzien gebundeld met de bestaande toegang naar de loods, via de Brunicolaan, dit is positief.

Artikel 4.4.1 §1 VCRO voorziet de mogelijkheid **beperkte afwijkingen toe te staan** van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

De voorgestelde afwijking inzake bouwdiepte op het gelijkvloers is aanvaardbaar, het gaat immers om een gelijkvloers, en de bouwzone is veel dieper op het grafische plan dan in de voorschriften.

Ook de afwijking inzake de uitbouwen is aanvaardbaar omdat het de voorgevel betreft, waarbij het ruimtelijk en architecturaal te verdedigen is dat aan de halfopen zijde van het gebouw een uitbouw de hoek omgaat, om op die wijze een eenheid tussen voor- en zijgevel te bekomen. De zichten vanop deze uitbouwen zijn aanvaardbaar in deze stedelijke context. Het gaat om uitbouwen van het voorste deel van het gebouw, die geenszins storend is voor de aanpalende buur. Immers de afstand tot de buur is aanzienlijk. De voorziene hoeveelheid verhardingen is aanvaardbaar, werd overigens uitgevoerd in waterdoorlatende betondallen.

De afwijkingen zijn niet zeer groot, en zijn, zoals boven aangegeven, te verantwoorden vanuit de specifieke situatie, met een vreemde zonering in het BPA, en een loods achteraan, met een bijzondere ontsluiting ook. Het is niet zo dat hierdoor aan de algemene strekking van de planologische context afbreuk gedaan wordt.

De aanvraag ligt in het BPA Europawijk dd 20.01.81, waarvan op een aanvaardbare wijze en beperkt kan afgeweken worden, zoals boven beschreven. Het BPA is echter geenszins zo gedetailleerd dat alle aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2 1° behandeld worden, zodat een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk blijft.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is belangrijk de betrekkelijkheid van dit artikel te onderkennen. Aandachtspunten die niet behandeld of geregeld worden, maken nog steeds voorwerp uit van toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dienen in een finale afweging een rol te spelen.

Bovendien dient gewezen op de beoordelingsmarge die in het BPA voorzien wordt. In zone 4 wordt bepaald:

- min 2 bouwlagen, max 3 bouwlagen hoog
- min 12m, max 16m diep op gelijkvloers
- min 9m, max 12m verdieping

Voorliggend ontwerp voorziet in tegenstelling tot het vorige niet langer de maximale

mogelijkheden, een behoorlijke verbetering werd doorgevoerd ten opzichte van de vorige aanvraag. Het is zeer redelijk op deze plaats een gebouw van twee bouwlagen te voorzien, gezien de bouwhoogte van de rechterbuur en de hoogtes in de buurt, met een tendens naar twee tot drie bouwlagen.

In voorliggend geval is de **situatie specifiek** in die zin dat links een gemene muur zal ontstaan, onvermijdelijk door het verspringen van de bouwzone ter hoogte van de linkerperceelsgrens, waar nooit op de verdieping tegenaan zal gebouwd worden. Het ligt dan ook voor de hand minstens voor het immer vrijblijvende deel van de gemene muur links te opteren van 2 bouwlagen. De gemene muur, waar niet tegenaan gebouwd kan worden, pal noordelijk gelegen ten opzichte van de tuin van de linkerbuur, wordt beperkt tot twee bouwlagen en ook inzake diepte werd deze gevel aangepast door het inkorten van de terrassen daar.

Verderop in de straat komen wel degelijk appartementen voor van drie lagen hoog. De wand van drie lagen, zoals maximaal mogelijk in het BPA, is wel degelijk in wording. Tegenover de beoordeling van de huidige ruimtelijke ordening, dient opgemerkt dat **op lange termijn** gestreefd moet worden naar een harmonische en duidelijke omgeving. De woning van de linkerbuur lijkt bouwfysisch niet van dien aard dat deze eeuwig zal blijven bestaan.

De rechterbuur is lager, voorliggend voorstel speelt hier goed op in, met een mooi hoekaccent van drie bouwlagen, wat zeker mogelijk is op deze plaats, bij een halfopen woning, aan de voorzijde van het perceel.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 1 bezwaarschrift ingediend werd. Dit werd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar gedetailleerd weerlegd en ongegrond verklaard. Dit standpunt kan bijgetreden worden: de bezwaren van de **rechterbuur** zoals vorige keer geformuleerd werden gepast bijgestuurd. De ramen in de zijgevel werden weggelaten. Naar zichten en lichten toe is het ontwerp aanvaardbaar. Ook aan de bezorgdheid van de rechterbuur inzake storende dynamiek veroorzaakt door het inrijden van voertuigen, pal naast de rechterperceelsgrens, werd tegemoet gekomen. De inrit naar de parkeerplaatsen wordt voorzien gebundeld met de bestaande toegang naar de kleine ambachtelijke zone, naar de loods, via de Brunicolaan

Zoals hoger reeds gesteld werd de aanvraag in 2012 door de Deputatie geweigerd, waarbij een aantal concrete richtlijnen werd geformuleerd. Aanvrager paste zijn ontwerp aan, wat resulteerde in voorliggende sterk verbeterde aanvraag. **Volgende belangrijke punten werden verbeterd:**

- het voorstel voorziet een bouwlaag minder, met nu 2 in plaats van 3 bouwlagen (opmerkelijk is dat het BPA max. 3 bouwlagen toelaat)
- er komen 6 i.p.v. 7 woonegelegenheden voor
- de toegang naar de carports wordt voorzien langs een bestaande toegang achteraan hierdoor zal ook de loods in alle geval langs die zijde ontsloten worden, wat goed is
- storende ramen in de rechtergevel worden weggelaten
- de linkergevel wordt behoorlijk ingekort, waardoor de aansluiting links treffelijk is
- de linkerbuur ondertekende de aanvraag voor akkoord (hij diende vorige keer bezwaar in)

Tussen de inrit en de scheidingslijn voorzag de vorige aanvraag 90cm. Indien hier zeven wagens op- en afrijden, manoeuvreren in de tuinzone, en mogelijks zelfs de loods bereikt wordt via deze inrit, ontstaat een dynamiek die storend is voor de naastliggende eengezinswoning, en zijn rustige zijtuinstrook, en achtertuin. Nu een voor aanvrager

gunstigere oplossing gevonden werd, zoals boven beschreven in bundeling met de toegang naar de loods via de **bestaande toegang in de Brunicolaan**, is dit minpunt weggewerkt.

Opgemerkt kan worden dat de rechterbuur, die in beroep ging bij de RvVb tegen de vorige vergunning (voor het identieke plan) **ook in het kader van de hernieuwde vergunningsaanvraag** in eerste aanleg zijn (weerom identieke) **bezwaren** ten opzichte van het project formuleerde.

Op 31.10.13 diende bezwaarindieners zijn argumenten in bij het schepencollege, diezelfde dag voegde hij per aangetekende post ook een geactualiseerde lichtstudie toe. Hierbij worden een aantal (transparante) bomen toegevoegd, en werd het voorheen verkeerdelijk aangegeven raam in de zijgevel rechts op de verdieping achteraan weggelaten. Ditmaal werd het zichtscherm aan de zijde van de balkonnen weergegeven, evenwel transparant. Een figuur wordt op het balkon getekend gericht naar de woning van de buur. Deze figuur zal dus niets zien, tenzij een zichtscherm. Samenvattend kunnen drie bedenkingen geformuleerd worden:

1-de bomen zijn transparant, dit is in werkelijkheid anders

2-het zichtscherm is transparant, dit is onjuist

3-de figuur op het balkon is gedraaid met zijn gezicht naar het zichtscherm

Samen met de PSA moet worden besloten dat de simulaties, indien rekening gehouden wordt met bovenstaande bedenkingen, aangeven dat de zichten zoals gegenereerd door het project wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar zijn in deze omgeving.

Na de hoorzitting bezorgde de aanvrager nog een document dat illustreert dat de door de bezwaarindieners geschetste toestand niet overeenkomt met de bestaande toestand. Hieruit blijkt duidelijk dat, abstractie makend van het transparant zichtscherm, er slechts zicht is op een klein raam met mat glas welke naar verklaring van de aanvrager slechts de functie vervult als wasplaats/berging. Op basis van de ingediende foto, kan men onmogelijk concluderen dat er kan worden ingekeken in de betrokken ruimte van de bezwaarindieners. Ook om die reden dient het bezwaar te worden verworpen.

In een aanvullend schrijven wijzen de bezwaarindieners nogmaals op de vermeende schending van de privacy welke door het schorsingsarrest werd erkend. De beoordeling van de RvVb waarnaar bezwaarindieners verwijst, werd gemaakt in het kader van een juridisch onderzoek of een schorsing van een vergunningsbeslissing al dan niet kan worden verantwoord, maar heeft niets van doen met de ruimtelijke beoordeling welke dient te gebeuren door de vergunningverlenende overheid. Dit is ook logisch aangezien de RvVb zich niet in de plaats kan stellen van de vergunningverlenende overheid wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Aansluitend op bovenstaande bedenkingen dient gesteld dat wel degelijk voldoende rekening gehouden moet worden met de **matte scheidingswand** aan de zijkant van de terrassen, het betreft immers vast gegeven, zoals weergegeven op de ontwerpplannen. Hieraan voorbij gaan zou een feitelijke miskennis van het voorstel impliceren. Overigens worden dergelijke zichtschermen wel vaker toegepast teneinde zichten te beperken.

Ook de door bezwaarindieners neergelegde fotoreportage overtuigen de deputatie geenszins dat er sprake is van ongeoorloofde inblik op hun perceel. Op basis van de neergelegde foto's genomen vanuit de tuin en terras van de bezwaarindieners, kan men dit absoluut niet afleiden, gelet op de ruime afstand van het bouwproject tot aan de perceelsgrens, (zie foto's 36, 45 en 58, bijlage 1 – bezwaar dd. 1 april 2014) Bovendien

moet worden gewezen dat de hoekbalkons vooraan weliswaar rechtstreeks uitkijken, doch dit betreft een blinde gevel van de bezwaarindiener, waardoor van enige inkijk geen sprake kan zijn. Overigens de terrasdeuren welke toegang geven tot het hoekterras vooraan (zowel op de eerste als op de tweede verdieping) staat met een hoek van 45 ° ten opzichte van de straat ingeplant, zodat het terras eerder uitkijkt naar de straatzijde toe, dan naar de aanpalende blinde gevel van de bezwaarindiener. In dat opzicht geven de foto's van de bezwaarindiener (65 en 72) enigszins een vertekend beeld aangezien de indruk rijst dat de inkijk vooral vanuit de kijkrichting van de aangehaalde foto's zal plaatsvinden, terwijl dit zoals hoger aangehaald niet het geval is. Wat betreft de terrassen aan de achterzijde, moet ook hier worden vastgesteld dat van een rechtstreeks uitzicht op het perceel van de bezwaarindiener geen sprake kan zijn. Hoogstens kan er sprake zijn van een zijdelingse inzicht in de tuinzone, die bovendien beperkt wordt door de aanwezigheid van wintervast groen (zie foto 70). Ook hier moet worden opgemerkt dat er sprake is van een vertekend beeld aangezien er geen rekening wordt gehouden met de voorziene scheidingswand. Op basis van foto 70, kan men afleiden dat de opnamepunt voor foto 45 werd genomen achteraan in de tuin, en dus op een redelijke afstand verwijderd van het achterliggende woongedeelte met terras van de bezwaarindiener. Dit bevestigt eveneens dat er geen sprake kan zijn van een rechtstreeks inkijk, hoogstens van een zijdelingse zicht achteraan in de tuin. De scheidingswand en de op het perceel van de bezwaarindiener aanwezige groenscherm, zorgen er bovendien voor dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van de schending van de privacy in hoofde van de bezwaarindieners.

Uitgangspunt is dat de aanvraag – op bovenvermelde beperkte afwijkingen na – in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA Europawijk. Naar zichten toe werden de nodige maatregelen en inspanningen gedaan om deze voor zover mogelijk en in alle redelijkheid, ook rekening houdend met de omgeving, te beperken.

De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van een- en meergezinswoningen met 2 of 3 bouwlagen onder zadeldak. De aangevraagde meergezinswoning bestaat uit een gelijkvloers met twee woonentiteiten en achteraan zes autobergingen, een eerste verdieping met twee woonentiteiten en een ingerichte dakverdieping eveneens met twee woonentiteiten. Boven de dakverdieping is een zolder. De aanvraag is in overeenstemming met het BPA Europawijk en perfect inpasbaar in de omgeving. Aanvrager geeft enkele voorbeelden van gelijkaardige projecten in de buurt aan. Het betreft de overzijde van het terrein, St. Jansstraat 105 en 109.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden; dat achteraan 6 carports worden voorzien; dat de aanvraag beperkte afwijkingen voorziet op het BPA; dat de beperkte afwijkingen beantwoorden aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 §1 VCRO en ruimtelijke aanvaardbaar zijn; dat de aanvraag in zijn geheel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;
...

Dit is de bestreden beslissing.

Na een dagvaarding door de verzoekende partijen beslist de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, zetelend in kort geding, met een beschikking van 2 juli 2014 om de

tussenkomen de partij en/of iedere andere voor de tussenkomen de partij handelende derde verbod op te leggen om op de in deze zaak betrokken percelen bouw- of aannemingswerken te hervatten of verdere te zetten en dit tot zolang de Raad geen eindarrest heeft gevelde inzake de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

12. In casu staat onomstotelijk vast dat de realisatie van de vergunning een ernstige negatieve impact inhoudt op de privacy van de verzoekende partijen, en dat dit nadeel moeilijk te herstellen is.

Het vergunde plan voorziet immers onder meer in de aanleg van zeer ruime terrassen op de verdiepingen van de achterkant van het complex (uitgebouwd tot maar liefst 1,30m buiten de gevel), én in uitbouwen aan de voorgevel die doorlopen langs de zijgevel over een afstand van 4,10m. Deze bouwelementen brengen de privacy en het rustig woongenot van de verzoekende partijen in het gedrang door inblikmogelijkheden:

- vanuit de 4,10 meter lange uitbouw van de terrassen aan de voorgevel van het complex die reikt tot aan de rechterhoek, en die vervolgens doorloopt over een afstand van 4,10m langs de zijgevel, met de enige bedoeling de toekomstige bewoners vanuit hun leefruimte uitzicht te geven op de mooi aangelegde tuin van verzoekers;*
- vanuit de terrassen op de eerste en tweede verdieping van de achtergevel, die nu zelfs ruimer zijn dan in het voorafgaande en geweigerde*

ontwerp (namelijk uitspringend tot 1,30 meter uit het vlak van de achtergevel).

De verzoekende partijen voegen ter staving een lichtstudie gebaseerd op de plannen die het voorwerp uitmaken van de betwiste vergunning, en een fotoreportage met toelichtende nota (stukken 7-8) die aan duidelijkheid niets te wensen overlaten.

Inderdaad, nu de ruwbouw half afgewerkt is (vóór de stillegging van de werken ingevolge het schorsingsarrest van 14 januari 2014), kan men nu ook visueel vaststellen dat de privacy en het woongenot van de verzoekende partijen ernstig zal worden geschonden als men het appartementencomplex zal voltooien volgens het voorliggende bouwplan: vanuit alle gezichtspunten is inkijk mogelijk op terrassen en tuin van de verzoekende partijen (zie de fotoreportage met toelichting – stuk 8).

Het staat onbetwistbaar vast dat de schending van de privacy een niet, minstens moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt, zoals overigens ook nader toegelicht wordt bij de uiteenzetting van het tweede en derde middel. Het nadeel dat de verzoekende partijen ingevolge de uitvoering van de vergunning zullen lijden, is derhalve niet louter financieel (vgl. Raad Vergunningsbetwistingen (2e k.), arrest nr. S/2011/0133, 25 oktober 2011, TROS-Nieuwsbrief, 2012, afl. 1, 21).

13. De verzoekende partijen verwijzen ten overvloede naar de motivering van uw Raad in het schorsingsarrest van 14 januari 2014 m.b.t. de voorgaande vergunningsaanvraag, en in het bijzonder naar de overwegingen inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel op basis waarvan de schorsing werd bevolen, meer bepaald de niet te tolereren schending van de privacy (arrest nr. S/2014/0014, p. 15, onder randnummers 3 en 4):

...

Deze overwegingen zijn onverkort van toepassing op dit dossier vermits de bouwplannen identiek zijn.

De geactualiseerde lichtstudie en de fotoreportage bevestigen in alle duidelijkheid dat de hiervoor geciteerde motivering strookt met de realiteit (stukken 7 en 8)."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

In dat verband wijst verzoekende partij dat "de realisatie van de vergunning een ernstige negatieve impact inhoudt op de privacy van de verzoekende partijen en dat dit nadeel moeilijk te herstellen is". In het bijzonder wordt gewezen dat het project ondermeer voorziet in de aanleg van zeer ruime terrassen op de verdiepingen van de achterkant van het complex én in uitbouwen aan de voorgevel die doorlopen langs de zijgevel over een afstand van 4,10m. Hierdoor meent verzoekende partij dat er een ruime inkijk ontstaat op de tuin en het terras van verzoekende partij.

Deze bewering overtuigt de deputatie op geen enkele wijze.

Vooreerst zijn de terrassen aan de achterzijde voorzien van een zichtschermbord, die duidelijk op de plannen staan vermeld. Van een rechtstreekse inkijk vanuit de achterste terrassen op het perceel van verzoekende partij kan hoegenaamd geen sprake zijn. De neergelegde animatietekeningen, zijn in dat opzicht dan ook misleidend aangezien zij uitgaan van terrassen zonder zichtschermbord.

Wat betreft de terrassen aan de voorzijde, moet worden gewezen dat de inkijk ook niet

op een overtuigende wijze is aangetoond. Vooreerst moet worden gewezen dat op het perceel van verzoekende partij, langs de zijde van de bouwplaats hoogstammige bomen aanwezig zijn. Ook het bouwplan maakt er melding van. De door verzoekende partij neerlegde animatie maakt daar volledige abstractie van ! Bovendien wordt op geen enkele wijze aangetoond waar er inkijk zou bestaan in Verkeerde intekening ramen Verkeerde partij. Verder rijzen er ook vragen of de neergelegde (o.a. onbestaand raam) Verkeerde manier rekening heeft gehouden met de juiste inplanting van het voorgesteld project. Op de aangevoerde animatie is dit geenszins controleerbaar Hoogte gebouw en terrein aan de voorzijde kijken rechtstreeks uit op de zijgevel van verzoekende partij. Zoals aangetoond op de bijgevoegde tekening, kan er hoegenaamd geen rechtstreeks zicht zijn op het achterliggende terras en de tuin van verzoekende partij. Abstractie scheidingswanden

Het feit dat het schorsingsarrest in het kader van een eerdere beroep tot een tegenovergestelde conclusie kwam, neemt niet weg dat elk dossier op zijn eigen merites moet worden beoordeeld. In de bestreden beslissing is dan ook uitvoerig gemotiveerd waarom van de opgeworpen privacyhinder in hoofdte van verzoekende partij geen sprake kan zijn. (zie p. 10 en 11 bestreden besluit, stuk 20) Hierop formuleert verzoekende partij geen enkel kritiek. Minstens toont verzoekende partij niet aan dat deze beoordeling gesteund is op onjuiste feitelijke gegevens, dan wel kennelijk onredelijk is.

Verzoekende partij toont op geen enkel overtuigende wijze aan dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.”

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het MTHEN wordt door verzoekende partij gebaseerd op één element, met name de schending van hun privacyrechten. Meer bepaald zou ingevolge de terrassen vooraan en achteraan het ontwerp, rechtstreekse inkijk ontstaan in de tuin, op het terras, de keuken en de slaapkamer van verzoekende partijen. Verzoekende partijen verwijzen hierbij naar het eerdere schorsingsarrest van uw Raad om hun stelling te staven.

Misleidende simulaties

Zoals reeds aangegeven en bevestigd in de overwegingen van de bestreden beslissing, heeft uw raad haar arrest (inzonderheid wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft) uitgesproken op basis van foutieve, door verzoekende partijen, verstrekte gegevens.

1. SIMULATIE DIE AANLEIDING HEEFT GEGEVEN TOT SCHORSING IDENTIEKE AANVRAAG IS GEBASEERD OP EEN OUD (EN SUBSTANTIEEL AANGEPAST) AANVRAAGDOSSIER

De simulatie (dit is het stuk 5.2 waarnaar verwezen wordt in het arrest — stuk 6 bij onderhavig verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring) vormt immers geen waarheidsgetrouwe weergave van de feitelijke situatie, noch van de aangevraagde situatie:

...

Verzoekende partijen zijn niet ernstig en leveren door het indienen van een 'aangepaste' simulatie n.a.v. de (derde) identieke aanvraag van tussenkommende partij bovendien zelf het bewijs van de foutieve informatie die zij aan uw Raad hebben verstrekt [stuk 7

verzoekende partijen — simulatie van verzoekende partijen, zoals als bijlage gevoegd bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) in het derde identieke aanvraagdossier]

2. NIEUWE SIMULATIE EVENMIN WAARHEIDSGETROUW

Maar ook de nieuwe simulatie is niet waarheidsgetrouw....

Opnieuw tekenen verzoekende partijen ramen verkeerd in (nota bene van hun eigen woning!), maken ze abstractie van de voorzienen ondoorzichtige scheidingswanden en van de aanwezige beplanting, is de hoogte van het gebouw niet correct,

...

Ook de PSA besluit in zijn verslag tot het misleidend karakter van de door verzoekende partijen aangewende simulatie(s) (**stuk 10 — eigen onderlijning**):

...

De bouwplaats is gelegen binnen een **zone voor woongebouwen**. In woongebieden mag een normale tolerantie worden verwacht wat betreft de privacy (zie o.a. RvVb 18 april 2012, S/2012/078). Deze vaststelling geldt des te meer nu de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door meergezinswoningen en het BPA Europawijk in de oprichting van woongebouwen met minimum 2 en maximaal 3 bouwlagen voorziet.

Er zal in deze omstandigheden dan ook pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het **relatieve evenwicht** tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt **verbroken** dan wel ernstig wordt verstoord (RvVb 5 februari 2013, nr. 5/2013/0028, p. 16).

Dit is niet het geval. Zoals terecht werd vastgesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en werd bevestigd in de bestreden beslissing, werd het initiële ontwerp op belangrijke punten gewijzigd om het project voor de aanpalende woningen aanvaardbaar te maken. Inzonderheid werd, om tegemoet te komen aan de door verzoekende partijen aangevoerde schending van de privacy:

- het aantal bouwlagen verminderd van drie naar twee
- de ramen in de rechtergevel werden weggelaten en aan de terrassen werd een ondoorzichtig scherm met een hoogte van 180cm geplaatst

Het aanvraagdossier getuigt van een evenwicht tussen de belangen van de bewoners van de appartementen (woonkwaliteit) enerzijds en de belangen van de aanpalende eigenaars anderzijds:

- de ramen worden gebufferd door het voorzien van overhangende terrassen met ondoorzichtige wanden t.a.v. beide burens (ramen zonder terrassen en scheidingswanden zouden zorgen voor meer inkijk);
- de terrassen zijn georiënteerd weg van de leefruimten en ramen van de burens;
- grote bouwvrije strook t.o.v. de rechterbuur (dit is verzoekende partij)
- zijterrassen met beperkte diepte (enkel gebruik voor onderhoud ramen), voorzien van hoekkolommen (zie verder)
- groenzone langs zijde rechterbuur (zal worden aangelegd met wintervaste beplanting)
-

Hoe verzoekende partijen, gelet op de **inplanting van beide panden** (en de aanwezige beplanting) enerzijds en de door de bvba SAELENS ERIC genomen maatregelen (o.a.

schrappen ramen in achterste deel rechtergevel, plaatsen ondoorzichtige beglazing) anderzijds nog kan voorhouden dat er sprake zou zijn van onaanvaarde inkijk is tussenkomende partij een raadsel.

...

De achtergevel van de meergezinswoning bevindt zich m.a.w. ongeveer 3,50 meter voorbij de achtergevel van de woning van verzoekende partijen. Om ook maar inzage te kunnen nemen op de achtergevel en terras van verzoekende partijen, zullen de bewoners van de meergezinswoning m.a.w. (doelbewust) over de balustrade en scheidingswand moeten hangen.

De achtergevel van de meergezinswoning situeert zich immers ter hoogte van het laatste deel van de achterbouw van verzoekende partijen:

...

Aan de terrassen aan de achtergevel (eerste en tweede verdieping) is een **matte scheidingswand** van **1m85** voorzien, waardoor het normale gezichtsveld van de bewoners wordt beperkt tot het achterliggend deel van het terrein.

...

De ramen op het gelijkvloers kunnen evenmin aanleiding geven tot inkijk, gelet op de **aanwezige scheidingsmuur** en de bestaande beplanting.

De terrassen langs de **voorzijde** zijn slechts 50cm diep (**rekening houdende met de ruimte noodzakelijk voor het plaatsen van een balustrade in de praktijk slechts 30 cm**) en zijn enkel ingegeven door praktische overwegingen, het onderhoud van de ramen. De **geringe diepte** verhindert het daadwerkelijk gebruik als terras.

Op de hoek van het balkon wordt in een volle kolom voorzien, om het zicht vanuit de zithoek naar het terras van verzoekende partijen volledig te vermijden (mocht er, mede gelet op de aanwezige beplanting, dan al inkijk mogelijk zijn).

...

De hoekterrassen hebben m.a.w. slechts een lengte van 3,60 meter (en geen 4,10 meter), hebben slechts een betreedbare breedte van een 30tal cm en zijn op het einde voorzien van een volle kolom.

Zowel door de Gem. SA als door de PSA wordt de aangevoerde hinder dan ook terecht als ongegrond verworpen (eigen onderstropping):

...

3. SUGGESTIEF FOTOMATERIAAL

woning

Ook de bij het verzoekschrift gevoegde foto's kunnen niet overtuigen. Vooreerst zijn alle foto's genomen op het ogenblik dat de bomen juist waren gesnoeid (maart, terwijl het terras/de tuin natuurlijk het meest wordt benut in de zomerperiode).

De foto's 36, 45 en 58 tonen enkel aan dat de hoekterrassen zichtbaar zijn als de bomen gesnoeid zijn en tussen de aanwezige beplanting wordt gekeken.

De foto's 65 en 72 tonen aan dat een klein gedeelte van het terras zichtbaar is, opnieuw enkel als de bomen zijn gesnoeid en tussen de aanwezige planten wordt gekeken. De foto's zijn bovendien (zonder toestemming) genomen vanop de uiterste punt van de hoekterrassen (dat, zoals hierboven gemotiveerd, niet toegankelijk is).

...

De foto's 70 en 75 tonen enkel zicht op de dieper gelegen tuin, wat in een dergelijke

omgeving niet ongewoon is.

Onderstaande foto's geven een beeld van de situatie in de zomerperiode (stuk 13 — weerlegging fotomateriaal):

...

In de de bestreden beslissing wordt dan ook terecht overwogen (stuk 9 - eigen onderlijning):

...

Het vergunde bouwplan voorziet bovendien in een (tussen de 6 en 8 meter variërende) groenzone ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekende partijen. Tussenkomen de partij zal ook in deze zone in een wintervaste en hoogstammige beplanting voorzien.

4. BESLUIT

De door verzoekende partijen aangevoerde hinder stemt niet overeen met de realiteit. Minstens getuigt deze niet van een gerechtvaardigd verwachtingspatroon van verzoekende partijen.

Bovendien is het door verzoekende partijen aangevoerde nadeel evenmin moeilijk te herstellen. Voorliggende aanvraag is niet van die aard dat, in de ondenkbare hypothese dat uw Raad tot de vernietiging van de bestreden beslissing zou besluiten, door verzoekende partij geen herstelmaatregel zou kunnen worden afgedwongen (bijvoorbeeld aanpassingswerken waarbij de terrassen dienen te worden gesupprimeerd of aanvullende scheidingswanden dienen te worden geplaatst).

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 VCRO, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten 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 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de

verzoekende partijen desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft. 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.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, roepen de verzoekende partijen de schending in van de privacy en het rustig woongenot door inkijsmogelijkheden in hun tuin en op hun terras. Zij wijzen op de zeer ruimte terrassen die voorzien worden aan de achtergevel van de vergunde meergezinswoning (eerste en tweede verdieping), tot 1,30m buiten de gevel, en de terrassen aan de voorgevel die over een afstand van 4,10m doorlopen langs de zijgevel.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

3.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de Raad met het arrest nr. S/2014/0014 van 14 januari 2014 de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een identieke stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd verleend, heeft geschorst wegens het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (inbreuk op de privacy) in hoofde van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen kunnen echter niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de overwegingen uit dit arrest onverkort van toepassing zijn op de voorliggende vordering tot schorsing omdat de bouwplannen identiek zijn. De Raad kan immers een gewijzigd standpunt innemen wanneer de partijen bijkomende gegevens aanreiken die de Raad een nieuw inzicht verschaffen over het nadeel dat de verzoekende partijen inroepen.

In vergelijking met de vordering tot schorsing waarover de Raad geoordeeld heeft in het arrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0014, leggen de verzoekende partijen een "geactualiseerde lichtstudie" die gebaseerd zou zijn op de vergunde plannen en een uitgebreide fotoreportage neer, waarop onder andere te zien is dat de ruwbouw reeds half afgewerkt is.

Aan de hand van een reeks nieuwe foto's en met verwijzing naar de plannen tracht de tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst aan te tonen dat de "geactualiseerde lichtstudie" niet waarheidsgetrouw en misleidend is. Ook de verwerende partij contesteert de juistheid van de "lichtstudie" van de verzoekende partijen.

4.

De Raad is van oordeel dat de aangereikte gegevens een nieuw licht werpen op de zaak en dat op grond van deze gegevens thans niet meer besloten kan worden tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen. Zo kan op basis van de door de partijen aangereikte foto's vastgesteld worden dat zowel het rechtstreekse zicht vanuit de terrassen aan de voorkant als vanuit de balkons aan de achtergevel, in zekere mate verhinderd wordt door een vrij hoog en dicht groenscherm op het perceel van de verzoekende

partijen. De verwerende partij en de tussenkomende partijen merken terecht op dat dit groenscherm in de simulatiebeelden van de verzoekende partijen op een misleidende manier worden weergegeven.

5.

Wat betreft het zicht vanuit de balkons aan de achtergevel, moet samen met de tussenkomende partij tevens worden vastgesteld dat bij een normaal gebruik van deze balkons, het zicht beperkt zal blijven tot het achterste deel van het perceel van de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij en de verwerende partij overtuigen de Raad dat de simulatiebeelden van de verzoekende partijen afbreuk doen aan de werkelijkheid en een vertekend beeld geven van het nadeel dat de verzoekende partijen menen te zullen ondervinden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de mogelijke inblik vanuit de meergezinswoning in hun tuin en op hun terras zal leiden tot een schending van de privacy die dermate ernstig is dat het vermelde relatieve evenwicht wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0630/SA/2/0630.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER