

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0194 van 20 augustus 2013
in de zaak 1213/0428/SA/3/0400

In zake: mevrouw **Gertrude DE MOL**, wonende te 9280 Lebbeke,
Baardegemsestraat 36

vertegenwoordigd door:
de heer Johan DE MOL

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

Tussenkomende partij: de heer **Etienne SAERENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 20 september 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9280 Lebbeke, Heuvelstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 0653A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het 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 6 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Johan DE MOL die verschijnt voor de verzoekende partij, in persoon aanwezig, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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 heer Etienne SAERENS verzoekt met een aangetekende brief van 2 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de 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

Op 25 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van twee eengezinswoningen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied.

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

De verzoekende partij en de heer François PIESENS hebben met een aangetekende brief van 26 juni 2012 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van vermelde verkavelingsvergunning ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het

rolnummer 1112/0751/SA/2/0669. Met een arrest van 31 oktober 2012 met nummer S/2012/0227 werd de vordering tot schorsing verworpen.

Het openbaar onderzoek heeft niet plaatsgevonden.

Er zijn geen adviezen ingewonnen.

De aanvraag is vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke verleent op 20 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de omschrijving van een niet- vervallen verkaveling met referentienummer V/1351/1;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling met referentienummer V/1351/1;

Overwegende dat er beroep werd ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB) tegen verkaveling V/1351/1 en er tot op heden nog geen beslissing is genomen.

Overwegende de RRVB de verkavelingsvergunning nog niet geschorst of vernietigd heeft; Gelet op bovenstaande historiek;

Overwegende dat naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt wordt tot 13 meter en de bouwdiepte op de verdieping beperkt wordt tot 11,80 meter;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte maximaal 4 meter bedraagt;

Overwegende dat er een voldoende bouwvrije strook van 3 meter wordt voorzien;

Overwegende dat de mobiliteitsimpact gering is;

Overwegende dat er om bovenvermelde redenen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorliggende aanvraag;

Overwegende dat concreet kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord;

10. 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.

Beschikkend gedeelte

Het college van burgemeester en schepenen heeft in de zitting van 20/09/2012 het volgende beslist:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, tenminste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden:

De werken uit te voeren zoals voorgesteld op het goedgekeurd bouwplan mits aanvulling of aanpassing (bij strijdigheid) van:

1° de bouwlijn te laten controleren voor de aanvang der werken door de gemeentelijke landmeter Stefan Ravijs. Deze controle dient te worden aangevraagd door bijgevoegd aanvraagformulier in te vullen en aangetekend op te sturen naar het college van burgemeester en schepenen, dienst ruimtelijke ordening, Flor Hofmanslaan 1 te 9280 Lebbeke.

2° de aansluiting op het gemeentelijke rioleringsnet te laten uitvoeren door de gemeentelijke technische dienst volgens het van kracht zijnde gemeentelijk retributiereglement. De aanvraag tot aansluiting gebeurt door het bijgevoegd aanvraagformulier ingevuld terug te bezorgen aan de technische dienst.

3° na de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient men een verplichte keuring te laten uitvoeren van het private rioleringsstelsel, volgens het Algemeen Waterverkoopreglement van de Vlaamse regering van toepassing van 1 juli 2011.

Keuringen dienen te worden uitgevoerd door een erkende keurder. Hiervoor kunt u contact opnemen met de Aquafoon (078 35 35 99). Keuringsbewijzen dienen gestuurd te worden naar TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent, aangezien TMVW rioolbeheerder van de gemeente Lebbeke is.

4° het regenwater en het afvalwater dient volledig gescheiden te worden voor het perceel in de aanvraag en dient gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn.

5° de bouwheer zal ter hoogte van de rooilijn afzonderlijke inspectieputjes voor afvalwater en regenwater voorzien op zijn eigendom.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 december 2012 beslist de verwerende partij op 24 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De juridische aspecten

De twee bouwpercelen waarvoor vergunning gevraagd wordt maken deel uit van een op 8 mei 2012 door de deputatie vergunde verkaveling.

Het voorliggend ontwerp voor de bouw van 2 halfopen eengezinswoningen is in overeenstemming met de voorschriften van die verkaveling.

Het gegeven dat tegen deze verkavelingsvergunning beroep werd ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen betekent niet dat ze op vandaag niet uitvoerbaar zou zijn.

Het verzoek tot schorsing van de verkavelingsvergunning werd immers verworpen.

De in het beroepschrift aangehaalde bemerkingen werden reeds ingeroepen bij de procedurele behandeling van de verkavelingsaanvraag hieraan voorafgaand. De deputatie heeft de bemerkingen in het derdenberoep tegen de verleende verkavelingsaanvraag ten gronde behandeld en de verkavelingsvergunning afgeleverd.

Er bestaat bijgevolg momenteel geen enkele wettelijke grond om deze verkaveling niet toe te passen.

De goede ruimtelijke ordening

De beoogde nieuwbouw voldoet aan de normen van het huidig wooncomfort en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Bovendien werden de vermeende aspecten van hinder en nadelen welke appellanten oproepen voorafgaandelijk reeds inhoudelijk beoordeeld en weerlegd.

Bijgevolg worden, conform de bepalingen van art. 4.3.1 §2 eerste lid 3° de verkavelingsvoorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en kan de voorliggende aanvraag, die in overeenstemming is met de geldende verkaveling, in overeenstemming geacht worden met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende 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 partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Verantwoording schorsing:

De dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de beslissing kunnen verantwoorden, en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan ons persoonlijk kan berokkenen, wordt hieronder verantwoord.

De bestreden beslissingen brengen ons een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel toe. Overigens volstaat het om de schorsing te kunnen bevelen, dat de tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan toebrengen.

De grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied bevindt zich ongeveer recht achter onze woning. De vergunning voor de twee woningen die hoofdzakelijk – advies duurzame Landbouw-ontwikkeling- in dit agrarisch gebied worden aangebracht, belet dit uitzicht (we hebben een weids uitzicht op de achterliggende en naast onze woning gelegen kouter) op het agrarisch gebied en vormt op deze wijze een storend element. Dit storend element vormt in hoofde van ons een ernstig nadeel. Men mag verwachten dat geen vergunningen voor woningen in het agrarisch gebied worden afgeleverd en dat het uitzicht op dit agrarisch gebied niet wordt verstoord.(zie foto's stuk 12 a-b-c.)

Uiteenzetting van de feiten:

1. De woningen die door de bestreden stedenbouwkundige vergunning mogelijk zijn, bevinden zich hoofdzakelijk in het agrarisch gebied. Dit is geen loze bewering van ons maar wordt door het niet tegengesproken advies (d.d. 01 06 2011 met referentienummer 11/LM/1334 1) van Duurzame Landbouwontwikkeling, aangeduid. Er is meer: op grond van dit advies weigerde de gemeente –hierin gevolgd door het gelijklopend advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar (ref. 8.00/42011/ 4068.1 d.d. 28 07 2011 Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.)- de bouwaanvraag (twee woningen met dezelfde inplanting, dezelfde grootte, dezelfde stedenbouwkundige voorwaarden). De gemeente duidde uitdrukkelijk aan dat de goede ruimtelijke ordening werd geschaad indien de vergunning werd afgeleverd.

Later werd dit –bij de verkavelingsaanvraag waarop deze stedenbouwkundige vergunning is gebaseerd- nogmaals bevestigd: advies van Duurzame Landbouwontwikkeling (ref. 2011_004864 van 12 10 2011 Stuk II. 4. zaak 1112/0751/SA/3/0669) 2 is ongunstig omdat het perceel enkel geschikt is voor 1 open bebouwing. Hiermee spreekt Duurzame Landbouwontwikkeling zich niet uit over de meting dan wel wat binnen de opgegeven meting mogelijk is.

De achtergrond van deze redenering is dat in een woongebied met landelijk karakter een dergelijke invulling van de kavels (maximale bezetting van het woongebied met landelijk

karakter) het karakter van het woongebied met landelijk karakter aantast en een oneigenlijk gebruik van het landbouwgebied mogelijk maakt.

2. Indien de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd ontstaat een onmiddellijk nadeel voor ons. Door het bouwen van de woningen wordt het agrarisch gebied ingenomen waardoor ons uitzicht op de achterliggend en naast onze woning gelegen kouter wordt aangetast. (zie foto's stuk 13 a-b-c)

Dit wordt in het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling ook bevestigd: de bouwzone is afgebakend in functie van de Baardegemsestraat en niet in functie van de Heuvelstraat waar het perceel is gelegen. Door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor woningen in de Heuvelstraat staan de woningen volledig haaks op onze woning waardoor een volledig inzage in onze woning en tuin ontstaat.

3. De uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning zal onze privacy volledig aantasten. Vermits het uitzicht van de woningen (langs de achterzijde) met gelijkvloerse terrassen met een diepte van 4 meter volledig op onze woning en eigendom is gericht en zich op 6.50m bevinden, alsook de opstaande vensters op de 1ste verdieping (langs de achterzijde) zal de uitvoering van deze stedenbouwkundige vergunning een permanent en niet te herstellen nadeel veroorzaken. (zie foto's stuk 14 a-b).

4. In functie van de Baardegemsestraat en in functie van de Heuvelstraat (waaraan onze woning ook grenst) werd voor onze vergunning een erg ruime kosteloze grondafstand voorzien. De verleende verkaveling en de hier bestreden stedenbouwkundige vergunning, nemen deze lijn van kosteloze grondafstand (voor de Heuvelstraat) niet meer aan. Voor deze stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid dat een dergelijke kosteloze grondafstand (voor weginname) niet meer overeenstemt met de moderne visie. Alleen weigert de gemeente om de nog niet gerealiseerde bezetting van onze kosteloze grondafstand die we in functie van dezelfde straat (Heuvelstraat) moesten doen, terug te geven. Het gevolg is dat bij realisatie van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op de grondafstand die niet wordt teruggegeven, allerlei nutsleidingen zullen worden aangebracht waardoor een onherstelbaar juridisch en feitelijk (leidingen zullen niet verlegd worden wanneer achteraf zou blijken dat de stedenbouwkundige vergunning onwettelijk is) niet herstellen nadeel. (zie foto's stuk 15 a-b-c-d)

5. De uitvoering stedenbouwkundige vergunning kan niet worden teruggeschroefd en blijft het agrarisch gebied permanent belasten. Hierdoor worden de aangevoerde nadelen effectief teweeg ge-bracht.

Het herstellen van een agrarisch gebied dat bebouwd is, is –los van de moeilijkheid om de woningen te laten afbreken en het perceel in de oorspronkelijke toestand te herstellen- terug naar de agrarische functie brengen, is onmogelijk. De grondstructuur van de bodem is totaal gewijzigd waardoor een functionele en waardevolle landbouwuutbating onmogelijk wordt gemaakt.

6. Uit het arrest nr. S/2012/0227 van 31 oktober 2012 (zaak 1112/0751/SA/3/0669 schorsing verkavelingsvergunning blijkt dat de tussenkomende partij (verkrijger van de bestreden stedenbouwkundige vergunning) niet betwist dat we een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zouden hebben:

De tussenkomende partij heeft in haar verzoekschrift tot tussenkomst geen standpunt ingenomen omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij opwerpt en lijkt het bestaan ervan dan ook niet te betwisten.

7. Citerend uit het arrest nr. S/2012/0227 van 31 oktober 2012 (zaak 1112/0751/SA/3/0669 schorsing verkavelingsvergunning):

In zoverre de stedenbouwkundige voorschriften van de bestreden beslissing de rechtsgrond vormen voor later af te leveren bouwvergunningen, kunnen ter zake door de verzoekende partij aangevoerde nadelen in voorkomend geval wel een rechtstreekse oorzaak vinden in de bestreden beslissing en desgevallend beschouwd worden als moeilijk te herstellen ernstige nadelen. De Raad dient evenwel vast te stellen dat de verzoekende partij nalaat hieromtrent toelichting te verschaffen.

kan aangemerkt worden dat:

- 1. Het hier de stedenbouwkundige vergunning betreft*
- 2. Deze stedenbouwkundige vergunning vindt zijn rechtstreekse oorzaak in de oorspronkelijk bestreden verkavelingsvergunning*
- 3. we aantonen in eerder aangemerkte punten (1 tot 5 van dit schorsingsverzoek) dat we persoonlijk, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, ondervinden van de onmiddellijk uit te voeren beslissing.*

We menen dat op deze wijze alle voorwaarden zijn vervuld om onze vraag tot onmiddellijke schorsing van de stedenbouwkundige vergunning in te willigen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

4. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Verzoekende partij is van mening dat de vergunde constructies haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen berokken daar de woningen, die in agrarisch gebied worden opgericht, haar uitzicht op de kouter achter en naast haar woning zullen belemmeren.

*Vooreerst dient nogmaals te worden benadrukt dat de woningen **niet** in agrarisch gebied, maar wel in een woongebied met landelijk karakter, en in een verkaveling, gelegen zijn. Uit de plannen bij de aanvraag (stuk 1) zal duidelijk blijken dat de woningen niet naar de woning van verzoekster zullen gericht zijn, maar wel naar de kouter achter de woning van verzoekster.*

Deze plannen zullen ook duidelijk maken dat de woning van verzoekster t.o.v. de Heuvel- en de Baardegemstraat dieper ingeplant is, dan dat dit het geval zal zijn met de nieuw op te richten woningen. De woning van verzoekster zal daardoor achter de nieuwe woningen liggen, waardoor deze onmogelijk haar zicht naar de kouter achter en naast haar woning zullen kunnen belemmeren.

Bovendien zal blijken uit de foto's bij de aanvraag dat het eigendom van verzoekster aan de kant van de betrokken gronden begrensd is door een hoge haag, die nu reeds haar zicht naar de naast haar woning gelegen kouter volledig belemmert.

Verder dient te worden benadrukt dat het college van burgemeester en schepenen op 5 januari 2012 de verkavelingsvergunning verleende, dit in tegenstelling tot wat verzoekster lijkt te willen insinueren.

Zoals de Raad voor Vergunningsbeslissingen stelde in zijn arrest nr. S/2012/0227 van 31 oktober 2012 dient de verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van haar persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Welnu, deze precieze en concrete aanduidingen, waaruit zou moeten blijken dat haar uitzicht zal belemmerd worden, ontbreken.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1. MOEILIK TE HERSTELLEN EN ERNSTIG NADEEL

Conform art. 4.8.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) kan een bestreden vergunningsbeslissing enkel geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN). Uit de memorie van toelichting bij de Codex, blijkt dat de decreetgever het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ in dezelfde zin begrijpt als binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State. (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627)

Dit wil zeggen dat iedere verzoekende partij tot schorsing in haar vordering concreet uiteen moet zetten waarom de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de loop van het geding tot nietigverklaring belangrijke gevolgen kan meebrengen, gevolgen die in de feiten onomkeerbaar of moeilijk omkeerbaar blijken te zijn in het licht van de rechtsgevolgen die de nietigverklaring zou kunnen hebben.

Verzoekende partij puurt haar MTHEN uit beweerde schending van haar privacy en belemmering van haar zicht op het agrarisch gebied (“weids uitzicht” op de kouter naast en achter verzoekende partij). In wezen gaat dit laatste nadeel grotendeels terug op de premisse dat de aanvraag zich deels in het agrarisch gebied situeert, quod non (zie verder).

Het recht om thans het bestaan van het MTHEN te betwisten is geenszins verbeurd. Uit het feit dat in de procedure voor uw Raad nopens de verkavelingsvergunning (1112/0751/SA/3/ 0669) alsdan door verzoeker tot tussenkomst geen standpunt werd ingenomen nopens het MTHEN kan niet worden afgeleid dat verzoeker dit nadeel zou erkennen. Dit MTHEN wordt integendeel ten zeerste betwist:

1. beweerde schending privacy

*Blijkens het verzoekschrift vormen met name de terrassen een doorn in het oog. Nochtans geven deze geen inkijk op het perceel van verzoekende partij. Wat verzoekende partij schijnt te vergeten is dat zij over een aanzienlijke haag beschikt op de perceelsgrens met de aanvraag (zie **stuk 1**) en dat de terrassen op het niveau van het maaiveld zijn gelegen (te weten: max. 40cm boven de pas van de as van de weg, zie besluit college d.d. 20.09.12, waarnaar de bestreden beslissing verwijst). Het betreft*

geenszins een terras of een balkon op de verdieping.

De bestaande haag is over de gehele lengte minstens 2 meter hoog (stuk 2).

De privacy van verzoekende partij is voldoende gevrijwaard.

2. beweerde belemmering zicht op kouter

Verzoekende partij gaat er blijkbaar vanuit dat naast haar perceel nooit zou gebouwd worden. Nochtans geeft zij zelf aan dat – zelfs uitgaande van haar verkeerde premisse dat het landelijk woongebied in kwestie niet verder zou reiken dan ruim 35 meter uit de as van de weg – de grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied geenszins gelijk loopt met haar perceelsgrens. Zij kon er zich derhalve – ook in haar foutieve visie – aan verwachten dat vroeg of laat een woning zou gebouwd worden op het perceel van de aanvraag.

Men heeft geen ongebreideld recht op zicht op de open ruimte gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Ook in dit verband speelt overigens het bestaan van de hoge haag van verzoekende partij (stuk 1 + 2).

Door de aanwezigheid van de haag heeft men zonneklaar geen zijdelings zicht op het (thans braakliggend) perceel van de aanvraag. De woning van verzoekende partij beschikt in de zijgevel op de verdieping niet over ramen. Verzoekende partij kijkt zijdelings dan ook uit op de haag.

Verzoekende partij haar zicht op het akkerland achter haar perceel wordt door de aanvraag overigens volkomen ongemoeid gelaten. Ook hier bevindt zich overigens een haag...

*Tot slot dient opgemerkt dat het zicht op de kouter – gesteld dat verzoekende partij uit haar dakvlakvenster zou hangen teneinde een zijdelingse glimp op te vangen van de bouwzone van het perceel van de aanvraag (thans braakliggend) – voornamelijk beheerst wordt door de aanwezigheid van bestaande woningen en bebouwing de aan de overzijde van de Heuvelstraat (stuk 3). Zie ook luchtbeeld AGIV:
(...)*

3. geen kosteloze grondafstand

Het feit dat geen kosteloze grondafstand als voorwaarde wordt opgelegd spruit voort uit de verkavelingsvergunning d.d. 8.05.12 en niet uit de bestreden beslissing.

Bovendien betreft het niet-opleggen van deze grondafstand (anders dan voor verzoekende partij) geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel, hooguit is er sprake van een ongelijke behandeling. Dit gegeven – zo het al correct is – betreft duidelijk geen MTHEN zoals hoger omschreven met gevolgen die in de feiten onomkeerbaar of moeilijk omkeerbaar blijken te zijn in het licht van de rechtsgevolgen die de nietigverklaring zou kunnen hebben. Zo men hiertegen wenst te ageren dient men zich elders in rechte te voorzien.

4. aantasting agrarisch gebied

Vooreerst dient opgemerkt dat de aanvraag (de bouwloten) geheel in landelijk woongebied is gelegen (zie verder uitvoerig) zodat het agrarisch gebied niet kan aangetast worden. Dit MTHEN gaat uit van de premisse dat de aanvraag (deels) gelegen is in agrarisch gebied. Dit wordt echter niet bewezen.

Bovendien en vooral wijst verzoekende partij ten dezen op het feit dat “functionele en waardevolle landbouwuutbating onmogelijk wordt gemaakt”, hetgeen zonneklaar geen persoonlijk MTHEN betreft.

*De vordering tot schorsing dient alleen al gelet op wat voorafgaat te worden afgewezen als onontvankelijk.
...”*

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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft 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 partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens 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.

De verzoekende partij stelt dat haar uitzicht en haar privacy zullen worden aangetast als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Aan de hand van de door de verzoekende partij neergelegde foto's kan de Raad, onder andere bij gebrek aan een deugdelijke oriëntering, de ernst van de ingeroepen zicht- en privacyhinder evenwel niet beoordelen. Uit de door de verzoekende partij neergelegde foto's en uit de stukken van het administratief dossier blijkt bovendien dat de verzoekende partij een haag van twee meter hoog langs de perceelsgrens heeft lopen. Er kan dan ook niet worden ingezien hoe de

gelijkvloerse terrassen waarvoor vergunning wordt verleend kunnen leiden tot enige privacyhinder die voldoende ernstig kan genoemd worden om de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden. Er zal overigens pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden anderzijds, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De verzoekende partij toont dit echter niet aan.

3.

De stelling van de verzoekende partij dat de woningen haaks ten opzichte van haar woning zullen worden ingeplant, faalt in feite. Uit de plannen blijkt immers dat de woningen schuin parallel worden opgericht en dat in de woning die grenst aan het perceel van de verzoekende partij er op de eerste verdieping geen raam wordt voorzien in de zijgevel, zodat hier geen sprake kan zijn van enige privacyhinder.

In de achtergevel bevindt zich op de bovenverdieping een slaapkamer met één raam. Gelet op het schuine zicht vanuit dit raam en het feit dat een slaapkamer bezwaarlijk als een leefruimte kan worden aangemerkt, moet ook hier vastgesteld worden dat de voorgehouden privacyhinder miniem en derhalve onvoldoende ernstig kan genoemd worden.

In zoverre de verzoekende partij het mogelijke onrecht aanklaagt met betrekking tot de kosteloze grondafstand, kan dit geenszins als een nadeel worden beschouwd die een grond vindt in de bestreden beslissing. Het nadeel vloeit immers voort uit de vergunning die de verzoekende partij zelf heeft verkregen en niet uit de bestreden beslissing zodat elk causaal verband met de bestreden beslissing ontbreekt.

3.

In zoverre de verzoekende partij verder aanvoert dat de woningen worden opgericht in agrarisch gebied en niet in woongebied met landelijk karakter, hekelt de verzoekende partij de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing. Dit betreft echter de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

4.

Er is 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.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad 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.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0428/SA/2/0400.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 augustus 2013, 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