

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0100 van 7 mei 2012
in de zaak 1112/0051/SA/1/0033

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Kaat DECOCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 4 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gistel van 29 maart 2011 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 december 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katia BOUVE, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Kaat DECOCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ vraagt met een op 24 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 november 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst voor de behandeling van de vordering tot schorsing beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 25 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gistel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning”*.

De aanvraag heeft een historiek.

Op 27 mei 2010 verleent de verwerende partij aan mevrouw ■■■■■ een vergunning voor het verkavelen van een perceel in twee loten en de verzoekende partij vordert de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing bij de Raad, waar de zaak bekend is onder nummer 2010/0598.

Mevrouw ■■■■■ verkoopt lot 1 van deze verkaveling, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, aan de tussenkomende partij.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, maar is lot 1 van voormelde behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 27 mei 2010.

Middenkustpolder brengt op 2 maart 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gistel verleent op 29 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

Watertoets

In toepassing van het decreet integraal waterbeleid situeert het projectgebied waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend zich niet in een risicogebied voor overstromingen, zoals opgenomen in de kaarten die door het Vlaamse Gewest in maart 2003 werden opgemaakt.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 4 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

...

Op de hoorzitting blijft beroeper de nadruk leggen op de schaduwvorming, voornamelijk in de avond, die de woning zal teweegbrengen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees reeds op het feit dat schaduwvorming onvermijdelijk is en is voorliggend geval geenszins onredelijk is. Bovendien dient nogmaals te worden onderstreept dat de aanvraag aan alle verkavelingsvoorschriften voldoet. Of er in het verleden al dan niet bepaalde beloftes inzake toekomstige bebouwing werden gedaan, is overigens een louter burgerrechtelijke aangelegenheid. Omdat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt afgeleverd onder het voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten, kan er op dit vlak geen sprake zijn van enige vorm van legaliteitsbelemmering. De deputatie treedt bovenstaande beoordeling dan ook in haar geheel en om de er in vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming; dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften en voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning; dat zowel de bebouwingsafstanden als het volume redelijk en beperkt zijn, dat enige vorm van schaduwvorming in de late avond onvermijdelijk is; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 8 augustus 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 8 september 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van het perceel dat paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De verzoekende partij stelt dat tijdens het jaar en in de winter de laagzittende en ondergaande zon volledig zal verdwijnen achter de door de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning, hetgeen invloed zal hebben op de waarde van haar woning.

Zij stelt ook dat het onbebouwd blijven van dit aanpalend perceel, het vrij zicht en de daarmee gepaard gaande privacy doorslaggevend zijn geweest om haar eigendom aan te kopen.

2.

De tussenkomende partij stelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt op welke wijze zij hinder zou ondervinden door de bestreden beslissing, minstens is de beweerde hinder volgens de tussenkomende partij niet reëel.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten

aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

2.

De Raad oordeelt dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed in de omgeving van het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op zich niet volstaat om het rechtens vereiste belang bij de procedure te hebben.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het volledige verzoekschrift, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maken dat zij ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing hinder of nadelen kan ondervinden, zoals de eventuele waardevermindering van haar eigendom en de mogelijke verminderde bezonning

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de bestreden beslissing.

3.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO, en de exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

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

“ ...

De uitvoering van de bestreden beslissing betekent dat de nieuwe woning in wat vroeger een tuingedeelte was, zal worden gebouwd.

... ”

Dit “ernstig nadeel” zal moeilijk te herstellen zijn. Het zal immers allesbehalve evident zijn om, eenmaal de woning is gebouwd, de afbraak ervan te bekomen.

Een herstellvordering, in casu een vordering tot afbraak, gaat immers steeds gepaard met een beoordeling die ruimer is dan de beoordeling van het vergunningloos geworden zijn van de nieuwe woning.

De kans dat verzoekster niet zal slagen in het vorderen en bekomen van de afbraak van de nieuwe woning, eenmaal de bestreden beslissing zou zijn vernietigd, is bijzonder reëel.

Indien verzoekster niet slaagt in deze afbraakvordering betekent dit dat de "hinder en nadelen" en het "ernstig nadeel" blijvend aanwezig zullen zijn.

En verzoekster zal een "ernstig nadeel" ondervinden door de nieuwe woning in de tuinzone.

...

Bij het forceren of sandwichen van een bijkomende woning in het tuingedeelte, wordt de bebouwing ter plaatse niet enkel overvol, maar verdwijnt de woonkwaliteit van de woning van verzoekster. Niet enkel door het overvol worden, maar tevens door het feit dat haar leefruimten niet langer tuingericht zijn, maar gericht naar het zicht op de bijkomende woning.

Met andere woorden: de bijkomende woning doet de goede ruimtelijke ordening definitief en compleet verdwijnen. De tuingerichte woning van verzoekster wordt een woninggerichte woning. Bovendien wordt de bebouwing zo intens dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake meer kan zijn.

..."

De verwerende partij repliceert hier niet op.

De tussenkomende partij repliceert wel en stelt dat het na de uitvoering van de vergunning nog steeds mogelijk is om de plaats in de oorspronkelijke staat te herstellen. Zij stelt ook dat de verzoekende partij nalaat om de ernst van de beschaduwing concreet aan te tonen en dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel alleen betrekking heeft op de vermeende onwettigheid van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij voegt er tenslotte nog aan toe:

"...

Verder is het opmerkelijk te noemen dat verzoekers niet betwisten dat er slechts een beperkte afname van zonlicht zal zijn (in de late uren dan nog). Waar zij zich aan storen is zodoende geen bovenmatige afname van zonlicht, maar een uiterst beperkte afname.

Verzoekende partijen stellen in feite dat zij geen enkele hinder of waardevermindering aanvaarden en dat zij op elk ogenblik willen genieten van de zon. Het spreekt voor zich dat dergelijke opstelling in een vrij druk bebouwd gebied niet opgaat en zelfs onrealistisch is (cf. luchtfoto). Verzoekers vragen niets meer dan een absolute stand still, hetgeen zij in een woongebied onmogelijk kunnen en mogen verwachten. In ieder geval volstaat het niet om een beperkte afname van zonlicht (in de late uren dan nog) gelijk te stellen met een reële schending van de privacy. Dit is des te meer het geval in het licht van de motivering uit de bestreden beslissing.

..."

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 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 moet op concrete wijze, zonder zich te beperken tot algemeenheden of vaagheden, aantonen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan hebben. De Raad moet op basis van de meegedeelde documenten kunnen beoordelen of of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bedoeld in artikel 4.8.13 VCRO, kan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende 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 hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

2.

Zowel de woning van de verzoekende partij als de door de bestreden beslissing vergunde woning zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, waarvoor geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt: in zulk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden.

Niet alleen de verzoekende partij zal zicht hebben op de door de bestreden beslissing vergunde bijkomende woning, ook omgekeerd zullen de bewoners van die nieuwe woning zicht hebben op de woning van de verzoekende partij: dit is inherent aan de ligging in woongebied.

Het is aan de verzoekende partij, die overigens ook geen exclusief recht heeft op (het behoud van) een naastgelegen tuinzone, om het verbreken van het relatieve evenwicht van tolerantie aan te tonen, hetgeen zij evenwel niet doet.

3.

De verzoekende partij stelt zelf dat de beweerde schaduwhinder en vermindering van zonlicht niet gedurende de gehele dag zal optreden, maar dat alleen de avond- en winterbezonning zal verminderen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet concreet aantoont waarom dit ernstig is en een beperkte vermindering van bezonning verstoort het relatieve evenwicht van tolerantie, inherent aan de ligging in woongebied, niet.

4.

Voor zover de verzoekende partij voorhoudt dat de goede ruimtelijke ordening onomkeerbaar zal verdwijnen door de bestreden beslissing, oordeelt de Raad dat dit niet kan beschouwd worden als een nadeel, zoals bedoeld in artikel 4.8.13 VCRO, maar als een argument dat betrekking heeft op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing.

Dit is echter een discussie over de grond van de zaak en levert op zich voor de verzoekende partij geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst heeft.

Een eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing is onvoldoende om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

5.

De stelling van de verzoekende partij dat de kans bijzonder reëel is dat de zij er na de vernietiging van de bestreden beslissing niet zal in slagen om de afbraak van de door de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning te vorderen en te bekomen, is louter hypothetisch, al was het maar omdat de verzoekende partij daarover geen concrete gegevens of documenten bijbrengt: de Raad aanvaardt dit dus evenmin als een ernstig nadeel.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS