

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0217 van 10 september 2013  
in de zaak 1213/0450/SA/3/0416

*In zake:*

1. de heer **Roland MULLENDER**
2. de heer **Alex VERSTAPPEN**
3. mevrouw **Kristine DE CLERCK**
4. de heer **Ivo VAN NERUM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen DE PUYDT  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de nv **WEMMEL SQUARE**, met zetel te 1780 Wemmel, Markt 70/1B

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Patrick MENSALT  
kantoor houdende te 1852 Grimbergen (Beigem), Gemeentehuistraat 26

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 3 juli 2012 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Chrysantenlaan 35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, perceelnummer 67x.

## **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 27 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen DE PUYDT die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Patrick MENSALT 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 nv WEMMEL SQUARE verzoekt met een aangetekende brief van 8 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is 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**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen verleent op 16 november 1992 een stedenbouwkundig attest nr. 2 en dit naar aanleiding van een niet-gekadastrerde verdelingsakte van 16 januari 1992. Vermelde verdeling bevat de afsplitsing van vijf percelen (waaronder het betrokken perceel) van de aanwezige bedrijfssite. Het betrokken stedenbouwkundig attest is ondertussen vervallen.

Op 4 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een woning”*.

De aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning op een braakliggend perceel, met uitsluiting van een af te breken garage. Het perceel heeft een oppervlakte van 10a 85ca en wordt ontsloten via een erfdienstbaarheid die eveneens onder meer fungeert als ontsluiting voor de derde en vierde verzoekende partij en die aansluit op de Chrysantenlaan.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' gelegen in woongebied. De ten noorden gelegen bedrijfssite en de (zonevreemde) woningen van de eerste, derde en vierde verzoekende partij zijn gelegen in het aangrenzend agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 mei 2012 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen weigert op 4 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

## **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project De bestaande toestand**

*De aanvraag is gelegen aan de Chrysantenlaan, een gemeenteweg, die qua uitrusting beantwoordt aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De ontsluiting naar de Chrysantenlaan gebeurt via een smalle eigendomsstrook van minimum 40 cm (nutsleidingen) en een erfdienstbaarheid over een bestaande toegangsweg.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk residentiële eengezinswoningen.*

*De aanpalende percelen zijn bebouwd met een vrijstaande woningen, diergevel- en rijwoningen.*

*Op het perceel bevindt zich een garage.*

### **De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**

*Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een woning.*

*De woning wordt ingeplant op 4,30 m van de rechter perceelsgrens en op minimum 4,89 m van de linker perceelsgrens. De voortuin heeft een diepte van +/- 12,40 m. In deze voortuin loop een erfdienstbaarheid over de volledige breedte van het perceel en dit om de achterliggende woningen te ontsluiten.*

*De woning heeft een voorgevelbreedte van 15,00 m en een bouwdiepte van 12,00 m. De woning wordt afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 2,60 m, gemeten vanaf het maaiveld tot bovenzijde dakgoot. Zowel in het voorste als achterste dakvlak worden dakuitbouwen ingeplant op 0,57 m van de linkerzijgevel, op 4,8 m van de rechterzijgevel en op 0,80 m achter de voor- of achtergevel. De dakuitbouw heeft een breedte van 9,60 m en een hoogte van 2,40 m gemeten van het hellend dakvlak tot bovenzijde van de dakuitbouw. De dakuitbouw wordt afgewerkt met een plat dak en schuine dakoversteek. De dakoversteek van de dakuitbouwen op snede AA en snede BB komen niet overeen.*

*Rechts achteraan de woning werd een hoek uitgesneden van 2,30 m op 4,77 m om een overdekt terras te voorzien.*

### **2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

### **Functionele inpasbaarheid**

*Het bouwen van een woning is niet inpasbaar in deze omgeving, daar het perceel geen ontsluiting naar het openbaar domein heeft over een breedte van 4 m in volle eigendom.*

### **Mobiliteitsimpact**

*Volgens het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen moet er voor woningen met een vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup> of meer moet er 1 parkeerplaats per 150 m<sup>2</sup> of bijkomend gedeelte van 150 m<sup>2</sup> worden voorzien.*

*Gelet op het feit dat het project 1 woonentiteit omvat met een vloeroppervlakte van +1250 m<sup>2</sup> moeten er 2 parkeerplaatsen worden voorzien.*

*Gelet op het feit dat in het project 2 parkeerplaatsen worden voorzien mag worden aangenomen dat het project voldoet aan het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen.*

*De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.*

### **Schaal**

*De schaal van het project sluit niet aan bij de bestaande omgeving. Door de dakuitbouwen overstijgt het project de schaal voor een achterliggend perceel.*

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project niet aan bij de bestaande omgeving. De dakuitbouwen zijn zodanig groot dat deze, voor het merendeel van de ruimtes onderdak, zorgen voor volwaardige verdieping. Daar het hier gaat over een achterliggend perceel kunnen enkel kamers onderdak worden toegelaten.*

### **Visueel-vormelijke elementen**

*De gevels worden opgetrokken uit grijs/beige parementsteen. Het dak wordt afgewerkt met natuurleien. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijze aluminium. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dakgoten en regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in antrazink.*

### **Cultuurhistorische aspecten**

*///*

### **Het bodemreliëf**

*Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.*

### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*Het optrekken van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bestaande erfdienstbaarheid extra belast wordt. Het genereren van van extra verkeer over deze erfdienstbaarheid is hinderlijk voor de aanpalende eigenaars.*

### **2.3. Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn advies uitgebracht op 30 mei 2012 volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

*Voorliggende aanvraag integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:*

- *functionele inpasbaarheid van het project:*  
*Het bouwen van een woning is niet inpasbaar in deze omgeving, daar het perceel geen ontsluiting naar het openbaar domein heeft over een breedte van 4 m in volle eigendom.*
- *schaal van het project:*  
*De schaal van het project sluit niet aan bij de bestaande omgeving. Door de dakuitbouwen overstijgt het project de schaal voor een achterliggend perceel.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid van het project:*  
*Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project niet aan bij de bestaande omgeving. De dakuitbouwen zijn zodanig groot dat deze, voor het merendeel van de ruimtes onderdak, zorgen voor volwaardige verdieping. Daar het hier gaat over een achterliggend perceel kunnen enkel kamers onderdak worden toegelaten.*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project:*  
*Het optrekken van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bestaande erfdienstbaarheid extra belast wordt. Het genereren van extra verkeer over deze erfdienstbaarheid is hinderlijk voor de aanpalende eigenaars.*

### **3. ALGEMENE CONCLUSIE**

*Het ontwerp integreert zich niet in de omgeving, inzonderheid omwille van:*

- *functionele inpasbaarheid van het project:*  
*Het bouwen van een woning is niet inpasbaar in deze omgeving, daar het perceel geen ontsluiting naar het openbaar domein heeft over een breedte van 4 m in volle eigendom.*
- *schaal van het project:*  
*De schaal van het project sluit niet aan bij de bestaande omgeving. Door de dakuitbouwen overstijgt het project de schaal voor een achterliggend perceel.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid van het project:*  
*Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project niet aan bij de bestaande omgeving. De dakuitbouwen zijn zodanig groot dat deze, voor het merendeel van de ruimtes onderdak, zorgen voor volwaardige verdieping. Daar het hier gaat over een achterliggend perceel kunnen enkel kamers onderdak worden toegelaten.*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen van het project:*  
*Het optrekken van de nieuwe woning zorgt ervoor dat de bestaande erfdienstbaarheid extra belast wordt. Het genereren van extra verkeer over deze erfdienstbaarheid is hinderlijk voor de aanpalende eigenaars.*

*...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

#### 5.4 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van een woning is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten voor hergebruik met een inhoud van samen 12.700l. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag wordt opgericht op een perceelsdeel dat zowel volgens het kadasterplan als volgens het verdelingsplan dat door de aanvrager wordt aangevoerd slechts met een tip aan het openbaar domein grenst. Volgens het inplantingsplan bij de aanvraag zou er toch een padje zijn van 1m breed. In elk geval is er geen toegang in volle eigendom op voldoende breedte voor wagens. Dit wordt door de beroeper niet betwist. De beroeper erkent dat de toegang gebeurt via een erfdiensbare weg. Gezien deze erfdiensbare weg al drie woningen bedient, en ook voor het betrokken perceelsdeel bij akte beschreven is, gaat het hier dus om een verzwaring van deze erfdiensbaarheid tot het ontsluiten van 4 in plaats van 3 percelen. Voor dit principe werd in 1992 een gunstig stedenbouwkundig attest verleend dat ondertussen kwam te vervallen. Het standpunt van de beroeper, dat de betrokken bijkomende woning niet als een ontoelaatbare verzwaring van de erfdiensbaarheid kan beschouwd worden, kan worden bijgetreden. Het bijkomend gebruik van deze losweg voor één woning, vooraan aan deze losweg, brengt voor de achterliggende woningen geen hinder mee en zal niet tot een overbelasting leiden van dit wegje.

d) De aanvraag werd ook geweigerd om reden van de schaal van de woning. De woning heeft een volume van ca. 1150m<sup>3</sup>, dit is inderdaad een eerder ruime woning. De schaal is groter dan wat voorkomt aan de Chrysantenlaan, maar gezien de woning geen deel uitmaakt van dit straatbeeld is dit niet relevant. Op de afgesplitste kavels van het bedrijfsperceel, komen ook kleinere woningen voor, maar op de percelen ten zuiden van

*de aanvraag komen gelijkaardige villa's voor. Hier zijn geen determinerende omgevingsfactoren die bepalend zijn om de schaal te beperken. De toelaatbare schaal hangt hier meer samen met draagkracht van het perceel. Gezien het een ruim perceelsdeel van meer dan 10 are betreft, kan besloten worden dat de woning niet overdreven groot is.*

*Verder wordt de woning beoordeeld als een woning in 'tweede orde'. Over tweede orde wordt gesproken wanneer gebouwd wordt op achtergelegen kavels achter de normale bebouwingsrij. Gezien de kavel met een hoek aan de buitenbocht van de straat grenst, zal de woning zich niet bevinden achter een voorliggende woning. De nieuwe woning is gelegen in eerste orde tegenover de erfdienstbare toegang. Door de bijzondere configuratie van het perceel is het wel zo dat de rechter zijgevel georiënteerd is naar de zijgevel van de zuidelijk gelegen villa, en dat de linker zijgevel georiënteerd is naar de voorgevel van twee kleine gekoppelde zonevreemde woningen ten noorden. Er zijn tuinstroken die grenzen aan het perceel, zodat de impact wel vergelijkbaar is met die van een woning in tweede orde. Tegenover alle aanpalende woningen is echter een totale afstand van meer dan 20m bewaard. Met een dergelijke afstand is geen hinder voor privacy, lichtinval of bezonning te verwachten. De ruime dakkapellen doen inderdaad een grotere bruikbare ruimte op de verdieping ontstaan, met uitzichten, maar deze opbouw komt voor bij de meeste van de omliggende woningen. Deze opvatting is aanvaardbaar gezien de onderlinge afstanden tussen de woningen.*

*e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen storende impact. De schaal van het project, ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten aan op de ordening ten zuiden van de aanvraag.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- het betrokken perceelsdeel maakt deel uit van een verdelingsplan dat eerder als basis diende voor een (inmiddels vervallen) gunstig stedenbouwkundig attest;*
- de aanvraag ligt aan een losweg die al drie andere woningen bedient en zo een openbaar karakter heeft verkregen. De bijkomende woning zal enkel tot een iets intenser gebruik van deze losweg leiden bij de aantakking op de aanpalende Chrysantenlaan en is geen onaanvaardbare verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid;*
- de woning voldoet aan alle comforteisen en sluit qua typologie en schaal aan op de aanpalende gronden ten zuiden van de aanvraag aan een zijwegje van de Beigemsesteenweg;*
- het betrokken ruime perceelsdeel heeft voldoende draagkracht om een ruime woning op te richten op voldoende afstand van de omliggende woningen;*
- door de ruime afstanden tot de omliggende woningen wordt hinder voor privacy en bezonning vermeden.*

*...*

Dit is 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:

*“ ...*

*2.- Verzoekende partijen zijn zoals hoger reeds uiteengezet eigenaars van woningen, gelegen op percelen die palen aan het bouwperceel, dan wel in de zeer onmiddellijke nabijheid ervan gelegen zijn en zullen allen ingevolge de omvangrijke nieuwbouwconstructie geconfronteerd worden met een schaalvergroting en bijkomende verkeersstroom via een smalle erfdienstbare weg, die buiten verhouding staat tot de woningen in de onmiddellijke omgeving.*

*Verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing hun een ernstig en moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen.*

*3.- De moeilijk te herstellen ernstig nadelen zijn in casu uitgebreid:*

#### *a. SCHENDING RUSTIG WOONGENOT EN LEEFKLIMAAT:*

*Door de bouw van een overdreven grote gezinswoning op het bouwperceel dat via een smalle erfdienstbare weg wordt ontsloten, wordt het rustig woongenot van verzoekende partijen aangetast.*

*Voornamelijk wat betreft de 2<sup>de</sup> verzoekende partij zal het recht van doorgang dat over haar perceel loopt worden verzwamd (zie fotodossier: erfdienstbaarheid loopt rakelings langs zijkant woning 2' verzoekende partij) en een verhoging van de verkeersintensiteit over deze weg weldegelijk aanzienlijk doen toenemen (4 woning ipv 3 woningen). Deze schending zal onmiddellijk intreden van zodra met de bouw van de woning begonnen wordt.*



De verzwaring van de erfdienstbaarheid — de wegenis bedraagt op sommige plaatsen maar 2m — zal evenzeer voor 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verzoekende partij een schending van hun rustig woongenot betekenen. Ook hier zal de schending intreden van zodra met de bouw van de woning begonnen wordt.

**b. VISUELE HINDER EN SCHENDING PRIVACY DOOR GROTE DAKUITBOUWEN**

Dakuitbouwen met een breedte van meer dan 9m en een hoogte van 2.40m worden voorzien in de voorgevel en achtergevel.

Voor zowel 1<sup>de</sup> als 2<sup>de</sup> verzoekende partijen betekent dit dat vanuit deze dakvensters een rechtstreekse inkijk zal zijn in hun tuin, respectievelijk hun tuin én leefruimtes.

Uit het fotodossier (STUK 4) valt duidelijk op te maken dat de bouw van het vergunde complex een enorm verlies aan zicht en schending van de privacy en rustig woongenot van de verzoekende partijen met zich zal meebrengen.

**c. VISUELE HINDER EN SCHENDING PRIVACY DOOR OMVANGRIJK BOUWVOLUME**

De nieuwbouwwoning zal een hoogte van 8.50m uitmaken, waarvan het grootste deel wordt ingenomen door de dakconstructie met dakuitbouwen.

Vanuit de bescheiden woning van 4<sup>de</sup> verzoekende partij zal dit tot gevolg hebben dat hij vanuit zijn leefruimtes en tuin een rechtstreeks zicht heeft op een enorm bouwwerk, dat op zeer geringe afstand van zijn woning en tuin wordt ingeplant. Ook is in de zijgevel gericht naar het perceel van 4<sup>de</sup> verzoekende partij een raam van 2.10m voorzien op de eerste verdieping, waardoor rechtstreeks zicht zal zijn in de woning van 4<sup>e</sup> verzoekende partij.

De zijgevel waarop 4<sup>de</sup> verzoekende partij zal uitkijken heeft ook een diepte van 12m, hetgeen in combinatie met de dakconstructie van 6.20m hoog een grote visuele impact heeft en ongezien is in de onmiddellijke omgeving en de beleving van de eigendom (leefklimaat) van verzoekende partijen grondig verstoren.

**Dit verlies aan zicht, woonkwaliteit, rustig woongenot en leefklimaat is onmiskenbaar een ernstig nadeel en worden voldoende geïllustreerd in het uitgebreide fotodossier (STUK 4)**

**4.- Bovendien is dit nadeel moeilijk te herstellen.**

Eens de betrokken constructie opgericht is, zal het voor verzoekende partijen, die zich niet mogen bezondigen aan eigenrichting, pas mogelijk zijn om **na tijdrovende en geldverslindende procedureslagen de integrale afbraak te verkrijgen, met bovendien het risico halverwege de door hem ingestelde procedures te worden geconfronteerd met verkregen regularisatievergunningen** (die opnieuw moeten worden aangevochten).

Meer dan waarschijnlijk zal de overheid ook bij een eventuele vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning opteren voor het vorderen van een meerwaarde (R.v.St.,

*Van de Weghe en Cocquet, nr. 39.335, van 7 mei 1992 en R.v.St., Dubois, nr. 40.571) gelet de ligging in woongebied.*

*Dat het nadeel van verzoekende partijen moeilijk te herstellen is vermits het voor een particulier steeds moeilijk is om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.'*

*Dat de Raad van State inzake de bouw van een loods stelde dat: (...)*

*Dat zelfs indien een eengezinswoning relatief gemakkelijk zou kunnen afgebroken worden, quod certe non, dan nog zal het voor verzoekende partijen uiterst moeilijk zijn om het herstel van de plaats in zijn oorspronkelijke staat te bekomen na de vernietiging van de bestreden beslissing te verkrijgen', zodat het moeilijk te herstellen karakter van het ernstig nadeel reeds vaststaat.*

*Dit bevestigde de Raad van State ook zeer recent nog waar zij stelde "Dat het nadeel moeilijk te herstellen is, blijkt voldoende uit het feit dat een vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, eens de vergunde werken zijn uitgevoerd niet ipso facto het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat impliceert." (RvSt nr. 218.621, 26 maart 2012)  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*" ...*

*Verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift evenwel op geen enkel moment concrete en precieze gegevens aan die toelaten om de concrete aard en omvang van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in te schatten.*

*Verzoekende partijen zijn van mening dat het rustig woongenot en het leefklimaat zal verstoord worden door de verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid, nu het betrokken perceel zal worden ontsloten via de bestaande erfdienstbare weg.*

*In het verzoekschrift worden echter op geen enkel moment enige concrete en precieze gegevens aangevoerd die deze stelling ook maar enigszins ondersteunen. Bovendien kan de eventuele hinder die zou voortvloeien uit de bestreden beslissing maar als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden beschouwd voor zover de hinder leidt tot een dermate verstoring van het woonklimaat dat een normale beleving van het woonklimaat in woongebied onmogelijk wordt gemaakt (RvVb S/2010/38, 30 juli 2010 in de zaak 2010/274/SA/3/293). Er dient alleszins te worden vastgesteld dat verzoekende partijen in gebreke blijven om dit op afdoende wijze aan te tonen.*

*Verzoekende partijen voeren verder aan visuele hinder te zullen ondervinden evenals een schending van hun privacy door enerzijds de grote dakuitbouwen en anderzijds door het omvangrijk bouwvolume van de vergunde constructie.*

*Er worden echter geen stukken bijgevoegd waaruit de indeling of inrichting blijkt van de woningen (en tuinen) van de verzoekende partijen, waardoor het onmogelijk is om het effectieve uitzicht en de te verwachten hinder vanuit de woningen van de verzoekende partijen te onderzoeken ten opzichte van de vergunde constructie. Het is m.a.w. onmogelijk om de aard en de omvang van de hinder in concreto te beoordelen, laat staan dat kan worden geoordeeld of er sprake is van een moeilijk te herstellen, ernstig*

nadeel (RvVb S/2011/131, 18 oktober 2011, in de zaak 2011/848/SA/2/794).

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat de minimale afstand tot de aanpalende woningen 20 meter bedraagt. Dit wordt trouwens gestaafd door de plannen die in het administratief dossier zitten. Rekening houdend met deze ruime afstand kan in alle ernst worden gesteld dat voor de aanpalende woningen geen hinder voor privacy, lichtinval of bezonning te verwachten valt. Alleszins kan worden gesteld dat in het geval de vergunde constructie alsnog enige hinder zou veroorzaken, de vermeende hinder behoort tot de normaal te dragen ongemakken in een woongebied. De ernst van het nadeel wordt geenszins, minstens onvoldoende aangetoond.*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt niet op afdoende wijze aangetoond.  
...*

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

9. *In hun verzoekschrift voeren verzoekers aan als zou hun rustig woongenot en leefklimaat ernstig aangetast worden, quod non.*

*Men stelt dat het rustig woongenot van verzoekers aangetast zou worden door de bouw van **een overdreven grote gezinswoning** op het bouwperceel dat via een smalle erfdienstbare weg wordt ontsloten*

- 9.1 *Voorname stelling is volledig onjuist en dient verworpen.*

*Vanuit bouwtechnisch en stedenbouwkundig oogpunt is de op te richten woning geenszins overdreven groot of volumineus.*

*Immers, blijkens het formulier statisch model (onderdeel van de bouwaanvraag documenten) heeft de woning een grootte van 326,97m<sup>2</sup> bruto en een volume van 1106,97 m<sup>3</sup> bruto.*

*Voorname getallen en hoeveelheden zijn zeker niet abnormaal groot in relatie tot de oppervlakte van het bouwperceel en in relatie tot de woningen in de onmiddellijke omgeving (zie aangevoerde luchtfoto's).*

*De woning is misschien groot wanneer men deze vergelijkt met het type rijwoning, maar bij deze laatste moet dan ook weer gesteld dat diens terreinoppervlakte veel kleiner is.*

*Met andere woorden, indien men een objectieve vergelijking wil doorvoeren, dan vereist de objectiviteit dat men zich zou focussen op het percentage bebouwde footprint dat de diverse gebouwen hebben t.o.v. hun respectievelijke terreinoppervlakte.*

*Wanneer men zo redeneert, komt de door verzoekster gewenste woning er ongetwijfeld als de beste uit.*

- 9.2 *Daarenboven moet worden vastgesteld dat verzoekers door niets bewijzen dat de woning van verzoekster dan wel “volumineus” zou zijn.*

*Een loutere gratuite opmerking volstaat niet.*

9.3 *Daarenboven volstaat het eveneens de argumentatie van de Deputatie te citeren welke terecht stelde : (...)*

9.4 *Het is derhalve duidelijk dat wanneer men naar de omgeving kijkt en de perceelsgrootte in ogenschouw neemt, de beoogde woning zeker niet overdreven groot is, noch volumineus.*

*Verzoekers kunnen zich hieraan onmogelijk storen daar in de onmiddellijke omgeving gelijkaardige gebouwen aanwezig zijn.*

*Daarenboven is het onduidelijk hoe het hier kan gaan om een “moeilijk te herstellen nadeel”.*

*Het verzet van verzoekers lijkt enkel ingegeven door het idee dat men gewoonweg niet wil dat er een woning wordt gebouwd in de omgeving van verzoekers.*

*Uiteraard kan men hiermee geen rekening houden daar het perceel grond van verzoekster ontegensprekelijk bouwgrond is en gelegen is in de woonzone. Zoals reeds eerder aangehaald in dit verzoekschrift is het perceel bedoeld voor een “eengezinswoning (cfr. Supra).*

*Eigenlijk doet verzoekster niets anders dan het onderschrijven van de principes en/of ratio van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat sinds 1999 ijvert voor het stimuleren van verdichting en maximaal behouden van kwalitatieve bestaande open ruimtes.*

9.5 *In deze context is het trouwens toch wel bijzonder opmerkelijk te noemen dat mensen wier woning volledig ZONEVREEMD staat (de woningen van verzoekers met uitzondering van deze van dhr. Verstappen, staan inderdaad zonevreed (!)) kritiek gaan uitoefenen op en zich gaan verzetten tegen een woning welke conform alle bepalingen opgericht wordt op een bouwgrond in woonzone...!*

9.6 *Ook het argument van de zgn. toegang van een “smalle” erfdienstbare weg faalt en raakt kant noch wal.*

*In tegenstelling tot de door niets bewezen beweringen van verzoekster, raakt het perceel van verzoekster wel degelijk met een punt aan de Chrysantenlaan. Dit blijkt uit het overgelegde plan van landmeter Hoefs en werd terecht onderschreven door de Deputatie.*

*Daarenboven wordt het perceel van verzoekster niet allen via dit “punt” of “raakvlak” met de Chrysantenlaan verbonden, maar tevens is er een erfdienstbare weg.*

*Het bestaan van deze weg (niet betwist door verzoekers in schorsing) blijkt ondermeer uit de notariële akte dd. 10 januari 1992 verleden voor Mter. Grootjans Paul, Notaris ter standplaats Grimbergen: (...)*

*Uit het bijgevoegd opmetingsplan blijkt dat het hier niet gaat om een kleine of smalle erfdienstbare weg, maar om een volwaardige weg welke geasfalteerd is en op de Chrysantenlaan uitmondt over een breedte van 07 meter.*

*Het feit dat de weg nu blijkbaar een uitzicht heeft van amper 03 meter breed, is een gevolg van de onaanvaardbare handelingen van dhr. Verstappen welke de uitweg op alle mogelijke manieren tegenwerkt of boycot door deze te decimeren of door voortdurend beperkingen aan te brengen.*

*Echter, de door verzoekster beoogde privéwoning zal deze erfdienstbaarheid zeker niet verzwaren of bijkomende hinder veroorzaken.*

*Immers, de woning is privatief derwijze de bewegingen op de weg sterk beperkt of minimaal zullen zijn.*

*Er is trouwens geen verzwaring want voorheen werd, zoals uit de eerder geciteerde notariële akte blijkt, de kwestieuze losweg eveneens gebruikt door dhr. Mercier Auguste welke een achterin gelegen kleine woongelegenhed bewoonde. Echter, thans is deze woongelegenhed volledig geïntegreerd in het naastliggend KMO-bedrijf derwijze de losweg thans voor deze woongelegenhed niet meer gebruik wordt daar deze nu een rechtstreekse toegang heeft tot de Beigemsesteenweg.*

- 9.7 *Men kan zicht zelfs de vraag stellen of de losweg of uitweg alsdusdanig een argument mag of kan zijn.*

*Immers, overeenkomstig de terzake geldende wettelijke bepalingen werd bij de creatie van de woonzone de erfdienstbare weg in het leven geroepen.*

*Deze erfdienstbaarheid ten gunste van het perceel van verzoekster moet hoe dan ook gerespecteerd worden terwijl geen enkel element in rechte toelaat dat men zich zou beklagen over het gebruik ervan of men dit zou verhinderen.*

*Verzoekster doet alleszins niets dat dit zou toelaten of verantwoorden.*

- 9.8 *In hoofde van verzoeker Verstappen kan er dan ook geen sprake zijn van enig nadeel of “moeilijk te herstellen nadeel”, temeer hij als eigenaar van het lijdend erf de erfdienstbaarheid dient te respecteren.*

*De andere verzoekers kunnen zich hier ook niet op beroepen vermits hun woning welke ook toegang moeten nemen via deze erfdienstbare weg achter de woning van verzoekster gelegen zijn.*

*Zij kunnen dan ook nooit enige last ondervinden om reden dat nooit enig voertuig van verzoekster tot aan hun woning zal komen.*

10. *Als tweede argument of grief voeren verzoekers aan dat door de grote dakkapellen er visuele hinder zou intreden en de privacy geschonden zou worden.*

*Wanneer men het verzoekschrift van verzoekers leest, beklagen zowel eerste als tweede verzoeker zich erover dat door de woning van verzoeker een rechtstreekse inkijk zou ontstaan in hun tuin en leefruimtes.*

- 10.1 *In de eerst plaats dient benadrukt dat verzoekers volledig en ten onrechte voortdurend gewag maken van een groot dakvolume. Uiteraard en waarschijnlijk “pour les besoins de la cause” verzwijgen verzoekers dat ONDER het dakvolume **een klein en zeer laag volume** voorzien is.*

Daarenboven verzwijgt men ook dat de kroonlijsthoogte amper en slechts.... 2,30 meter is.

De daar verzoekster gelaste architect heeft om reden van maximale integratie in de omgeving ervoor gekozen om de voorziene oppervlakte maximaal onder een schuine dakvorm te ontwerpen daar waar deze stricto sensu evengoed twee volwaardige bouwlagen met een dak had kunnen ontwerpen. Dit laatste is trouwens het geval voor de woning van verzoekers Mullender. Het is de laatste constructie (Mullender) welke veel men privacyschendend is dan deze van verzoekster.

- 10.2 De breedte van de dakkapel is voor- en achtergevel inderdaad 9,59 meter. Ten aanzien van de volledige gevelbreedte van 15 meter is dit een verhouding van 64% waarmee de 2/3-regel die doorgaans als in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening aanzien wordt ONDERschreden wordt.

Ook de Deputatie onderschreef deze stelling terecht en voerde aan dat deze opbouw zelfs voorkomt bij de meeste van de omliggende woningen.

- 10.3 Daarenboven kan men de mogelijke bedreiging van de privacy door “uitzichten en inkijk” niet aanvoeren als een rechtsgeldig argument ondermeer om de schorsing van de toegekende vergunning te bekomen.

Niet alleen blijkt uit niets dat er een schadelijke inkijk of uitzicht zal bestaan, maar daarenboven vergeet men dat heel deze materie wettelijk geregeld werd in het Burgerlijk Wetboek.

Wat de Rechtstreekse uitzichten betreft, werd wettelijk bepaald dat men tussen zijn eigen muren en het erf van de buur een afstand moet bewaren van 1,90 meter.

Wat de schuine of zijdelingse uitzichten betreft, werd bepaald dat men een afstand moet bewaren van 0,60 meter.

Het plan zoals voorzien door verzoekster respecteert deze afstanden zeker.

- 10.4 Het is duidelijk dat verzoekers hic et nunc dit argument niet kunnen aangrijpen als een “moeilijk te herstellen nadeel”.

Indien er later daadwerkelijk schadelijke of hinderlijke uitzichten zouden zijn, quod certe non, hebben verzoekers op dat ogenblik meer dan voldoende mogelijkheden om zich hiervoor te wenden tot de bevoegde Vrederechter.

- 10.5 Verzoekers vergeten eveneens te stellen dat wanneer men een analyse maakt van de bebouwing liggend rondom de te bouwen woning, men niets anders kan doen dan vaststellen:

- ten westen: residentiële bebouwing  
voornamelijk gesloten of halfopen;
- ten noorden: residentiële bebouwing  
gesloten of halfopen/KM- bedrijf;

- ten oosten: residentiële bebouwing open;
- ten zuiden: buurtweg waaronder residentiële bebouwing;
- dat m.b.t. de omliggende gebouwen men eveneens vaststelt:
  - dat de kroonlijsthoogte van de gesloten halfopen bebouwing 6 meter is of equivalent met 2 volledige bouwlagen;
  - dat de kroonlijsthoogte van de openbebouwing eveneens 6 meter (ten oosten) is ten oosten, en 3 meter ten zuiden;
  - dat de dakvormen allemaal bestaan uit zadeldaken;
  - dat wat het aantal bouwlagen/ woonlagen betreft
    - de halfopen en gesloten bebouwing (ten westen en ten noorden) bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen of 2 volwaardige woonlagen, terwijl de ruimtes onder dak ( tweede verdieping) een zolderruimte of een extra kamer onder dak hebben;
    - de open bebouwing ten oosten bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen of 2 volwaardige woonlagen, terwijl de ruimtes onder dak een zolderruimte of bijkomende kamer onder dak uitmaken;
    - de open bebouwing ten zuiden bestaat uit één volwaardige bouwlaag op het gelijkvloers, en een grotendeels volwaardige bouwlaag op verdiepningsniveau bij middel van dakoversteken, dakkapellen en volwaardige zijgevels;
- daarenboven zijn er zolders of kamers onder het dak bij middel van dakvlakramen;
- dat het duidelijk is dat het door verzoekster voorgestelde gebouw hiermede niet in strijd is, integendeel;
- dat de in het ontwerp voorziene kroonlijsthoogtes (2,3 meter tegenover 6 meter), dakramen en dakkapellen, evenals de algemene verschijningsvorm van het geplande gebouw traditioneel is, quasi dezelfde volumetrie heeft als de omliggende gebouwen terwijl ze deze zelfs veelvuldig ONDERschrijdt;

#### 10.6 Ook dit argument van verzoekers faalt derhalve

#### 11. Als derde argument of grief halen verzoekers aan: “visuele hinder en schending privacy door omvangrijk bouwvolume”.

##### 11.1 In het voorgaande punt werd deze grief reeds volledig beantwoord en weerlegd.

Het is derhalve duidelijk dat ook dit argument in rechte volkomen faalt.

#### 12. Slotconclusie dat verzoekers geen enkel grief aanhalen welke verantwoordt dat de toegekende vergunning zou worden geschorst

*Nergens wordt voldaan aan de vereiste van bewijs van een “moeilijk te herstellen nadeel”.*

*12.1 Er is geen sprake van een te groot bouwvolume.*

*Voor de toetsing dient men zich in casu wegens het ontbreken van een BPA, RUP of verkaveling, te baseren op de “algemene voorschriften van goede ruimtelijke ordening.”*

*Hiervoren werd reeds uitvoerig aangetoond dat hierop geen inbreuken werden begaan.*

*Daarenboven, zelfs indien in het onmogelijk geval dit wel zo zou zijn, quod certe non, zijn er nog voldoende wettelijke middelen of procedures voorzien om hiertegen in te gaan.*

*12.2 Het gebruik van de erfdienstbare weg, de problematiek van de privacy en de uitzichten of inkijken zijn eveneens allerm minst elementen welke aanleiding kunnen geven tot een schorsingsbeslissing.*

*Immers, hic et nunc is er niet de minste aanwijzing dat er zich op één van deze vlakken een probleem kan stellen, terwijl het eveneens duidelijk is dat het plan van verzoekster voldoet aan alle geldende wettelijke vereisten.*

*12.3 Tenslotte, indien er zich later m.b.t. de laatst geciteerde problematieken, toch enig probleem zou voordoen, quod certe non, dan bestaan er meer dan voldoende wettelijke middelen en procedures om hiertegen in te gaan of deze aan te kaarten ondermeer bij de bevoegde Vrederechter.*

*13. Afwezigheid van enige grond of afwezigheid van enig moeilijk te herstellen nadeel, kan niet anders dan leiden tot de afwijzing van de vordering tot schorsing.*

*Eenvoudigweg stellen dat wanneer de woning gebouwd zal zijn men niets meer zou kunnen ondernemen, is een gratuite opmerking die op niets gestoeld is en juridisch irrelevant en onjuist.*

*Het is onaanvaardbaar de bouw van een woning tegen te houden omwille van een niet bestaand of imaginair nadeel dat er op heden niet is.*

*Tijdverlies zal ook leiden tot een hogere bouw prijs daar op termijn de bouwkosten zullen stijgen.*

*...”*

*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 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. De bij het verzoekschrift gevoegde stukken hebben immers uitsluitend tot doel de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van het in verzoekschrift omschreven nadeel nader te concretiseren, aanschouwelijk dan wel bijkomend aannemelijk te maken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, roepen de verzoekende partijen vooreerst een schending in van het rustig woongenot en leefklimaat (a), visuele hinder en schending van de privacy door de grote dakuitbouwen (b), en visuele hinder en schending van de privacy door het omvangrijk bouwvolume (c). De verzoekende partijen wijzen hiervoor op het bijgebrachte fotodossier (stuk 4) en brengen eveneens vier luchtfoto's bij (stuk 5).

3.

De Raad kan op basis van deze stukken en de toelichting in het verzoekschrift enerzijds nagaan welke percelen, in het bijzonder de eigendom van de tweede verzoekende partij, in hetzelfde woongebied gelegen zijn als het perceel waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft en anderzijds de eigendommen van de verzoekende partijen situeren ten opzichte de betrokken bouwplaats.

Nog afgezien van de bestemming van het gebied (woongebied) waardoor van de verzoekende partijen, in het bijzonder de tweede verzoekende partij, een zekere mate van tolerantie ten aanzien van hinder eigen aan deze bestemming mag verwacht worden, stelt de Raad evenwel vast dat de door de verzoekende partijen neergelegde stukken niet van die aard zijn dat ze de ernst van de ingeroepen nadelen, met name *‘...het verlies aan zicht, woonkwaliteit, rustig woongenot en leefkwaliteit...’*, nader concretiseren.

Bovendien wordt slechts op selectieve basis telkens een aanzet tot concretisering - weliswaar via waarschijnlijkheden en hypothesen - voor elke verzoekende partij afzonderlijk gegeven. In het bijzonder wordt voor wat betreft de verstoring van het rustig woongenot en leefklimaat op geen enkele wijze een verduidelijking verschaft voor de eerste verzoekende partij en voor wat betreft

de visuele hinder en de aantasting van de privacy wordt dit nagelaten in hoofde van de derde verzoekende partij.

4.

In zoverre de verzoekende partijen, in het bijzonder de tweede, derde en vierde verzoekende partij, de schending van hun rustig woongenot en leefkwaliteit koppelen aan ‘...een verhoging van de verkeersintensiteit...’ en ‘...de verzwaring van de erfdienstbaarheid...’, is de Raad van oordeel dat dit nadeel, veeleer betrekking lijkt te hebben op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing (tweede middel). De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

De Raad dient minstens op te merken dat de voorliggende vordering tot schorsing niet oneigenlijk kan aangewend worden als alternatief voor het aanwenden van meer geëigende rechtsmiddelen en maatregelen met betrekking tot een probleem dat kennelijk vreemd is aan de bestreden beslissing. Met verwijzing naar artikel 4.2.22, §1, eerste lid VCRO wenst de Raad in dit verband op te merken dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, zoals in casu de kwestieuze erfdienstbaarheid (recht van doorgang).

5.

Voor wat betreft de ingeroepen visuele hinder (verlies aan zicht) en de schending van de privacy (rechtstreekse inkijk in de tuin en/of leefruimtes), wijzen de verzoekende partijen op de grote dakuitbouwen (eerste en tweede verzoekende partij) en de omvang van het bouwvolume (vierde verzoekende partij).

Onverminderd de vaststelling dat de verzoekende partijen andermaal veeleer kritiek leveren op de wettigheid van de bestreden beslissing (eerste middel) en het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de op te richten woning bestempelt als “een eerder ruime woning” met “ruime dakkapellen”, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen evenmin de ernst van dit nadeel, evenals het persoonlijk karakter ervan, op een voor de schorsing voldoende wijze aantonen. Zo tonen zij niet concreet aan, bijvoorbeeld aan de hand van simulaties, in welke mate de geplande werken het uitzicht en de privacy zullen aantasten, zodat de Raad de ingeroepen nadelen dan ook niet daadwerkelijk kan onderzoeken en vervolgens beoordelen.

In dit verband blijkt uit het bijgebrachte fotomateriaal enerzijds slechts de actuele zichten in de richting van de bouwplaats in hoofde van de eerste, tweede, en vierde verzoekende partij en anderzijds kan de Raad hieruit noch de indeling van hun woningen en tuinen, noch de oriëntatie ervan ten opzichte van de op te richten woning met inbegrip van de dakuitbouwen afleiden. Bovendien blijkt uit de bijgebrachte foto’s dat het uitzicht van de derde verzoekende partij naar het perceel van de tussenkomende partij wordt verhinderd door onder meer de woning van de vierde verzoekende partij en de aldaar aanwezige bedrijfssite. Eenzelfde vaststelling geldt voor de privacyhinder in hare hoofde.

6.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig. Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek van het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant is.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partijen te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat. 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.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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 vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0450/SA/4/0416.

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 10 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER