

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0085 van 3 juni 2014
in de zaak 1314/0327/SA/3/0289

In zake:

1. de heer **John BOONE**
2. mevrouw **Valérie MARMOY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem CHEYNS
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 2
en advocaat Hugo VEYLS
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **VAN DER SYPT CONSULTING**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 13 augustus 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de heer Marc VAN DER SYPT een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9630 Zwalm (Sint-Blasius-Boekel), Heuvelgem ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie B, nummers 495F en 506H.

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 13 mei 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Willem CHEYNS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Wim DE CUYPER 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 bvba VAN DER SYPT CONSULTING verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van 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 24 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer Marc VAN DER SYPT als zaakvoerder van de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen deels in woongebied met landelijk karakter en voor het overige in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen zijn als lot 1 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 10 augustus 1998, gewijzigd op 15 oktober 1999 en op 6 december 2012.

Tegen deze laatste wijziging van de verkavelingsvergunning hebben de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 26 januari 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. Dit beroep, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0358/SA/1/0335, werd met een arrest van 13 mei 2014 (nr. A/2014/0337) ongegrond verklaard.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 11 juni 2013 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 25 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent op 13 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

- overwegende dat de aanvraag het bouwen betreft van een vrijstaande eengezinswoning binnen een goedgekeurde en rechtsgeldige niet-vervallen verkaveling van 10 augustus 1998 voor 2 loten voor vrijstaande eengezinswoningen waarin het is gekend als het lot 1. Lot 2 is reeds bebouwd met een vrijstaande woning;
- overwegende dat de voorliggende aanvraag is voorafgegaan aan een verkavelingswijziging met meegaand bouwplan dewelke door de deputatie in zitting van 6 december 2012 is ingewilligd;
- overwegende dat na toetsing de voorliggende aanvraag volledig in overeenstemming is met deze verkavelingswijziging met meegaand bouwplan van 6 december 2012;
- overwegende dat de voorliggende aanvraag uitvoering geeft en een verdere afwerking beoogt van een ingewilligde verkavelingsvergunning met bouwmogelijkheden voor 2 vrijstaande eengezinswoningen;
- overwegende dat het bouwvoorstel niet vreemd is aan de omgeving, 3 bouwlagen met één ervan in de kelder. Het bestaande reliëf laat toe op die manier te werken. Dat het bouwvoorstel niet resulteert in hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt mede gelet op de respectabele afstanden die worden toegepast ten aanzien van de perceelsgrenzen (zie beoordeling die is gemaakt bij de ingewilligde verkavelingswijziging van 6 december 2012);
- gelet op de inplanting, het materiaalgebruik en de bouwtypologie.

De aanvraag strekkende tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning kan stedenbouwkundig worden aanvaard en geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen

...”

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 november 2013 beslist de verwerende partij op 28 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.4 Historiek

Op 10 augustus 1998 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor het oprichten van 2 vrijstaande eengezinswoningen.

Op 15 oktober 1999 verleende het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging, betrekking hebbende op de maximaal mogelijke afgraving op de perceelsgrens tussen de twee loten.

Op 6 december 2012 verleende de deputatie in beroep een verkavelingswijziging, strekkende tot enerzijds het wijzigen van de maximale kroonlijsthoogte van 4 m naar 5 m en anderzijds het optrekken van de toegelaten pas van de gelijkvloerse vertrekken van maximum 0,35 m naar maximum 3,15 m boven de peilhoogte van de as van de weg. Er werd een verzoekschrift tot vernietiging van de beslissing van de deputatie dd. 6 december 2012 ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Tot op heden is geen arrest bekend.

Een bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend beroep heeft geen schorsend effect.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De eigendom situeert zich in het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Zwalm, binnen de deelgemeente Sint-Blasius-Boekel, op ongeveer 2 km ten zuidoosten van deze dorpskern. Het terrein is gelegen op de grens met de gemeente Brakel, deelgemeente Elst, en op korte afstand van de gewestweg N415 Hooglaan die de verbindingsweg vormt tussen Brakel en Zwalm. De omgeving wordt er gekenmerkt door een glooiend landschap met verspreide bebouwing van vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit één tot maximum twee bouwlagen met een hellend dak.

Het bouwterrein zelf is gelegen langs een doodlopende zijweg van de gemeenteweg Heuvelgem, een volwaardig uitgeruste weg. Het perceel grenst noordelijk aan een weiland; zuidelijk aan lot 2 van de verkaveling, dat bebouwd is met een woning met twee bouwlagen en hellend dak. Door de ligging in de zijweg ligt de bouwplaats tegenover de hoofdweg Heuvelgem en de woning op lot 2 in tweede bouwlijn. Het perceel bevindt zich in een glooiing in het landschap.

Het terrein maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling voor vrijstaande eengezinswoningen en is hierin gekend als het lot 1.

Huidige aanvraag beoogt het bouwen van een open eengezinswoning. Voorliggend voorstel voorziet de inplanting van de woning met voorgevel op 7,5 m van de doodlopende zijweg, rechterzijgevel op 7,0 m van de rechterperceelsgrens (zijnde achterperceelsgrens van lot 2), en bouwvrije linkerzijstrook van 4 m. Aan de rechterzijde wordt tot op 4,0 m van de rechterperceelsgrens een inrit naar een ondergrondse bouwlaag aangelegd. In deze kelderverdieping wordt een dubbele garage, vergaderzaal en testlabo ondergebracht. De voorgevelbreedte van de woning bedraagt 14,5 m; de maximale bouwdiepte is 15,0 m. De kroonlijsthoogte is wisselend en ligt maximaal op 5,0 m; de nokhoogte bedraagt maximaal 8,39 m. Het totaal volume van de nieuwbouw omvat

Er wordt gekozen voor een klassieke bouwstijl. Het gebouw wordt uitgevoerd in paramentmetselwerk in rode tinten en met oude boomse pannen als dakbedekking.

...

2.1 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. Het hemelwater van de dakoppervlakte van de woning wordt opgevangen in een hemelwaterput met een inhoud van 7.500 liter en zal worden hergebruikt voor de aansluiting van 2 wc's en een wasmachine. Het hemelwater van de verharde oppervlaktes kan infiltreren in de bodem op het eigen terrein, alsook wordt een deel van de verharding aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

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

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft de bouw van een open eengezinswoning.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de overeenstemming met de voorschriften van het geldende verkavelingsplan, met wijzigingen, zoals hoger omschreven.

Er wordt vastgesteld dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de geldende, gewijzigde, verkavelingsvoorschriften.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning dateert van 1998 en is nog steeds rechtsgeldig. De in die verkaveling voorziene bebouwbare oppervlaktes situeren zich volledig binnen het 50 m diepe woongebied met landelijk karakter, wanneer gemeten wordt vanaf de grens tussen de eigenlijke weg Heuvelgem en de betrokken percelen. Aan de noordelijke zijde van het lot 1 ligt een gedeelte in agrarisch gebied, doch de bebouwbare oppervlakte is volledig in het woongebied met landelijk karakter gelegen. Gelet evenwel op de ligging van de bouwplaats binnen een verkaveling zijn deze overwegingen niet bepalend bij de beoordeling van deze aanvraag.

Het gegeven dat de verkavelingswijziging dd. 6 december 2012 aangevochten is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen resulteert er niet in dat dient gewacht tot er een uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is. Enkel wanneer de bestreden beslissing zou geschorst zijn, kan deze niet dienen als basis om aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te evalueren. Dit is echter niet het geval.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een ééngesinswoning op het lot 1 van de op 10 augustus 1998 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, gewijzigd op 15 oktober 1999 en 6 december 2012.

In de verkaveling zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de inplanting van de toegelaten gebouwen, de hoogte, het materiaalgebruik, de dakvorm en de dakhelling, de maximale vloerpas en de terreinbezetting.

Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

De problematiek rond het lozen van het huishoudelijk afvalwater is geen stedenbouwkundig argument. De bouwheer zal zich dienen te houden aan de rioleringsvoorschriften opgelegd door het gemeentebestuur.

Wat betreft de risico's op grondverschuivingen en de kans op schade en/of gevaar voor de mensen, kan de vergunningverlenende overheid in geval van verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in risicogebied zo nodig bijkomende voorwaarden (vb. bijkomend geotechnisch onderzoek) opleggen.

Er dient vastgesteld dat het terrein van de aanvraag slechts gelegen is in een zone met een gevoeligheid voor landvergliding, maar niet in een risicogebied, en evenmin in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. De nabijgelegen percelen van appellant blijken wel deels gelegen in een zone voor hoge en zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen.

Bij de laatste verkavelingswijziging werd in overleg met de provinciale deskundige aangaande grondverschuivingen, en na analyse van de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten, geoordeeld dat de beoogde bouw geen impact hoeft te hebben op het mogelijke risico op grondverschuivingen. Er werden eveneens gewezen op de bebouwbaarheid van het perceel die reeds vastligt sinds 1998.

Uit het beroepschrift en de daarin vermelde argumentatie van appellant komt naar voor dat de nabije omgeving een historiek en problematiek van grondverschuivingen kent.

Om deze reden is het opportuun bij de uitvoering van de bouw de nodige voorzorgsmaatregelen in acht te nemen.

Als aanbeveling bij het afleveren van de vergunning kan meegegeven worden dat dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverglidingen. Het uitvoeren van een geotechnisch onderzoek is aangewezen, er moet worden nagegaan op welke manier het gebouw moet gefundeerd worden teneinde het risico op mogelijke landvergliding tot een aanvaardbaar niveau te beperken voor het terrein en voor de omgeving.

Artikel 4.2.22. §1. van de vcro bepaalt uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Zoals bij elk bouwwerk is het de verantwoordelijkheid van de bouwheer alles in het werk te stellen om schade aan derden te vermijden. Eventuele schade aan derden dient door toepassing van de best beschikbare technieken vermeden te worden. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de studiefase die de uitvoeringsfase voorafgaat.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoet zowel inzake legaliteit als opportuniteit.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Er dient rekening gehouden te worden met de gevoeligheid voor landverglidingen.

...

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

“ ...

2.

Een eerste nadeel manifesteert zich op het vlak van rechtstreekse inkijk en privacyschending in de tuin van de verzoekende partij.

Het vergunde bouwplan toont de inplanting in de voorgevel van een raampartij op verdieping, dit is ingevolge de verkavelingswijziging tot verhoging van kroonlijsthoogte en vloerpas. (zie stuk 12)

Het venster in de voorgevel ligt 10,55m hoger dan de deurdorpel van de verzoekende partij.

Het is niet betwist dat het perceel van de verzoekende partij – en de vloerpas – lager ligt dan het doodlopende zijwegje “Heuvelgem”, dus a fortiori nog lager dan het vergunde perceel 495/F.

Rechtstreekse inkijk en privacyschending doorheen de raampartij in de voorgevel is mogelijk.

*Het doodlopende zijwegje is smal (één enkele voertuigbreedte). De verhoogde bebouwing op het perceel 495/F komt recht tegenover het perceel van de verzoekende partij te liggen. (zie stuk 6: **perceel 513/E met aanwezige bebouwing van verzoekende partij**)*

De ligging van het bewoonde perceel van de verzoekende partij met tuin t.o.v. het hoger

gelegen doodlopende zijwegje “Heuvelgem” en het nog hoger gelegen bouwperceel 495/F wordt geïllustreerd door een kleurenorthofoto. (zie stuk 13)

Doordat het perceel met bebouwing van de verzoekende partij substantieel lager is gelegen t.o.v. het zijwegje “Heuvelgem” en dus per definitie nog veel lager dan het bouwperceel 495/F, genereert de inplanting van raampartijen op verdieping inkijk en privacyschending op het perceel met tuin van de verzoekende partij.

De verzoekende partij moet met deze nadelen geen rekening houden, nu het bouwperceel gelegen is in een volledig open landschap, waarvan het bebouwbare gedeelte zelfs deels in agrarisch gebied is gesitueerd. (zie a contrario mbt inherente hinder in woongebied: RvVB 5 september 2012, 1112/550/SA/3/487)

3.

Een tweede nadeel betreft het reële risico op grondverschuiving.

In het administratief beroepschrift toonde verzoekende partij met talloze stukken aan dat de onmiddellijke omgeving van/rondom het bouwperceel te maken heeft met de problematiek van grondvergliding.

De verzoekende partij bewijst dat wetenschappelijk onderzoek van de K.U.L. bebouwing afraadt in gebieden die “slechts” onderhevig zijn aan een verminderd risico op grondvergliding.

Deze wetenschappelijke theorie werd in het administratief beroepschrift geconcretiseerd aan de hand van vele stukken:

-) onder punt 29.: sporen van verglijding rondom perceel 495/F en 506/H met schade tot gevolg
-) onder punt 30.: gevelscheuring op perceel van verzoekende partij door verglijdingen
-) onder punt 31.: beheersovereenkomsten verzoekende partij met VLM (aanleg houtwallen)

De grondverschuivingen rondom/op het perceel van verzoekende partij veroorzaakte reeds schade: zowel aan beplantingen als aan de gebouwen. Daarbij stortte reeds een schuur die tegen het huis van verzoekende partij stond gebouwd en een ovenbuur in.

Bijkomende bebouwing op het hoger gelegen perceel 495/F en 506/H genereert onoverkomelijk nieuwe grondverschuivingen met bijkomende schade. Minstens wordt het reële risico daartoe door verzoekende partij dmv een K.U.L.-studie en concrete schadestukken aangetoond.

4.

Hoger onder het derde middel toonde verzoekende partij onder schending van de watertoets aan dat het niet in gescheiden riolering af te voeren afvalwater van het hoger gelegen bouwperceel 495/F terecht komt op de lager gelegen, ecologisch waardevolle percelen van verzoekende partij.

Dit veroorzaakt (bodem)verontreiniging, verontreinigd bagger- en grachtslib.

Verzoekende partij toonde dit nadeel afdoende aan in het administratief beroepschrift onder de noemer “het lozen van huishoudelijk afvalwater vervuult een brongebied,

bronput, veedrinkplaats, valleiperceel, gracht & baggerslib". (zie administratief dossier)

Verzoekende partij herhaalt deze argumentatie uitdrukkelijk tot bewijs van het MTHEN:

5.

Verzoekende partij toont het MTHEN in concreto aan.

Deze facetten van het ernstig nadeel zijn moeilijk te herstellen om de volgende redenen:

-) Het afvalwater dat door deze nieuwe woning wordt geloosd, zal bijkomende vervuiling veroorzaken. Om het valleiperceel van verzoekende partij te saneren moeten de bovenste 2m grond worden afgegraven. Deze 2m is de leemlaag die zich bovenop de kleilaag bevindt en waarin afvalstoffen uit het baggerslib en afvalwater worden opgestapeld. Enkel voor perceel 552/A gaat dit reeds over 10.000 m³ af te graven en te saneren grond.

-) Indien gebouwen van verzoekende partij opnieuw zouden instorten, dan riskeren zij daarbij serieuze letsels op te lopen of zelfs de dood te vinden.

-) Eenmaal de residentiële woning van de aanvrager/vergunninghouder is gebouwd in het landbouwgebied, dan blijft de inkijk behouden. De verzoekende partij heeft er steeds op vertrouwd dat in dit landbouwgebied niet kon worden gebouwd en heeft op basis daarvan het eigen huis en aanhorigheden aangekocht.

Bij uitvoering van het bouwproject zonder enige bindende garantie tot vermindering/reducering van het risico op landvergliding, zal het bebouwde perceel van verzoekende partij opnieuw door grondverschuiving worden aangetast.

Het administratief deputatieberoep van verzoekende partij, gestaafd met tientallen stukken, toont aan dat het bebouwde perceel van verzoekende partij door landvergliding is aangetast met schade aan beplantingen en gebouwen tot gevolg.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Voor wat betreft de ingeroepen schending van de privacy en inkijk moet eerst worden opgemerkt dat de beoogde woning zich situeert in woongebied met landelijk karakter, alsook in een verkaveling.

De Raad heeft reeds herhaaldelijk geoordeeld (o.m. RvVb nr. S/2012/0078 van 18 april 2012) dat in een woonzone een normale mate van tolerantie van verzoekers verwacht mag worden, zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.

De raampartij in de voorgevel bevindt zich ter hoogte van de nachthal en een slaapkamer van de beoogde woning en tussen het perceel van verzoekers en de

beoogde woning is een weg aanwezig. Verzoekers laten na aan de hand van objectieve stavingsstukken aan te tonen dat het zicht vanaf dergelijke ruimtes de privacyhinder eigen aan een woonomgeving overstijgt. Het zicht lijkt beperkt tot zicht op de voorgevel en voor- en zijtuin van verzoeker, wat uiterst normaal is binnen een woonomgeving.

Aangaande de opgeworpen grondverschuivingen blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie de specifieke ruimtelijke situatie samen met de risicokaarten heeft geanalyseerd en uit dit onderzoek heeft kunnen besluiten dat de aangevraagde bouw geen impact zal hebben op een eventueel risico op grondverschuivingen. Bovendien heeft de deputatie omwille van problematiek van grondverschuivingen in de omgeving geoordeeld dat het opportuun is om bij de uitvoering van de bouw de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Daarom is als uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen dat rekening moet worden gehouden met de gevoeligheid voor landverglijdingen. Ze heeft het uitvoeren van een geotechnisch onderzoek aangewezen geacht. Verzoekers tonen dan ook niet de ernst van dit opgeworpen nadeel aan.

Ook kan gewezen worden op de beoordeling van uw Raad in het kader van de bestreden wijziging van verkavelingsvergunning (RvVb nr. S/2013/0206 van 27 augustus 2013). De Raad was toen van oordeel dat de door de verzoekers omschreven risico's aangaande landverschuivingen in belangrijke mate verbonden zijn aan de vraag of de vergunde werken volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd.

Omtrent de zogenaamde bodemverontreiniging en verontreinigd bagger- en grachtslib moet worden opgemerkt dat de bouwheer zich zal dienen te houden aan de rioleringsvoorschriften opgelegd door het gemeentebestuur. Deze problematiek rond het lozen van huishoudelijk afvalwater heeft zijn rechtstreekse oorzaak niet in de verleende vergunning, maar is te wijten aan het aanwezige rioleringssysteem. Zoals uw Raad reeds heeft geoordeeld (RvVb nr. S/2013/0206 van 27 augustus 2013), lijkt de wijze waarop de afleiding en verwerking van het huishoudelijk afvalwater thans ter plaatse is georganiseerd, het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel te veroorzaken.

... ”

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

2.

*Eerder hebben verzoekers reeds een verzoek tot schorsing ingediend bij Uw Raad m.b.t. de verkavelingswijziging dd. 06.12.2012. (gekend onder **rolnr. 1213/0358/SA/3/0335**)*

Deze vordering was gebaseerd op dezelfde nadelen.

*Dit verzoek tot schorsing werd afgewezen bij gebrek aan moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van verzoekers. (arrest **nr. S/2013/0206**)*

Uw Raad oordeelde in dit arrest o.a. dat de bebouwbaarheid van het perceel (en dus ook het door verzoekers ingeroepen nadeel) louter voortvloeit uit de geldende bestemmingsvoorschriften, met name de voorschriften voor woongebied met landelijk karakter.

Deze vaststelling geldt identiek in huidig dossier. De door verzoekers ingeroepen nadelen vloeien rechtstreeks voort uit de bebouwbaarheid van het perceel. Deze

bebouwbaarheid is echter een onbetwistbaar gegeven, dat voortvloeit uit de ligging van het perceel in woongebied met landelijk karakter. De door verzoekers ingeroepen nadelen staan niet in rechtstreeks verband tot de hier bestreden bouwvergunning.

Uw Raad heeft dit standpunt ook nog eens bevestigd in een ander schorsingsarrest dd. 26.11.2013 (arrest nr. S/2013/0257 in dossier nr. 1213/0619/SA/30577) waarin dezelfde verzoekende partijen tegen een nabijgelegen verkavelingsvergunning procederen. Verzoekende partijen vinden het klaarblijkelijk nodig om tegen elke vergunning uit de buurt te procederen.

In dit dossier hadden verzoekers wederom dezelfde nadelen ingeroepen. Ook in dit dossier heeft Uw Raad het verzoek tot schorsing verworpen bij gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekers.

3.

Verzoekers menen dat zij rechtstreekse inkijk en privacyschending zullen ondervinden door de oprichting van de vergunde eengezinswoning.

De aanvraag voorziet in de voorgevel op de eerste verdieping slechts twee ramen met normale grootte, op een hoogte van 4 m tot 5,5 m boven de vloerpas. Er zijn geen terrassen voorzien in de voorgevel.

Deze ramen geven uit op de nachthal en slaapkamer 3 in de aangevraagde woning.

Deze ramen bevinden zich op ca. 12 m van de voorgevel van de woning van verzoekers, dewelke zich recht tegenover de bouwplaats bevindt.

De beweerde inkijk vormt dan ook sowieso geen ernstig nadeel. Het hebben van ramen in een voorgevel, ook al zouden deze ramen hoger liggen dan de woning aan de overzijde van de straat, kan nooit leiden tot een ernstige schending van privacy door inkijk in een woning aan de overzijde van de straat.

Het hebben van ramen in een voorgevel, gericht naar de woning aan de overzijde van de straat is de normaalste zaak van de wereld. Dit geldt uiteraard ook in landelijk gebied.

De bewering dat er vanuit deze ramen een inkijk zou ontstaan in de tuin gelegen achter de woning van verzoekende partij, is absurd en materieel onmogelijk.

De woning van verzoekers bevindt zich aan de overzijde van de buurtweg. Het valt niet in te zien hoe tussenkomende partij een inkijk zou kunnen hebben in de achtertuin van verzoekers. Hiervoor zouden zij dus over de woning van verzoekers moeten kunnen kijken, hetgeen niet kan gelet op de beperkte bouwhoogte op het lot van tussenkomende partij en gelet op de afstand tussen beide woningen.

De ramen zijn gelegen op ca. 12 m van de voorgevel van de woning van verzoekers. De woning van verzoekers heeft een diepte van 12 tot 25 m en een nokhoogte van min. 5-6 m. Elke schending van privacy door inkijk in de achtertuin van verzoekers is dan ook materieel onmogelijk, nu deze inkijk volledig geblokkeerd wordt door de woning van verzoekers.

De vloerpas van de nieuwe woning ligt op 3,15 m boven het maaiveld gerekend vanaf de as van de weg, en dit bovendien gemeten ter hoogte van de uitgegraven oprit (m.a.w.

aan de lager gelegen rechterzijde van het perceel, palend aan lot 2). De woning van verzoekers paalt tot aan deze weg. De dorpel van verzoekers ligt hoger dan de as van de weg gemeten aan de rechterzijde van het bouwperceel (in tegenstelling tot wat verzoekers beweren).

Derhalve liggen de ramen in de nieuwe woning maximaal 7 tot 8,5 m boven de dorpel van de woning van verzoekers. Vermits de woning van verzoekers zelf een nokhoogte heeft van 5-6 m hoog, is elke inkijk over deze nok, in de tuin van verzoekers volstrekt onmogelijk.

4.

Vervolgens menen verzoekers dat er een reëel risico op grondverschuiving bestaat door het bouwen op het perceel van tussenkomende partij.

Het risico op schade aan de woning van verzoekers door verzakkingen vormt een louter burgerrechtelijk aspect. Vermits vergunningen afgeleverd worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten, kunnen verzoekers hieruit geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel putten.

In het arrest nr. S/2013/0206 omtrent de verkavelingswijziging heeft Uw Raad er reeds op gewezen dat de door verzoekers omschreven risico's verbonden zijn aan de vraag of de werken volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd.

Het risico op landverglijdingen wordt bovendien hoofdzakelijk gekoppeld aan het uitvoeren van afgravingen. Het uitvoeren van afgravingen zit evenwel reeds volledig vervat in de afgeleverde verkavelingsvergunning en verkavelingswijzigingen.

Tenslotte bewijzen verzoekers hoegenaamd niet dat de uitvoering van huidige bouwvergunning zou leiden tot grondverschuivingen op hun perceel. De bestaande schade aan de zeer oude woning van verzoekers kan zeer veel oorzaken hebben en toont niet aan dat het bouwen in de buurt zou leiden tot bijkomende schade.

Het oorzakelijk verband tussen het bouwen op het perceel van tussenkomende partij en het risico op schade op het perceel van verzoekers, werd ook ontkend door Uw Raad in het eerdere arrest nr. S/2013/0206.

5.

Met betrekking tot de beweerdte watervervuiling brachten verzoekers in de procedure bij de Deputatie een pv voor van een gerechtsdeurwaarder waaruit blijkt dat een deel van de riolering verderop in de straat Heuvelgem uitkomt in een gracht op 100m afstand van het perceel van tussenkomende partijen. Deze gracht zou op het eigendom liggen van verzoekers. Verzoekers menen dat hierdoor hun perceel vervuild wordt en hun gezondheid in het gevaar komt.

Verzoekers tonen niet aan hoe deze problematiek in verband staat tot huidige aanvraag. Het is geenszins duidelijk hoe deze blijkbaar reeds lang bestaande problematiek zou moeten opgelost worden door de Deputatie in het kader van een bouwvergunningsaanvraag.

Ook dit beweerd nadeel staat derhalve in geen enkel verband tot de bestreden beslissing.

Ook dit nadeel werd reeds afgewezen door Uw Raad in het arrest nr. S/2013/0206.

Verzoekers tonen dan ook geenszins aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden t.g.v. de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

...

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.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen achtereenvolgens op privacyhinder, het risico op grondverschuiving en mogelijke bodemverontreiniging door afvalwater.

Aan de hand van de door de verzoekende partijen neergelegde stukken kan evenwel niet afgeleid worden of de beweerde privacyhinder de voor de schorsing vereiste ernst vertoont. De omstandigheid dat de verzoekende partijen aan de overkant van de straat wonen zodat hoogstens inkijk mogelijk is in hun voortuin en eventueel in hun zijtuin, maakt het in ieder geval weinig waarschijnlijk dat de inkijk waarvan sprake dermate ernstig kan genoemd worden dat een normale beleving van hun onroerend goed niet meer mogelijk zou zijn.

3.

Wat het risico op mogelijke grondverschuivingen betreft, is de Raad van oordeel dat dit niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing en daarom evenmin kan aangewend worden om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging ervan te bevelen. Niet de bestreden beslissing, maar wel het gegeven dat het betrokken perceel op grond van de geldende bestemmingsvoorschriften, meer specifiek woongebied met landelijk karakter, voor bebouwing in aanmerking komt, dient desgevallend als mogelijke materiële oorzaak van het nadeel te worden

aangemerkt. In zoverre de verzoekende partijen betwisten dat het bouwterrein gelegen is in woongebied met landelijk karakter, hangt dit eerder samen met de beoordeling van de grond van de zaak.

In zoverre de verzoekende partijen met hun uiteenzetting omtrent de nadelen die zij menen te zullen ondervinden, minstens onrechtstreeks, verwijzen naar de opgeworpen middelen, is de Raad van oordeel dat de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing de verzoekende partijen op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

Voorgaande overweging doet overigens geen afbreuk aan het feit dat de landverglijdingen die zij thans stellen te ondervinden, in ieder geval geen oorzaak kunnen vinden in de bestreden beslissing. Eventuele bijkomende risico's zijn in belangrijke mate verbonden aan de vraag of de vergunde werken volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd.

4.

Tot slot vrezen de verzoekende partijen bodemverontreiniging door afvalwater dat via een gracht over hun perceel zou vloeien. Ook dit risico vindt evenwel geen rechtstreekse oorzaak in de bestreden beslissing. Niet zozeer de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing maar wel de wijze waarop het rioleringsnetwerk thans ter plaatse is georganiseerd, lijkt immers het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel te veroorzaken.

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 eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0327/SA/1/0289.
4. 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 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Bram CARDOEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de derde kamer,
-------------------------	-----------------------------------

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER