

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0057 van 9 april 2013
in de zaak 2010/0531/SA/1/0500

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jeroen HEYNDRICKX
kantoor houdende te 9120 Beveren-Waas, Grote Markt 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. Mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 4 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met een handels- en/of praktijkruimte, na het slopen van een bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op 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 wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 november 2010, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], verzoekende partij, en zijn advocaat Kristof VERGOTE, die loco advocaat Jeroen HEYNDRICKX verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Bram DE SMET, die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 23 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 8 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning met handels- en/of praktijkruimte na slopen van een bestaande woning”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’ gelegen in woongebied.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 september tot 5 oktober 2009, dient de verzoekende partij één van de drie bezwaarschriften in, die in hoofdzaak betrekking hebben op het verlies van woonkwaliteit en privacy door de geplande werken.

De gemeentelijke brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 16 oktober 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren adviseert ongunstig op 3 november 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 15 december 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren weigert op 4 januari 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

De bouwplaats ligt volgens planologische voorzieningen van het gewestplan “St. Niklaas - Lokeren” (KB 7.11.1978) in een woongebied waarvoor art. 5.1.0 en 6 van het KB van 28.12.1972 van toepassing zijn;

Bouwaanvraag op 8 juli 2009 van de heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED], [REDACTED] te [REDACTED] tot het bouwen van een woning met handels-/praktijkruimte na slopen bestaande woning gelegen te [REDACTED] – sectie [REDACTED], in woongebied.

Het dossier werd meerdere malen besproken zowel aan het loket (21.10.2006) als met AROV (18.1.2007 en 13.11.2007). Een eengezinswoning (eventueel met winkel) met een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak bleek aanvaardbaar, omdat dit overheerst binnen de straatwand, waarvan het toekomstige profiel ook in het hoekgebouw van de GMVH met de Onze-Lieve-Vrouwstraat duidelijk is. De aanvraag voorziet echter een groter profiel en volume.

De bekendmaking (4.9.2009-5.10.2009) gaf aanleiding tot 3 bezwaarschriften.

*Gelet op het feit dat het voorliggende ontwerp een breuk in het straatbeeld vormt en een **onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen** blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en niet past in zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een te schril contrast in volumewerking tussen beide projecten.

Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het project kan dan misschien wel een overgang vormen naar het rechtse hogere bouwproject, het blijft hier echter nog steeds een kopse afwerking van een lintbebouwing, waarbij dient gestreefd te worden naar een samenhang met het bouwlint waarvan het deel uitmaakt.

Huidig gebouw houdt geen rekening met het architecturaal karakter van de aanpalende woning. Er werd geen overgang voorzien. Door de aanwezigheid van drie bouwlagen, wordt het aanvaardbare volume overschreden.

Zowel het advies van het college van burgemeester en schepenen als het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt beide, dat het project meerdere keren werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente [REDACTED]. Daar werd gesteld dat slechts een volume van twee bouwlagen onder zadeldak of plat dak aanvaardbaar is.

Van op zowel het terras op de 1^e verdieping als de buitentrapp naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED]. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer [REDACTED].

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot de schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

De voorliggende aanvraag vormt een schaalbreuk in het straatbeeld en resulteert in onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen.

De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in de onmiddellijke omgeving.

De verwijzing naar [REDACTED] en de fitnessclub volstaat niet om de grotere bouwhoogte te verantwoorden: zoals door de gemeente aangehaald betreft het [REDACTED] de afwerking van een pleinwand, en een hoeksituatie, 2 elementen die het ruimer bouwvolume verantwoorden. De fitnesszaak ligt binnen de perimeter van een bpa, dat een dergelijke hoogte mogelijk maakt.

Er moet op kwalitatieve wijze aansluiting gezocht worden met de links aanpalende woning. Het gegeven dat geopteerd wordt voor 3 bouwlagen onder plat dak, op een voor de omgeving niet gangbare bouwdiepte, vormt een indicatie dat het aldaar geplande bouwprogramma de draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt, aangezien een groter dan aanvaardbaar volume nodig is om alle wensen van de bouwheer onderdak te kunnen bieden.

2.7 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting op 23 maart 2010, beslist de verwerende partij op 29 april 2010 als volgt het beroep in te willigen en gedeeltelijk en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca 5.50m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6.50m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn ruim groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, maar refereren wel naar het rechtse bouwproject.

Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een contrast in volumewerking tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend

perceel een interessante dialoog vormt. Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De verwijzing naar het '■■■■' en de fitnessclub is terecht om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past in de onmiddellijke omgeving.

Van op zowel het terras op de 1^e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers ■■■■ en ■■■■. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuinen van de aanpalende woning met huisnummer ■■■■.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een visuele afscheiding langs de linkerperceelsgrens op het terras en het uit de vergunning sluiten van de buitentrap.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat er een visuele afscheiding wordt voorzien langs de linkerperceelsgrens op het terras. De buitentrap dient uit de vergunning gesloten.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Tegen deze beslissing heeft het Intergemeentelijk samenwerkingsverband van het Land van Waas bij de Raad, eveneens een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0529/SA/1/0682.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij, noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Alhoewel het ontbreken van excepties de Raad niet belet de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, oordeelt de Raad dat dit onderzoek alleen moet gebeuren wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen. Zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad een bestreden vergunningsbeslissing alleen schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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 als volgt:

“ ...
Indien het bestreden project uitgevoerd zou worden, wars van de hangende procedure tot vernietiging, zal dit onmiddellijk leiden tot een ernstig nadeel van inkijk en hinder en minder woonkwaliteit welke als dusdanig door hun onmiddellijke en totale impact worden ondergaan en welke dan ook niet meer te herstellen zullen zijn.
...”

De tussenkommende partijen betwisten dit als volgt:

“ ...
De bestreden beslissing heeft de inkijk- en hinderaspecten wel degelijk mee in overweging genomen en heeft terecht geoordeeld dat hieraan tegemoet kan worden gekomen door het opleggen van een passende voorwaarde, m.n. het opleggen van een visuele afscheiding langs de linkerperceelsgrens op het terras en het uit de vergunning sluiten van de buitentrap.

Verzoekende partij slaagt er dus niet in het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

Bovendien kan het argument dat verzoekende partij na een nietigverklaring moeilijk een herstel in de oorspronkelijk staat kan bekomen, niet gevolgd worden. Verzoekende partij beschikt immers over voldoende rechtsmiddelen om, na een vernietiging én een daaropvolgende weigering van de vergunning, het gewenste herstel van haar schade te bekomen. Dit nog los van de mogelijkheden die het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur hebben.
...”

Beoordeling door de Raad

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, afdeling bestuursrechtspraak, 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 Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken, waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in gebreke blijft voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad zouden moeten toelaten de ernst van het ingeroepen nadeel, meer specifiek de schending van de privacy en de genotshinder omwille van het overschaduwen, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De verzoekende partij legt geen enkel document neer, zelfs geen foto's van de actuele situatie of een simulatie van de in te planten woning.

Daarenboven heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing de privacyhinder in overweging genomen door enerzijds als voorwaarde op te leggen dat op de linker perceelsgrens een visuele afscheiding moet komen en, anderzijds, de buitentrap uit de vergunning te sluiten.

De verzoekende partij toont niet aan dat die visuele afscheiding 'onvoldoende garanties' zal bieden.

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. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS