

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0012 van 14 januari 2014
in de zaak 1213/0612/SA/3/0630

In zake: mevrouw **Anne-Marie BACKAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bram DE SMET
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomen-
partij: de bvba **GILMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 5 november 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een woon- en zorgcentrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Sint-Kamielstraat 85-87/Eikstraat 6-8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0404c2 en 0404Z.

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 5 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK 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 bvba GILMAN verzoekt met een aangetekende brief van 2 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 september 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 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 2 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de uitbreiding van een bestaand woon- en zorgcentrum”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus 2012 tot en met 31 augustus 2012, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij, en één petitie.

De dienst leefmilieu van de stad Aalst brengt, met betrekking tot de Vlarem-wetgeving, op 31 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 10 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 13 augustus 2012 een gunstig advies uit, onverminderd de vondstmelding.

De dienst leefmilieu van de stad Aalst brengt, met betrekking tot het groenaanleg, op 31 juli 2012 een gunstig advies uit.

De dienst mobiliteit van de stad Aalst brengt op 12 september 2012 een gunstig advies uit.

De GECORO van de stad Aalst verleent op 5 september 2012 het volgende gunstig advies:

“ ...

Voorliggend ontwerp wordt gunstig geadviseerd. Het ontwerp houdt een uitbreiding in van het bestaande vergunde woonzorgcentrum met een bijkomende module; de privacy van de omwonenden blijft verzekerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De uitbreiding, zoals voorzien op plan, is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de bestaande, gelijkaardige situatie.

De beperkte afstand tot de perceelsgrens is te verantwoorden omdat de impact naar de aanpalende woningen klein is en de aanpalende woningen ten zuiden van deze uitbreiding gelegen zijn. Het betreft een bijna volledig gesloten gevel, waardoor de privacy van de omwonenden niet wordt geschaad.

Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt een zekere tolerantie inzake inkijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen in de stad/stedelijk weefsel.

Daarenboven dient opgemerkt te worden dat de ramen die uitkijk geven op de woningen langs de Watertorenstraat voorzien worden van glas met een zandstraalfolie.

De opmerking betreffende het niet naleven van de voorwaarden vermeld in de stedenbouwkundige vergunning van 19-08-2002, namelijk het niet voorzien van mat glas in de bestaande bebouwing, maakt geen deel uit van deze aanvraag.

De opmerking betreffende de waardevermindering van de woningen is niet van stedenbouwkundige aard.

De opmerking met betrekking tot de grondverzakking is niet van stedenbouwkundige, maar van bouwtechnische aard.

Indien de bezwaarhebbende een plaatsbeschrijving van zijn woning wenst vóór de

aanvang der werken, dient hij daartoe zelf een expert aan te stellen.

De bemerkingen inzake hinder van de bouwwerken zijn niet van stedenbouwkundige aard, maar ressorteren onder de bepalingen van het politiereglement.

Inzake de opmerkingen omtrent wateroverlast wordt verwezen naar het gunstig advies van de stedelijke dienst Openbare Werken van 29-10-2012.

Bovengenoemde dienst vermeldt in haar advies dat de voorgestelde hemelwaterafvoer voorziet in het plaatsen van regenwaterputten, welke overlopen naar een bestaande infiltratievoorziening. Het regenwatersysteem voldoet aan de voorschriften.

De betreffende percelen hebben tevens voor zover bekend niet af te rekenen met ongewone wateroverlast. De omgeving komt niet voor op de kaart van de risicozones voor overstromingen van het Vlaams gewest en is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

*De bezwaarschriften (2 t.e.m. 7) bevatten dezelfde argumenten als bezwaarschrift 1.
..."*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

Het goed bestaat uit een perceel dat langs de Sint Kamielstraat en in het achterliggende binnengebied bebouwd is met een zorgcentrum met in de onmiddellijke nabijheid nog grootschalige gebouwen van openbaar nut.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door gesloten woningbouw.

De aanvraag beoogt aldus het uitbreiden van een binnen deze omgeving al bestaand ruim woon- en zorgcentrum 'VZW De Toekomst'.

Er worden 35 wooneenheden bijgebouwd aan het bestaand wooncentrum.

Het globale project kan wat betreft zijn bestemming en functie zeker als geïntegreerd worden beschouwd ten aanzien van de nabijgelegen woonomgeving aangezien het wonen als permanent verblijven hier ontegensprekelijk de hoofdfunctie uitmaakt van de voorliggende aanvraag.

De aanvraag, welke een grondoppervlakte heeft van 29.45m diepte bij een breedte van 28.89m, volgt hiermee de breedte van het bestaande uit te breiden woonzorg centrum.

Het project voorziet in een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 9.40m, met een gedeelte platte dakafwerking ertussenin, zodat de nok zich op een lager niveau bevindt, dan bij het voorzien van een klassiek zadeldak. Hierdoor wordt de impact van het beoogde project ingeperkt.

Er wordt tevens voorzien in een bouwvrije strook van 5m ten opzichte van de achtertuinten van de Watertorenstraat, welke zelf nog een behoorlijke tuindiepte hebben, gelet op de afstand van ruim 20m tussen de achtergevel van het hoofdvolume van de woningen en de achterste perceelsgrens, en dus ruim 25 m ten opzichte van het project. Het bezwaar, dat gezien de woonvertrekken van de woningen Watertorenstraat enkel daglicht en avondzon langs de tuinzijde ontvangen, en dit licht geheel ontnomen zal worden, kan niet bijgetreden worden, gelet op de nog zeer ruime tuinzone welke resteert achter de woningen. Daarenboven is het terrein noordelijk gelegen ten opzichte van onderhavig terrein.

Ondanks het aan dit gebouwtype eigen bouwvolume, is er geen sprake van een schaalbreuk met de omgeving omdat de hoogte hier beperkt blijft tot drie bouwlagen.

Het project voorziet langs de zijde van de Watertorenstraat eveneens in een bijna volledig gesloten gevel, waardoor de privacy van de omwonenden niet wordt geschaad. De ramen die uitkijk geven op de woningen langs de Watertorenstraat worden bijkomend nog eens voorzien van glas met een zandstraalfolie, teneinde de privacy van de aanpalende percelen zeker te bewaren. De voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten worden nageleefd.

De beoogde bezettingsgraad en de ruimtelijke impact op de onmiddellijke omgeving valt binnen aanvaardbare normen.

Het advies van de Gecoro van 5 september 2012 is gunstig en vermeldt dat het ontwerp een uitbreiding inhoudt van het bestaande vergunde woonzorgcentrum met een bijkomende module en dat de privacy van de omwonenden verzekerd blijft. Dit standpunt wordt bijgetreden.

De uitbreiding wordt gerealiseerd in dezelfde architecturale stijl als het bestaande wooncentrum. De uitbreiding, zoals voorzien op plan, is stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op de bestaande, gelijkaardige situatie.

Bij het ontwerp van het beoogde gebouw werd eveneens maximaal rekening gehouden met de bestaande topografie.

Om eveneens de overlast aan eventueel bijkomende parkeerdruk in de omgeving te vermijden wordt in voorliggend project voorzien in 45 parkeerplaatsen waarvan 35 overdekt onder het gebouw en 10 buiten.

Met betrekking tot het materiaalgebruik voorziet het project in een handvorm gevelsteen, aluminium buitenschrijnwerk en het gebouw wordt voorzien van een deels hellend en deels platte dakafwerking.

De voorwaarden in de afgeleverde adviezen zijn strikt te volgen en dienen als voorwaarde opgelegd te worden bij het verlenen van de stedenbouw - kundige vergunning.

Het voordeel dat de aanvragers kunnen halen uit hetgeen aangevraagd is onmiskenbaar, en verantwoordt de impact van het gevraagde op de omliggende percelen.

Het gevraagde resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke situaties overstijgt.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden, dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang gebracht wordt. De draagkracht van de omgeving wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- Het advies van de stedelijke Brandweer van 10 augustus 2012 dient stipt gevolgd te worden.*
- Het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu m.b.t. de Vlare-Wetgeving dient stipt gevolgd te worden: De bepalingen van het milieuvergunningendecreet en zijn uitvoeringsbesluiten moeten nageleefd worden en voor de toevoeging dient een milieuvergunning te worden verkregen. In de stedenbouwkundige vergunning moet uitdrukkelijk naar de koppeling bouw- en milieuvergunning worden verwezen.*
- De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) moet stipt worden nageleefd.*
- Het advies van Intergem van 23 augustus 2012 dient stipt gevolgd te worden.*
- Gelet op het advies van de Vlaamse Overheid, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van 13 augustus 2012 is de meldingsplicht van toepassing bij eventuele archeologische vondsten. Archeologische vondsten moeten altijd aangegeven worden bij het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (<http://www.vioe.be/een-vondst-melden/>, tel 02/553.16.50).*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomenende 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 ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

In casu meent verzoekende partij te moeten aandringen op een dergelijke schorsing. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt voor haar immers een evident moeilijk te herstellen ernstig nadeel mee.

Het is evident dat verzoekende partij aanzienlijke hinder zal ondervinden door de bouw van de vergunde meergezinswoning. Dit blijkt reeds voldoende uit de argumenten die verzoekende partij aangehaald heeft bij de omschrijving van zijn belang en uit de behandeling van de middelen.

Verzoekende partij herhaalt deze nadelen volledigheidshalve hierna:

1. Visuele hinder

Niet in het minste zal verzoekende partijen visuele hinder ondervinden ingevolge het op te richten bijgebouw. Immers zal verzoekende partij uitkijken op gebouw van 15,75m hoogte dat wordt opgetrokken op 4,78m van de perceelgrens. Zij zal een zicht hebben op een quasi- blinde gevel met een hoogte van 9,40m, gevolgd door een dak met een hoogte van 6,35m. Tevens ontbreekt iedere buffering.

De gevel waarop verzoekende partij zal uitkijken is een quasi blinde gevel waarin een kleine rij vensters met glas met zandstraalfolie voorzien wordt. Dit uitzicht staat in schril contrast met het uitzicht op het (resterende) groen achter de woning van verzoekende partij. Het staat buiten kijf dat verzoekende partij visuele hinder zal lijden(zie stuk 3) en dat de vergunde uitbreiding tot een verschraling van het uitzicht zal leiden.

2. Afbreuk wooncomfort

Doordat de woning van verwerende partij een gesloten bebouwing betreft met aan de voorzijde een straat, werd de hele oriëntatie van haar woning gericht op naar de achterzijde. Door het oprichten van de vergunde constructie zal een gevoel van ingeslotenheid worden gecreëerd, hetgeen onvermijdelijk zal leiden tot een daling van het wooncomfort en woongenot van verzoekende partij.

3. Schending privacy

Tevens zal het aangevraagde leiden tot schending van de privacy. Langsheen de zijde van de school voorziet de vergunde uitbreiding terrassen. Vanop de terrassen kan een zijdelingse inkijk, rechtstreeks in de tuin en woning van verzoekende partij genomen worden.

Daarnaast is in de gevel langsheen de zijde van de woning van verzoekende partij een rij vensters met glas met zandstraalfolie voorzien. Deze zouden de inkijk in de woning van verzoekende partij moeten verhinderen.

De aanwezigheid van dergelijke vensters met folie was ook voorzien in de reeds bestaande delen van het woonzorgcentrum. Deze werden echter niet conform uitgevoerd, waardoor er gewoon glas in deze vensters steekt (zie stuk 3). Teneinde de woonkwaliteit voor de bewoners en bezoekers van het woonzorgcentrum (bijkomend licht en uitzicht in gang) te vergroten, kan worden vermoed dat ook de vergunde uitbreiding niet voorzien zal worden met vensters met zandstraalfolie.

Dit zal leiden tot schending van de privacy van verzoekende partij, alsmede tot een daling van het woongenot.

Bovendien is dit nadeel ernstig en moeilijk te herstellen. Zodra het gebouw wordt opgetrokken is het herstel in de oorspronkelijke toestand haast onmogelijk. Verzoekende partij zal afhankelijk zijn van medewerking van de ter zake bevoegde overheden die op het herstel moeten toezien. Bij onwil van de vergunninghouders is de procedurele weg voor de toezienende overheden bovendien oneindig lang alvorens tot een ambtshalve herstel te kunnen overgaan.

De hoger geschetste nadelen zullen echter ogenblikkelijk plaatsvinden zodra de vergunning wordt uitgevoerd. De woonkwaliteit van de woning waarin verzoekende partij woont zal direct dalen. Evenzeer vermindert het gebruiksgenot van de tuin en het terras ogenblikkelijk. De tijd van verminderde woonkwaliteit en het verminderd gebruiksgenot van de woning en tuin zal immers nooit meer terugkomen.

*Dat verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden, kan bijgevolg moeilijk betwist worden. De vordering tot schorsing is in ieder geval gegrond.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster beweert dat zij door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanzienlijke hinder zal ondervinden. Zo zal ze visuele hinder ondervinden door de verandering van haar uitzicht. De bouw van de constructie zal volgens verzoekster een gevoel van ingeslotenheid creëren en leiden tot een daling van haar wooncomfort en woongenot. Bovendien zal haar privacy geschonden worden door de inblik vanaf de terrassen aan de zijde van de school en de vermoedelijke niet-uitvoering van de zandstraalfolie op de vensters.

Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een uitbreiding zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van de verzoekende partij, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van dat gedeelte van het perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel.

In een woonzone, welke gekenmerkt wordt door gesloten woningbouw en paalt aan een woon- en zorgcentrum en een school, mag van verzoekster dan ook een normale mate van tolerantie verwacht 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 deze woonomgeving. Het is aan verzoekster 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 foto van het uitzicht van verzoekster, opgenomen in haar verzoekschrift, verduidelijkt dat verzoekster thans uitkijkt op een tuinberging achteraan haar tuin, enkele bomen en het schoolgebouw, welke volgens de bouwplannen een kroonlijsthoogte van 11,60 meter heeft. Het huidige uitzicht is niet uitsluitend groen, zoals verzoekster beweert. Er zal weliswaar dicht bij haar perceelsgrens een hoog gebouw ingeplant worden, waardoor haar uitzicht gewijzigd wordt, maar deze wijziging veroorzaakt niet per se visuele hinder, gelet op het bestaande uitzicht, de afdoende afstand tussen haar woning en het beoogde project en het behoud van de hoogte ten opzichte van het al gerealiseerde woonzorgcentrum. Een loutere verwijzing naar de hoogte van het bedrijfsgebouw is op zich ontoereikend. Bij gebrek aan simulaties en nadere gegevens maakt verzoekster niet aannemelijk dat deze wijziging ernstige visuele hinder veroorzaakt. Bovendien heeft verzoekster geen exclusief recht op het behoud van het bestaande uitzicht.

Het project voorziet in een bouwvrije strook van 5m ten opzichte van de achtertuinten van de Watertorenstraat en is ten noorden van deze woningen gelegen, waardoor er geen afname van licht en zon wordt veroorzaakt en er geen sprake is van ingeslotenheid. De daling van het wooncomfort wordt niet aangetoond.

Aangaande de zijdelingse inkijk vanaf de balkons, blijkt uit de bouwplannen vooreerst dat de balkons niet gericht zijn naar de woningen langs de Watertorenstraat, waaronder de woning van verzoekster, en dat de balkons zich bevinden op ongeveer 15 meter afstand van de achterste perceelsgrens van deze woningen en op minstens 30 meter afstand van deze woningen zelf. Rekening houdend met deze afstand, laat verzoekster na in concreto aan te tonen wat de omvang zou zijn van de aantasting van de privacy ten gevolge van balkons en of de eventuele hinder ervan hinder eigen aan deze woonomgeving, gekenmerkt wordt door gesloten woningbouw en palend aan een woon- en zorgcentrum en een school, te boven gaat.

Het vermoeden van niet-uitvoering van de zandstraalfolie en de daarmee gepaard gaande privacyhinder betreft de toekomstige houding van de aanvrager en is dan ook een zuiver hypothetisch nadeel.

De ernst van de nadelen wordt niet aangetoond.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Hierna zal blijken dat geen enkele van de vermeende hinderaspecten een MTHEN uitmaakt.

a) Wat betreft de vermeende visuele hinder

*In de eerste plaats moet worden benadrukt dat de uitbreiding **op ruime afstand** van de woning van de verzoekende partij zal worden opgericht: enerzijds wordt een bouwvrije strook van 5 m voorzien t.o.v. haar achtertuin, anderzijds beschikt de verzoekende partij*

zelf nog over een aanzienlijke tuindiepte.

Bovendien moet het vermeende **bestaande ongerepte uitzicht** van de verzoekende partij zeer sterk worden **geminimaliseerd**, en wel om volgende redenen:

- De verzoekende partij **kijkt op vandaag reeds uit op het bestaande woonzorgcentrum**, dat volledig dezelfde bouwhoogte en architectuur heeft als de voorziene uitbreiding. De uitbreiding zal dan ook geen fundamentele wijziging van dit uitzicht teweegbrengen;
- Uit onderstaande luchtfoto blijkt duidelijk dat de verzoekende partij **uitkijkt op het bestaande grootschalige en hoge schoolgebouw van basisschool "PARK"**. Zij geniet op vandaag dus geenszins van een ongestoord uitzicht.

[afbeelding]

- Op onderstaande foto's is zichtbaar dat de tuin van de verzoekende partij aan de achterste perceelsgrens is uitgerust met een **betonnen tuinmuur van 2,20 m hoog**. Aan de achterzijde van haar tuin is bovendien een groot, hoog **tuinhok** met een hoogte van ca. 2,50 m gelegen, dat tot tegen de achterste perceelsgrens komt. Daarnaast moet worden vastgesteld dat de **tuin van de verzoekende partij zeer dicht begroeid is** met verschillende hoge bomen en struiken. De tuin van de verzoekende partij biedt daardoor zelf een afdoende groenscherm t.o.v. de voorziene uitbreiding. Vooral in de lente- en zomermaanden kijkt zij daardoor uit op een groene muur van 4 à 5 m hoog.

Dit betekent dat de verzoekende partij vanop het gelijkvloers en de eerste verdieping in geen geval uitzicht heeft op het bestaande achterliggende terrein. Zij zal dan ook **geen bovenmatige visuele hinder** ondervinden door de uitbreiding van de betrokken aanvraag.

[afbeeldingen]

- In dit kader moet worden opgemerkt dat het **verlies van uitzicht in een stedelijke omgeving moet worden gerelativeerd**. Het is niet redelijk om het behoud van uitzicht te verwachten wanneer een woning in het centrum van een stad is gelegen. In woongebied heeft een omwonende **geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht**. Hij dient derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan een dergelijke zone.

b) Wat betreft de vermeende afbreuk van het wooncomfort

Er moet worden vastgesteld dat dit vermeende hinderaspect door de verzoekende partij **totaal niet wordt uiteengezet of concreet aangetoond**. Nochtans draagt de verzoekende partij de bewijslast en dient zij zelf het moeilijk te herstellen nadeel te **concretiseren en aanschouwelijk** te maken. Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken. Aangezien de vermindering van het wooncomfort niet, minstens onvoldoende wordt aangetoond, **mist dit nadeel de nodige feitelijke grondslag** en kan ze evenmin als voldoende ernstig worden aangemerkt.

Bovendien moet ook bij de beoordeling van dit nadeel rekening worden gehouden met

ligging van de aanvraag en de woning van de verzoekende partij in een **drukke stedelijke omgeving**, alsook met de reeds **bestaande bebouwing** op en naast het bouwperceel.

c) Wat betreft de vermeende schending van de privacy

De betrokken aanvraag werd zodanig ontworpen dat de **hinder voor de omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt**. In die zin zal ook de voorziene uitbreiding aan weerszijden bestaan uit één compartiment met een insprong, en dus niet één grote blinde muur vormen. Daarbij zullen de zorgstudio's enkel uitzicht geven op de ingesloten tuinstroken tussen de compartimenten, dan wel op de aanpalende schoolweide. De nieuwe woongelegenheden zullen dus **geen ramen hebben die rechtstreeks uitzicht bieden op de woningen** gelegen aan de Watertorenstraat. De enige ramen in de zijgevels zullen voorzien worden van **glas met een zandstraalfolie** en betreffen bovendien louter ramen waar de gangen zijn gesitueerd. De bewering van de verzoekende partij dat de zandstraalfolie niet zal worden uitgevoerd, is uiterst voorbarig en foutief. Uiteraard is het wel degelijk de bedoeling van de tussenkomenende partij om de vergunning correct uit te voeren en dus ook om de vensters met zandstraalfolie uit te rusten.

Verder moet worden aangestipt dat de uitbreiding **geen terrassen** voorziet op de verdiepingen. Uiteraard kan er geen inkijk worden ondervonden vanaf de terrassen op het gelijkvloers.

De **privacy** van de verzoekende partij zal dan ook **geenszins op essentiële wijze worden verstoord**. Bovendien moet er ook in dit kader rekening mee worden gehouden dat de aanvraag gesitueerd is in woongebied en meer precies in een **drukke stedelijke omgeving**. Wonen in dergelijk gebied veronderstelt enige mate van tolerantie inzake inkijk.

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.18 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten

beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij visuele en privacyhinder zal lijden en dat, mede in die zin, de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot een daling van haar wooncomfort en woongenot.

De verzoekende partij stelt dat zij haar uitzicht op het resterende groen achter haar woning zal verliezen. Uit de toegevoegde foto's blijkt echter dat de verzoekende partij nu reeds uitkijkt op het bestaande woonzorgcentrum en op het schoolgebouw en dus geen ongestoord zicht heeft op een groene omgeving. De tuin van de verzoekende partij wordt afgebakend met grote, dichte struiken en er wordt niet aangetoond dat de uitbreiding van het woonzorgcentrum hieraan iets zal veranderen.

3.

De Raad stelt vast dat de terrassen zijdelings zijn gesitueerd ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij. De bewoners van het woonzorgcentrum zullen geen rechtstreeks zicht hebben op de woning en tuin van de verzoekende partij, er is enkel sprake van een mogelijke zijdelingse inkijk. De Raad merkt bovendien op dat zowel de woning van de verzoekende partij als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied.

In deze gebieden mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder eigen aan een dergelijk gebied. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De verzoekende partij slaagt er naar het oordeel van de Raad niet in om aan te tonen dat de uitbreiding van het woonzorgcentrum voor een bijkomende visuele en privacyhinder zal zorgen die dermate ernstig is dat de grens van wat in redelijkheid normaal te tolereren valt, wordt overschreden.

4.

Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt met betrekking tot het aangevoerde gevoel van ingeslotenheid en de daling van het wooncomfort en woongenot. Nergens wordt aangetoond dat de verzoekende partij ernstige hinder zal lijden door de uitbreiding van het woonzorgcentrum en dat daardoor het hoger reeds aangehaalde evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De tuin van de verzoekende partij heeft een zekere diepte en bevat veel groen waardoor de voorgehouden ingeslotenheid nadrukkelijk dient gerelativeerd te worden. Het perceel van de verzoekende partij grenst aan het bestaande woonzorgcentrum en het schoolgebouw en uit de toegevoegde foto's blijkt dat er ook in de ruimere omgeving hoge gebouwen aanwezig zijn.

Het feit dat het bestaande woonzorgcentrum niet conform de verleende stedenbouwkundige vergunning is uitgevoerd, meer specifiek dat de vensters niet met zandstraalfolie zijn bekleed, levert de verzoekende partij op zich vanzelfsprekend geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel op. De vrees van de verzoekende partij dat de uitbreiding van het woonzorgcentrum evenmin zal uitgevoerd worden met vensters met zandstraalfolie is niet geheel denkbeeldig maar kan, minstens niet zonder meer, aangemerkt worden als een nadeel dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

5.

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 partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0612/SA/4/0630.
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 14 januari 2014, 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