

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0053 van 8 april 2014
in de zaak 1314/0103/SA/3/0099

In zake:

1. de heer **Ghislain CALUS**
2. de heer **Frank CALUS**
3. mevrouw **Carine CALUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo MACHTELINGS
kantoor houdende te 9620 Zottegem, Grotenbergestraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Roger GLORIEUX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Nele MEERSMAN en Greg JACOBS
kantoor houdende te 1210 Brussel, Kunstlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 13 mei 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen voor één halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9620 Velzeke-Ruddershove (Zottegem), Pierkenstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0757 C.

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 25 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Brecht VAN DER HAUWAERT die loco advocaat Ludo MACHTELINGS verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Greg JACOBS 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 heer Roger GLORIEUX verzoekt met een aangetekende brief van 25 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 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 18 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van 1 half open bebouwing”*.

De bouwplaats is gelegen ongeveer 1,2 km ten noorden van de kern van Velzeke, in een landelijke omgeving met verspreide landelijke bebouwing. Het terrein is momenteel onbebouwd.

De aanvraag beoogt het verkavelen van het perceel in 2 loten. Lot 1 van ca. 635 m² is bestemd voor 1 halfopen bebouwing. Lot 2 van ca. 3909 m² wordt uit de verkaveling gesloten.

Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een oudere woning, met name deze van de verzoekende partijen, bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak. De woning heeft aan de linkerzijde een gevel met enkele ramen in. Deze zijgevel is afgewerkt met kunstleien.

De aanvraag beoogt het aanbouwen van een halfopen eengezinswoning tegen de rechts aanpalende woning door toepassing van de 'afwerkingsregel' (artikel 4.4.3. VCRO).

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 januari 2013 tot en met 5 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling – afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 22 april 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 13 mei 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt als volgt:

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Door bezwaarindiener wordt geen onomstotelijk bewijs geleverd voor de bewering dat zich naast de 'wachtmuur' nog een strookje van zijn eigendom zou bevinden. Het bij dat bezwaar gevoegde plan van landmeter François blijkt gebaseerd te zijn op het ruilverkavelingsplan, dat echter geen rechtszekerheid biedt op vlak van eigendomsgrenzen.

Door de aanvrager werden bijkomende stukken aangeleverd (metingsplannen van rechts aanpalende eigendommen) op basis waarvan het aannemelijk lijkt dat de betrokken wachtmuur zich inderdaad tegen de perceelsgrens bevindt.

De betwisting over de exacte ligging van de eigendomsgrens is van burgerrechtelijke aard, waarover het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissingsbevoegdheid heeft. Hetzelfde geldt trouwens m.b.t. de in de muur aanwezige ramen (deze zijn principieel in strijd met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek).

Het betrokken perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van ca. 635 m² en is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (gemeenteweg): de weg heeft een betonverharding en is voorzien van elektriciteit (luchtleiding).

De voorziene woning is van het driegeveltype (halfopen), met gelijkvloerse max. bouwdiepte 14 m en 7 m op de verdieping. Ze zal qua kroonlijsthoogte (ca. 4.35 m) en dakhelling aansluiten op deze van de rechts aanpalende woning.

Tussen de voorziene gelijkvloerse achterbouw en de rechter perceelsgrens wordt een bouwvrije strook gelaten van ca. 3 m.

De nieuwbouwwoning zal een volume van max. 1000 m³ niet overschrijden.

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen en met de bebouwde omgeving. Er wordt voldaan aan de voorwaarden tot toepassing van de afwerkingsregel' (art. 4.4.3. VCRO).

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

...

CONCLUSIE:

Gunstig advies

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 13/05/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

VOORWAARDEN

De goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:

<i>Toelichting</i>	<i>Voorschriften</i>
	<i>2.3. De bouwdiepte voor het lot 1 bedraagt max. 14 m gelijkvloers en max. 7 m op de dakverdieping.</i>
	<i>3.0. Afzonderlijke constructies dienen ingeplant te worden binnen een afstand van 30 m t.o.v. de uiterste grenzen van de woning.</i>

Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

De juridische aspecten

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

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een gunstig advies toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingsregel, meer bepaald het art 4.4.3 VCRO, indien de aanvraag betrekking heeft op een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

1° de nieuwe woning is van:

- a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,
- b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder 'wachtmuur' verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag in functie van het oprichten van een driegevelwoning, aangebouwd aan de rechts aanpalende woning.

Het lot 1 bestemd voor de oprichting van de woning heeft een oppervlakte van 635 m² en blijft aldus onder de maximale 650 m². In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat het maximaal toegelaten bruto bouwvolume niet meer dan 1000 m³ mag bedragen.

De aanvraag voldoet aan alle in artikel 4.3.3. VCRO gestelde voorwaarden.

Appellant komt in beroep omwille van onenigheid omtrent de perceelsgrens (tussen het perceel van de aanvraag en het rechts aanpalende perceel). Volgens appellant bevindt zich tussen de perceelsgrens en de zijgevel een strookje van 18 cm, eigendom van appellant, zodat er geen sprake is van een 'wachtgevel' waartegen kan aangebouwd worden. Uit stukken aangebracht door de aanvrager lijkt het evenwel aannemelijk dat de betrokken wachtmuur zich wel degelijk tegen de perceelsgrens bevindt.

De betwisting over de perceelsgrens van de rechtsaanpalende buur is bovendien niet van stedenbouwkundige aard. Het betreft een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel teneinde tegen een bestaande wachtgevel een nieuwbouw woning van het halfopen bouwtype op te richten. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een nieuwbouw dat qua

kroonlijsthoogte en dakhelling aansluit op het gabariet van de rechts aanpalende woning en zo architecturaal één geheel ermee vormt.

De geplande woning vormt de afwerking van een bestaand woonlint langs de Pierkensstraat, komende vanuit de Opstalstraat. De nieuwbouw sluit derhalve aan bij bestaande bebouwing en kent geenszins een geïsoleerde inplanting. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn in overeenstemming met hetgeen gangbaar is in de onmiddellijke bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

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 partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

Het spreekt voor zich dat de tenuitvoerlegging van de door de Bestreden Beslissing toegekende vergunning, dergelijk nadeel zou toebrengen aan de verzoekers.

Dat blijkt ten eerste uit het feit dat bij tenuitvoerlegging van de Bestreden Beslissing de

Heer GLORIEUX een woning kan bouwen die voor een gedeelte op de eigendom van Verzoekende partijen zou staan (cfr. supra, eerste middel – eerste onderdeel).

Ten tweede zou de bouw van een woning tegen de gevel van het huis van de verzoekers de woonkwaliteit van laatstgenoemden natuurlijk ernstig verstoren.

Zij zouden namelijk door de tenuitvoerlegging het uitzicht en de lichtinval verliezen die zij al die jaren gekend hebben (en die toentertijd mee aanleiding heeft gegeven tot de beslissing die woning aan te kopen).

Tot slot staat het vast dat de aanbouw van een woning tegen deze van verzoekers aanzienlijke schade met zich zou meebrengen aan de bestaande muur van verzoekers.

Dat deze genoemde schade moeilijk te herstellen is, valt al evenzeer moeilijk te betwisten.

Eens de Heer GLORIEUX zou starten met de bouw van een woning tegen deze van verzoekers, is het kwaad natuurlijk geschied en wordt het onmogelijk alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers roepen o.m. als nadelen in : het feit dat vergunninghouder een woning kan bouwen die voor een gedeelte op hun eigendom zou komen te staan, de ernstige verstoring van hun woonkwaliteit wegens verlies van uitzicht en lichtinval, en aanzienlijke schade door de aanbouw van een woning tegen die van hen.

Indien door een burgerlijke rechter voor recht zou gezegd worden dat er zich een strook eigendom van verzoekers naast hun woning bevindt, dan zou de verleende vergunning niet uitvoerbaar zijn. Daaruit volgt dat de stedenbouwkundige vergunning niet de oorzaak kan zijn van enig nadeel dat verzoekers zouden ondervinden van het feit dat zij de eigenaars zijn van een strook grond langs hun woning.

Wat betreft de verstoring van hun woonkwaliteit wegens verlies van uitzicht en lichtinval dient te worden benadrukt dat verzoekers wel degelijk op de hoogte moeten geweest zijn van het feit dat zij geen open bebouwing gekocht hebben, ondanks het gegeven dat er zich in de wachtmuur een raam bevindt. Verzoekers dienden er zich aan te verwachten dat er in het kader van de VCRO een vergunning kon afgeleverd worden die de aanbouw aan hun woning mogelijk maakt.

Nadeel door schade ten gevolge van de aanbouw aan hun woning dient als louter hypothetisch te worden aanzien en vindt evenmin zijn oorzaak in de verleende vergunning. Indien bij het aanbouwen schade wordt veroorzaakt door de aannemer, dan dient deze te worden aangesproken om deze schade te vergoeden. Er dient overigens te worden opgemerkt dat de bestreden vergunning een verkaveling mogelijk maakt, op grond waarvan een stedenbouwkundige vergunning kan worden gevraagd.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Allereerst dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij het ingeroepen MTHEN zeer summier omschrijft en zich beperkt tot een aantal standaardformuleringen in de zin van "het verliezen van zicht en uitzicht en het ernstig verstoren van de woonkwaliteit en de aanzienlijke schade aan de bestaande muur, zonder concreet te omschrijven en toe te lichten waarin die schade dan wel mag bestaan.

Uw Raad heeft in dat kader reeds geoordeeld dat het niet volstaat de potentiële rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen weer te geven om te kunnen spreken van een voldoende concrete en precieze omschrijving van het MTHEN. (RvvB, S/2013/0190, 20 augustus 2013)

In de uiteenzetting van het MTHEN wordt naar geen enkel sink of foto verwezen waaruit het MTHEN blijkt of waarmee het kan worden gestaafd of aannemelijk worden gemaakt. Nochtans is het essentieel dat de verzoekende partij haar MTHEN voldoende staft en aantoonst door gebruik te maken van voldoende bewijskrachtige stavingsstukken (zie in die zin RvvB, S/2011/0127, 11 oktober 2011; RvvB, S/2013/0015, 28 januari 2013; RvvB, S/2013/0038, 26 februari 2013; E. CLYBOUW, De Raad voor vergunningsbetwistingen, Een praktische gids, die Keure, Brugge, 2013, 112-113).

Bovendien bestaat er niet zo iets als een subjectief recht op een open zicht. Het is duidelijk dat verzoekende partij haar nadeel zoekt in het feit dat er een woning wordt opgetrokken op het naastgelegen perceel en in het bijzonder op grond van het feit dat woning tegen de gevel van haar woning zou worden opgericht. Dit nadeel vloeit echter voort uit de toepassing van artikel 4.4.3 VCRO en dus uit de stedenbouwkundige voorschriften eigen aan wachtgevels. Het ingeroepen nadeel dat zij inroept en dat bestaat in het feit dat er tegen haar gevel wordt gebouwd waardoor er "aanzienlijke schade" zou ontstaan aan de bestaande muur, is het loutere gevolg van het feit dat de muur gebouwd is op de perceelgrens en van de toepassing van de afwerkingsregels vervat in artikel 4.4.3 VCRO.

Tussenkomende partij stelt vast dat het MTHEN waarop verzoekende partijen zich beroepen niet het gevolg is van de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing, doch slechts het gevolg zal zijn van een later of te leveren stedenbouwkundige vergunning. De bestreden beslissing verleent tussenkomende partijen immers geen recht om over te gaan tot bebouwing van het perceel, noch tot andere handelingen zoals wegeniswerken of aanlegwerken van het perceel. Dit heeft tot gevolg dat het ingeroepen MTHEN niet voortvloeit uit de bestreden beslissing zelf, doch slechts uit een latere nog te nemen beslissing. Uw Raad heeft in gelijkaardige gevallen waar het MTHEN niet voortvloeit uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zelf reeds geoordeeld dat er geen MTHEN wordt aangetoond. (RvvB S/2013/0030, 5 februari 2013; RvvB, S/2012/0247, 5 december 2012)

Het nadeel dat wordt aangehaald door verzoekende partijen heeft trouwens betrekking op de betwisting van de subjectieve rechten die zij ook in het middel aanhaalt zodat er ook om die reden geen sprake kan zijn van een MTHEN. (zie in dezelfde zin, RvvB, S/2013/0093, 23 april 2013) Zo stellen zij in het verzoekschrift:

"Het spreekt voor zich dat de tenuitvoerlegging van de door de Bestreden Beslissing toegekende vergunning, dergelijk nadeel zou toebrengen aan de verzoekers.

Dat blijkt ten eerste uit het feit dat bij tenuitvoerlegging van de Bestreden Beslissing de heer Glorieux een woning kan bouwen die voor een gedeelte op de eigendom van Verzoekende Partijen zou staan (cfr. Eerste middel — eerste onderdeel)".

Tot slot is het nadeel dat door verzoekende partij wordt ingeroepen met betrekking tot de lichten en zichten niet rechtmatig, nu zij zich zelf in een onwettige toestand bevinden. De verzoekende partijen gaan er aan voorbij dat de ramen die zij in de muur hebben geplaatst op wederrechtelijke wijze zijn geplaatst zonder over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken. Het spreekt voor zich dat men zich niet kan beroepen op een illegale situatie die men zelf in het leven heeft geroepen om aan iemand anders het recht te ontnemen te bouwen op zijn perceel conform een afgeleverde vergunning en conform de regelgeving. In dat kader hebben tussenkomende partijen trouwens reeds een klacht neergelegd. Op dit onwettig karakter van deze zichten en lichten werd trouwens door tussenkomende partij ook reeds gewezen in het kader van het administratief beroep voor de bestendige deputatie (zie stuk 8)

...

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 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 verschaffen. 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 ernstige nadelen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen vooreerst op de omstandigheid dat doordat de linker zijgevel niet op de perceelsgrens zou liggen, de bestreden beslissing er toe zal leiden dat een woning wordt gebouwd die gedeeltelijk op hun eigendom zal staan. Daarnaast zouden,

doordat tegen de linker zijgevel zal worden aangebouwd, het bestaande uitzicht en de lichtinval verloren gaan. De verzoekende partijen voeren nog aan dat de aanbouw van een woning tegen hun woning aanzienlijke schade zou veroorzaken aan de bestaande muur.

3.

De Raad is van oordeel dat deze door de verzoekende partijen aangehaalde nadelen in redelijkheid de vereiste ernst ontberen om in voorkomend geval de schending van de bestreden beslissing te verantwoorden. Dit laatste nog los van de overweging dat de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen eerder lijken voort te vloeien uit de nog te verlenen stedenbouwkundige vergunning dan uit de voorliggende bestreden beslissing, zijnde een verkavelingsvergunning.

Niettemin merkt de Raad op dat de vraag of de bedoelde schade aan de bestaande muur zich ook daadwerkelijk zal voordoen, niet zozeer spoort met de uitvoering van de bestreden beslissing op zich maar eerder afhankelijk is van de vraag of de werken, waarvoor zoals gezegd nog een stedenbouwkundige vergunning dient verleend te worden, volgens de regels van de kunst zullen worden uitgevoerd en valt derhalve louter hypothetisch te noemen.

Of de linker zijgevel van de woning van de verzoekende partijen al dan niet op de perceelsgrens ligt en aldus terecht als een wachtmuur werd aangemerkt, betreft daarnaast een discussie over de grond van de zaak en vormt op zich, ongeacht de aard van de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing op dit punt, bijgevolg geen nadeel voor de verzoekende partijen dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

4.

In zoverre de verzoekende partijen verder aanhalen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de woonkwaliteit ernstig zal verstoren door het verlies aan uitzicht en lichtinval, is de Raad van oordeel dat dit nadeel evenzeer afhangt van de vraag of haar gevel al dan niet terecht als een wachtgevel wordt aangemerkt en derhalve betrekking heeft op de grond van de zaak. In dit verband moet tevens opgemerkt worden dat de verzoekende partijen nalaten aan te duiden in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich daadwerkelijk aanleiding zal geven tot een vermindering van lichtinval en uitzicht. De Raad stelt vast dat zij zulks op geen enkele wijze concreet maken zodat de Raad de ernst noch kan onderzoeken, noch kan beoordelen.

5.

Nog los van de vraag of de kwestieuze gevel terecht als een wachtgevel werd aangemerkt, wenst de Raad tot slot op te merken dat de bestreden beslissing, onverminderd de omstandigheid dat ze werd verleend onder het in artikel 4.2.22, §1 VCRO bedoelde voorbehoud, op vandaag in de praktijk onuitvoerbaar is. Mede gelet op vermeld voorbehoud komt het de Raad niet toe een uitspraak te doen omtrent eventuele eigendomsbetwistingen en kan een vordering tot schorsing niet aangewend worden als alternatief voor meer geëigende rechtsmiddelen. De tussenkommende partij deelt in dit verband tevens mee dat door haar een klacht werd neergelegd omtrent het mogelijk wederrechtelijk plaatsen van de ramen in betrokken muur van de verzoekende partijen, die volgens haar een wachtmuur is.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0103/SA/4/0099.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 8 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER