

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0185 van 16 december 2014
in de zaak 1314/0770/SA/3/0729

In zake: mevrouw **Martine BIEBUYCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de nv **KORAMIC REAL ESTATE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 3 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en anderen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 3 maart 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoorruimte met bovenliggende appartementen en met ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8500 Kortrijk, Sint-Sebastiaanslaan 5b en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 63D en 64F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 november 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Tim DIERYNCK die verschijnt voor de tussenkomende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv KORAMIC REAL ESTATE verzoekt met een aangetekende brief van 10 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 14 oktober 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 21 april 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bureelgebouw met bovenliggende appartementen aan de tussenkomende partij.

Op 8 april 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorruimte met bovenliggende appartementen en ondergrondse parking aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij. Op 29 augustus 2013 verklaart de verwerende partij het beroep ontvankelijk en gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Op 5 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk opnieuw een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een kantoorruimte met bovenliggende appartementen en ondergrondse parking”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006. 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 15 november 2013 tot en met 14 december 2013, worden 13 bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

De directie leefmilieu – projecten van de stad Kortrijk brengt op 5 december 2013 een gunstig advies uit.

De directie stadsplanning en ontwikkeling van de stad Kortrijk brengt op 6 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Kortrijk brengt op 6 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk verleent op 3 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“... ”

Het perceel is minder geschikt voor de inplanting van eengezinswoningen, dit in hoofdzaak door de aanwezigheid van het linker aanpalend appartementsgebouw. Het perceel is geschikt voor het inplanten van een meergezinswoning met een collectieve buitenruimte, er kan voldoende parkeerruimte voorzien worden op eigen terrein. In de ruime en dichte omgeving komen zowel één- als meergezinswoningen voor.

Daarnaast wordt het ontwerp niet verantwoord in functie van een aantoonbare doelgroep en is het perceel niet gelegen langs een invalsweg.

Conclusie: de woningtypetoets doet geen uitspraak, is noch voor eengezinswoningen noch voor meergezinswoningen.

Op 07/09/2006 werd een principiële beslissing genomen door het CBS omtrent de bouwmogelijkheden van de tuin palend aan de Minister Tacklaan en de Sint-Sebastiaanslaan: “Op de perceelsgrens met het onbebouwde perceel in de Sint-Sebastiaanslaan is een appartement gebouwd met wachtgevel. Het is logisch om het straatbeeld te vervolledigen met een gelijkaardige bouwtypologie en gabariet. Daarom beslist het CBS hieromtrent dat de bestaande wachtgevel van het appartement in de Sint-Sebastiaanslaan kan afgewerkt worden met een gelijkaardig bouwvolume en gabariet”.

... ”

Conclusie:

Het nieuwbouwproject wordt aangepast aan het standpunt van de Deputatie.

- Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de ontworpen kantoorruimte voldoende*

uitgewerkt aangezien inrichtingswerken binnen gebouwen, zonder constructieve werken en zonder functiewijziging, niet onderworpen zijn aan de vergunningsplicht. De kantoorruimte is volledig opgenomen als publiek toegankelijke ruimte. Alle buitencontouren met gevelopeningen zijn gekend en tevens is de netto-vloeroppervlakte gekend. Er kan in huidig ontwerp geoordeeld worden met voldoende kennis van zaken.

- *De woongelegenheid op de 4de verdieping of 5de bouwlaag wordt in voorliggend ontwerp ook ten opzichte van de linker perceelsgrens teruggetrokken ontworpen. De afstanden tot de perceelsgrens zijn overal minstens even groot als de afstanden tot de perceelsgrens van het aanpalende appartement. Op de perceelsgrens wordt een scheidingsmuur in functie van de privacy aangebracht, tot op 1,2m hoogte in vol metselwerk en tussen 1,2m en 1,8m hoogte met een doorschijnend zichtscherm. Hierdoor wordt de volle muur die in het vorige ontwerp 3,5m hoog was met 1,9m verlaagd waardoor het voldoende licht en zon in de aanpalende woongelegenheid kan binnenvallen.*

...”

De vereniging van mede-eigenaars van residentie EDEN ROC en tien andere personen tekenen tegen deze beslissing op 8 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2014 om dit beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en mits aangepaste plannen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

*De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning en een (publieke) kantoorfunctie. De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing op de **nieuw te bouwen** publiek toegankelijke ruimtes tussen 150m² en 400m² (in casu 175m²) publiek toegankelijke oppervlakte (art. 3), meer bepaald op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie.*

Voorts wordt in artikel 5 gesteld dat “bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Daartoe moeten de wooneenheden van alle gebouwen die één fysiek aansluitend geheel vormen, ondanks eventuele verschillende toegangen, samengeteld worden.(...).”

Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.

*Bij nazicht van de ontwerpplannen kan het volgende worden vastgesteld m.b.t. de voorziene **kantoorruimte**:*

- T.h.v. de inkom wordt een “vrije en vlakke draairuimte” (150 cm cf. definitie in art. 1, 27^e) en een doorgangshoogte van 2,3m gegarandeerd (art. 12§1 en §2);
- Nameting leert dat de breedte van het (buiten) looppad naar de ingangsdeur is 1,5m breed, zodat voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm), vermeld in artikel 14. Het is evenwel wenselijk dat deze maat ook effectief op het plan wordt weergegeven;
- Volgens art. 18 moeten niveauverschillen tussen 2 en 18cm overbrugd worden met een helling. De bouwplannen maken geen melding van eventuele hoogteverschillen t.h.v. toegang tot de kantoorruimte, zodat onvoldoende kan geoordeeld worden of wel voldaan is aan dit aspect van de verordening. Er wordt derhalve niet voldaan aan artikel 18;
- Het plan bevat tevens onvoldoende informatie omtrent de breedte en hoogte van de toegangsdeur welke een minimum breedte en –hoogte te hebben van respect. 105cm (90cm afgewerkt) en 210cm. Derhalve kan onvoldoende geoordeeld worden of wel voldaan is aan dit aspect van de verordening. Er wordt niet voldaan aan artikel 22;
- Voor en achter elke toegangsdeur (publieke zijde) wordt gezorgd voor een “vrij en vlakke draairuimte” (art. 24). Er wordt voldaan aan artikel 24;
- Volgens de verordening moet er bij een manueel te bedienen deur voor gezorgd moet worden dat er naast de krukzijde een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte is met een ruwbouwmaat van 45cm (art.25). Uit het ingediende bouwplan blijkt dat dit aspect geen probleem vormt. Er wordt voldaan aan artikel 25.

Er dient besloten dat de aanvraag nog steeds niet volledig voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, in bijzonder door op het bouwplan ontbrekende informatie m.b.t. de breedte en hoogte en het te overbruggen hoogteverschil t.h.v. de toegangsdeur en looppad. Een aanpassing van het plan waarbij meer concrete toelichting m.b.t. deze aspecten wordt vermeld is aldus onvermijdelijk.

Bij nazicht van de ontwerpplannen kan het volgende worden vastgesteld m.b.t. de voorziene **woongelegenheden**:

- De vraag stelt zich sterk of een zgn. “vrije en vlakke draairuimte” (cf. definitie in art. 1, 27^e) wel overal zal gegarandeerd kunnen worden voor de gemeenschappelijke delen. Uit het bouwplan blijkt immers dat de vrije en vlakke draairuimte voor de lift slechts 150cm op 150cm is. Ook de breedte van het looppad tussen binnenmuren t.h.v. de kelderverdieping bedraagt slechts 150cm. Van belang is dat een onderscheid gemaakt wordt tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 150cm garanderen. In voorkomende geval is er slechts een breedte van 150cm (ruwbouwmaat) voorhanden. De verordening schrijft 175cm ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 150cm bekomen wordt (art. 15).
- De breedte van het buitenlooppad naar de ingang van de meergezinswoning is 185cm breed, zodat voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm), vermeld in artikel 14;
- Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18cm met een helling overbrugd worden. Er worden geen dergelijke hoogteverschillen vastgesteld tussen de toegangsdeur van het gebouw en het pad ernaar toe.
- De gemeenschappelijk traphallen voldoen op zich niet aan de geldende normen (art. 20: breedte trappen 125cm, vrije en vlakke doorgangsbreedte van 100cm; art.20§2: tussenbordes na 17 treden). In toepassing van artikel 20§5 dient opgemerkt worden dat de maatvoering voor trappen niet van toepassing is als aangepaste liften (art.21) aanwezig zijn. Zoals hiervoor werd vastgesteld is het thans onvoldoende duidelijk of wel voldaan wordt aan deze bepaling.

- De gemeenschappelijk lift(en) voldoen aan de minimum normeringen (art.21: voorzien in een afgesloten koker met automatische deuren; minimum 100cm breed en 140cm diep; vrije en vlakke doorgangsruijnte voor de liftdeur. Er wordt niet voldaan aan artikel 21 m.b.t. de vrije en vlakke draairuimte voor de toegangsdeur (zie hoger).
- De breedte en hoogte van toegangsdeuren van de individuele woongelegheden voldoen: voor meergezinswoningen dienen deze een minimum breedte en –hoogte te hebben van respect. 100cm (85cm afgewerkt) en 210cm (art. 22). Er wordt voldaan aan artikel 22;
- Voor en achter elke toegangsdeur (publieke zijde) wordt gezorgd voor een “vrij en vlakke draairuimte” (art. 24). Er wordt niet voldaan aan artikel 24 m.b.t. de verhouding tussen ruwbouwmaten en werkelijke afmetingen na afwerking (zie opmerkingen boven);.
- Volgens de verordening moet er bij een manueel te bedienen deur voor gezorgd moet worden dat er naast de krukzijde een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte is met een ruwbouwmaat van 45cm (art.25). Uit het ingediende bouwplan blijkt dat dit aspect geen probleem vormt. Er wordt voldaan aan artikel 25.
- Er wordt een aangepaste parkeerplaats(en) voor personen met een verminderde toegankelijkheid voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de 6%-norm (art.27). De afmetingen van deze parkeerplaats voldoet aan de minimum normen (3,5m breed bij dwarsparkeren en 6m lengte bij langsparkeren).

Er dient besloten dat de aanvraag m.b.t. de woongelegheden niet geheel voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, wat opnieuw een legaliteitsbelemmering impliceert.

...

Na de hoorzitting van 10 juni 2014 beslist de verwerende partij op 3 juli 2014 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning en een (publieke) kantoorfunctie. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing op de nieuw te bouwen publiek toegankelijke ruimtes tussen 150m² en 400m² (in casu 175m²) publiek toegankelijke oppervlakte (art. 3), meer bepaald op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie.

In zijn verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de kantoorruimte niet volledig voldoet aan de bepalingen van hoofdstuk III van de toegankelijkheidsverordening en dat ook op het vlak van de woonruimtes niet alle bepalingen van de toegankelijkheidsverordening worden gerespecteerd. Na de hoorzitting worden aangepaste plannen neergelegd.

De aangepaste plannen voldoen aan de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening zodat de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering komt te vervallen. In een aanvullende nota stelt raadsman van beroeper Biebuyck dat de aanvraag wegens strijdigheid met de

toegankelijkheidsverordening moet worden afgewezen en de aangepaste plannen niet vallen onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.1, §1 VCRO vermits de aangepaste plannen de rechten van derden schenden.

De deputatie stelt vast dat de aangepaste plannen wel degelijk onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.1, §1 VCRO vallen. De aanpassingen hebben betrekking op de breedte van de loopgangen, een voldoende vrije en vlakke wand- en vloerbreedte naast de krukzijde van de deuren, de minimale normering inzake de liftkoker ed. De aanpassingen hebben geen enkele impact op de uitwendige toestand van het gebouw, evenmin hebben zij een impact op de aansluiting met het pand van beroeper Biebuyck. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan het feit dat de beroepers met kennis van zaken de plannen hebben kunnen beoordelen om de impact van de aanvraag voor hun woongelegenheid te kunnen beoordelen. Daarenboven doen deze wijzigingen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en gelet op het feit dat de verduidelijkingen enkel betrekking hebben op specifieke punten van de interne maatvoering wordt vastgesteld dat de aangepaste plannen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

In de aanvullende nota van de raadsman van beroeper Biebuyck wordt gesteld dat de aanvraag geen oplossing voor de parkeerproblematiek voorziet, met de parkeerdruk van de gelijkvloerse kantoorruimte wordt onvoldoende rekening gehouden. Tevens moet ook de parkeerdruk van de residentie Green Park, in tweede bouwlijn gelegen, mee worden betrokken in de beoordeling van de verkeershinder. Bijkomend wordt gewezen op het continuïteitsbeginsel op grond waarvan de vergunning moet worden geweigerd vermits het ontwerp nog steeds een afname van de (zon)lichtinval tot gevolg zal hebben voor beroeper Biebuyck. Vanuit het perspectief van mevr. Biebuyck is er sprake van een volle muur van 180cm hoog met daarop zichtscherf van 60cm hoogte.

Tijdens de hoorzitting leggen de andere beroepers eveneens een nota neer die zij ter zitting ook toelichten. Er wordt gesteld dat de omvang van het ontwerp niet past in de omgeving, er zijn geen gebouwen met een vergelijkbare omvang aanwezig in de omgeving. Het ontwerp bouwt verder op de vormgeving van residentie Eden Roc dat op zich reeds een stijlbreuk vormt in de omgeving. Huidige aanvraag vormt het startpunt voor nog bijkomende aanvragen met een zelfde vormgeving waardoor de straatwand zal ogen als een massieve blok appartementen zoals kenmerkend is voor de kust. Tevens wordt het groen patrimonium niet maximaal gevrijwaard. Tot slot wordt gewezen op het feit dat in het verslag de mobiliteitsimpact wordt geminimaliseerd. Er wordt een onafhankelijk deskundigenonderzoek gevraagd, ondermeer gelet op de pollutie die bijkomende verkeersdruk met zich meebrengt.

Raadsman van de aanvrager wijst er op dat de voorliggende aanvraag tegemoet komt aan de opmerkingen die de deputatie eerder heeft geformuleerd. De ontwikkeling van dit gebied werd principieel reeds beslist in 2006, huidige aanvraag voorziet in een passende invulling rekening houdende met de opmerkingen geformuleerd ten aanzien van eerdere ontwerpen. Het college treedt het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de raadsman van aanvrager bij. De bestaande residentie Eden Roc en residentie Green Park maken de stedenbouwkundige realiteit uit. Ook aan de overzijde van de straat bevindt zich een bel-étage van 3 bouwlagen met dak dat een vergelijkbare schaal heeft als voorliggende aanvraag.

Wat de bovenste teruggetrokken bouwlaag betreft stelt de deputatie vast dat het ontwerp op passende wijze uitvoering geeft aan de opmerkingen die in het kader van de vorige aanvraag werden geformuleerd. De plannen zijn op dit punt ook duidelijk. Het dakappartement wordt gespiegeld aan de woongelegenheid van mevrouw Biebuyck, dit door middel van een teruggetrokken vormgeving. Hierdoor zijn de afstanden tot de perceelsgrens even groot. De hoogte van de scheidingsmuur wordt van een 3,5m hoge volle muur gereduceerd tot een volle muur van 1,8m met een lichtdoorlatend zichtscherf van 60cm hoog. De deputatie stelt vast dat het zichtscherf even hoog komt als de kroonlijst van de pergola op het aanpalend perceel. Door de combinatie tussen een volle muur van beperkte hoogte en lichtdoorlatend zichtscherf wordt de privacy tussen beide percelen gegarandeerd met maximale vrijwaring van de (zon)lichtinval voor de aanpalende. De foto's gevoegd bij het aanvraagdossier tonen aan dat de beoogde afwerking ook esthetisch verantwoord is.

Op het vlak van de mobiliteitshinder stelt de deputatie vast dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect. De mobiliteitsimpact van de aanvraag kan op correcte wijze worden ingeschat, derhalve is een bijkomend onafhankelijk mobiliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Vooreerst is de aanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening van de stad voor wat betreft het vereiste aantal parkeer- en fietsstalplaatsen. Zowel voor de woongelegheden als voor het gelijkvloers kantoor zijn voldoende plaatsen voorzien, dit geheel op eigen terrein zowel boven- als ondergronds. De vergunning van de achterliggende residentie Green Park kan in deze niet meer ter discussie worden gesteld. Op het vlak van mobiliteit dient vastgesteld dat ook dit project voorziet in het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. In zijn totaliteit zal er dan ook geen sprake zijn een mobiliteitsprobleem. Het loutere feit dat de achterliggende residentie Green Park wordt ontsloten via een voldoende brede oprit palend aan het voorliggend project doet hier geen afbreuk aan. De mobiliteitsdruk wordt niet afgewenteld op de omgeving. Wat de pollutie ingevolge een toename van het aantal mobiliteitsbewegingen betreft, stelt de deputatie vast dat dit aan bod komt in de project-m.e.r.-screeningsnota. Daarenboven situeert de bouwplaats zich in een dense stedelijke omgeving, de toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt (7 woongelegheden en een kantoorruimte) en redelijkerwijze niet van die aard dat zij een aantasting van de woon- en leefkwaliteit van de omwonenden impliceren.

Wat de schaal van het ontwerp dient vastgesteld dat het ontwerp is afgestemd op dat de bestaande en vergunde residentie Eden Roc. Dat de beroepers de destijds afleverde vergunning voor Eden Roc betreuren doet geen afbreuk aan het feit dat dit pand deel uitmaakt van de bestaande omgevingstoestand die bij de beoordeling van de aanvraag in aanmerking moet worden genomen. Met het oog op de inpasbaarheid van het project dienen in de eerste plaats de aanpalende panden in aanmerking te worden genomen. Zowel links en recentelijk ook achteraan kenmerkt de omgeving zich door de aanwezigheid van meergezinswoningen met vergelijkbaar volume. Het bouwvolume en gabariet sluiten aan bij de linkeraanpalende meergezinswoning en vormen een visueel geheel. Het minimaal verschil in kroonlijsthoogte (ca. 60cm) doet hier geen afbreuk aan. Ook wat de bouwdiepte betreft wordt aangesloten bij residentie Eden Roc. Aan de overzijde van de straat en rechts van de bouwplaats bevinden zich bel-étagewoningen gaande van 2 tot 3 bouwlagen met variërende kroonlijsthoogtes. Op het rechteraanpalend perceel is een volumineuze villa bestaande uit 2 bouwlagen met woonfunctie in het dak aanwezig, dit gebouw is opgesplitst in 3 woongelegheden. Een meergezinswoning is een passende typologie in deze omgeving, de omvang van het gebouw is afgestemd op de overige woongelegheden met dezelfde typologie en vormt

geen schaalbreuk met de omgeving.

Dat deze aanvraag aanleiding geeft om in de toekomst zondermeer ook andere meergezinswoningen te vergunnen is niet correct. Elke aanvraag dient immers op haar eigen merites te worden getoetst, zowel het vlak van de legaliteit als de opportuniteit.

Wat het behoud van het groen karakter van de omgeving betreft, dient vastgesteld dat de bouwplaats betrekking heeft op een braakliggend perceel met gevel die waartegen een aanbouwmogelijkheid is voorzien. De parktuin, overigens ingekleurd door het gewestplan als woongebied, waar beroepers op alluderen wordt ingevolge deze aanvraag dan ook niet wezenlijk aangetast. Samen met de achterliggende residentie Green Park blijft een ruim aandeel van het park gevrijwaard (ca. 85%). Daarenboven voorziet het project zelf in de nodige groenaanleg. In de voortuin beperkt de voorziene verharding zich tot de noodzakelijke verhardingen voor de doorrit, toegang tot de ondergrondse parkeerruimte en toegang tot het gebouw. Voor het overige wordt geopteerd voor een groene invulling van de voortuinstrook. Achteraan wordt eveneens een groenzone voorzien.

De inplanting en sobere vormgeving van het ontwerp doen geen afbreuk aan de villa op het rechteraanpalend perceel die opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gebruiken van baksteenmetselwerk sluit aan bij de bestaande bebouwing, bruinzwart aluminium schrijnwerk zorgt voor een moderne afwerking zonder afbreuk te doen aan de sobere vormgeving van het ontwerp.

Wat de beroepsargumenten van de mede-eigenaars van de Residentie Eden Roc betreft dient herhaald dat het argument betreffende de muuropeningen een louter burgerrechtelijke aangelegenheid uitmaakt. In dit verband wordt onderstreept dat in toepassing van artikel 4.2.22 VCRO een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Wat de breedte van de doorrit betreft wordt op basis van de bouwplannen vastgesteld dat er geen sprake is van een haag die de doorrit zou kunnen belemmeren. De doorrit heeft de door de brandweer vereiste minimale breedte van 4m.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt dit tot de hare.

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende 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 partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van het bovenste appartement van Residentie, 'Eden Roc', palend aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en waartegen het vergunde zal worden gebouwd.

...

Uit het voorgelegde fotomateriaal zal kunnen worden afgeleid dat de verzoekende partij ernstige hinder zal ondervinden in haar woning en vanop haar terras. De verzoekende partij maakt op een concrete en onderbouwde wijze aannemelijk dat de bestreden beslissing, door de zichthinder, aantasting van haar privacy, afname zon- en daglicht en uitzicht, een ernstige negatieve impact zal hebben op haar leef-en woongenot/kwaliteit.

...

Momenteel geniet de verzoekende partij van een unieke rustgevende (en groene) zuidelijk georiënteerd terras waarin ze een groot deel van het jaar doorbrengt. Er werd zelfs een pergola op dit terras opgetrokken zodat de verzoekende partij zelfs bij minder goed weer alsnog van dit terras gebruik kan maken.

...

Daarnaast heeft de verzoekende partij ook een badkamer en een leefkamer die zon en daglicht verkrijgen van de zuidelijk georiënteerde zijde, nl. de zijde waar het project zal worden opgericht.

...

Dit alles dreigt volledig teloor te gaan door de geplande bouw van het project, meer bepaald door het oprichten van een muur/zichtscherp van 180,00 cm hoog dat bovendien wordt geplaatst bovenop het voorziene verschil in kroonlijsthoogte van 60,00 cm. Concreet komt dit erop neer dat de verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een muur/scherp van ongeveer 240,00 cm hoog.

Door de muur/het zichtscherp van 180,00 cm, dan wel 240,00 cm zal de open pergola aan de zijde van het project volledig worden dichtgemaakt. Eveneens zal de verzoekende partij aan dit zuidelijk georiënteerde terras niet meer kunnen genieten van het invallende zon- en daglicht (minstens volgt een zeer ernstige afname van dit zon- en daglicht) en zal haar uniek uitzicht volledig verdwijnen.

Ook vanuit haar woning zal ze worden geconfronteerd met een volledige/ernstige afname van het zon- en daglicht en zal ook van hieruit het uitzicht ernstig worden verstoord.

De Verzoekende partij wordt aan haar zijde geconfronteerd met een (kale) muur/zichtscherm van 240,00 cm hoog i.p.v. een uniek, rustgevend, ongestoord uitzicht. Bovendien valt niet uit te sluiten dat inkijk zal ontstaan vanuit de zijde waar het appartement wordt opgericht. Het voorziene project, meer bepaald het appartement dat op de bovenste verdieping wordt voorzien naast de woning van de verzoekende partij, komt 60,00 cm hoger. Hierdoor is het zichtscherm aan de kant van het op te richten project 180,00 cm hoog en kan alsnog over dit scherm/deze muur een inkijk worden genomen op het terras, in de woning en badkamer van de verzoekende partij.

Volledigheidshalve stelt de verzoekende partij vast dat ook de kokers geplaatst zijn aan de zijde van de woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij zal eveneens geurhinder ondervinden.

...

Uit bovenstaande foto's volgt dat het voorziene project een zeer ernstige inbreuk op het rustig woon- en leefgenot van de verzoekende partij zal betekenen. De (rechtstreekse) inval van het zon- en daglicht verdwijnt volledig en haar uitzicht vanop haar terras en vanuit haar woning wordt onbestaande met als gevolg dat de verzoekende partij op een monotone muur/zichtscherm zal moeten uitkijken.

De stilte en rust van de verzoekende partij zal bovendien ernstig gestoord worden door het dagelijks af- en aan rijden van verscheidene auto's die het kantoorgebouw op het gelijkvloers wensen te bereiken. Vanop haar terras of vanuit haar woning zal ze moeten ondergaan hoe dagelijks auto's zullen parkeren met startende motoren, verkeershinder zullen veroorzaken,...

Deze hierboven vermelde hinder en nadelen zijn ernstig en gaan de normale mate van tolerantie in dit woongebied, zeker gelet op de zuidelijk georiënteerde ligging van het terras en de configuratie van de woning van de verzoekende partij waarbij (en hiermee werd door de verzoekende partij rekening gehouden bij de aankoop van haar eigendom) werd gezocht naar een indeling die zon- en daglicht toelaat maar eveneens zorgt voor een uniek uitzicht in dit gebied, immens te boven. Het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en, anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig verstoord. Het ernstig nadeel is bovendien, eens de werken worden aangevat moeilijk, zelfs onmogelijk herstelbaar.

...

Het onherstelbaar karakter van het nadeel van de verzoekende partij ligt voor de hand.

...

Het is algemeen bekend dat wanneer een vergunde constructie — zelfs indien illegaal — afgewerkt is, het voor de individuele rechtsonderhorigen bijzonder moeilijk wordt om het nadeel dat dit meebrengt terug ongedaan te maken (...).

Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal veel tijd in beslag nemen. De verzoekende partij zullen onder meer de afbraak moeten proberen bekomen van het illegale bouwwerk en zal jarenlang geconfronteerd worden met een muur/zichtscherm en een leefomgeving die haar uitzicht manifest ernstig teniet doet en haar geen rustig woongenot met zon- en daglichtinval zal kunnen verschaffen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In het verzoekschrift worden diverse foto's aangebracht van de bestaande toestand, evenwel kan het louter bijbrengen van foto's betreffende de bestaande situatie niet zonder meer volstaan om de vermeende noemenswaardige impact van de aanvraag aan te tonen. Daarenboven tonen de foto's niet aan dat verwerende partij zich niet met kennis van zaken over de aanvraag heeft kunnen uitspreken noch dat zij niet op zorgvuldige wijze het dossier heeft beoordeeld, de foto's brengen geen nieuwe elementen bij die ten onrechte niet bij de besluitvorming werden betrokken.

Verzoekende partij erkent dat het terras en pergola onvergund zijn. De rechtspraak van de Raad stelt inderdaad dat de bestaande omgevingstoestand bij de beoordeling van de aanvraag moet worden betrokken, ook indien deze onvergund is. Dit impliceert evenwel niet dat verzoekende partij ook rechten kan ontleen aan een onvergund uitgangspunt, in casu een vermeend recht op onbelemmerde (zon)lichtinval en uitzicht ter hoogte van de wederrechtelijke pergola en terras in een dense stedelijke omgeving.

De bouwplaats is gelegen in een denses woongebied dat tevens deel uitmaakt van de 'Afbakening van het Regionaal Stedelijk Gebied Kortrijk'. Wonen in een dergelijke stedelijke omgeving veronderstelt een zekere tolerantie op het vlak van inkijk en lichtinval nu dit inherent verbonden is aan het wonen in dergelijke gebieden.

...

Cruciaal bij deze aanvraag is dat de woongelegenheid op de vierde verdieping volledig is gespiegeld aan de woongelegenheid van verzoekende partij! Dit impliceert dat dezelfde afstanden tot de perceelgrenzen worden gerespecteerd als de afstanden die door de woongelegenheid van verzoekende partij worden aangehouden, daarenboven zijn zowel vooraan als achteraan beide woongelegenheden op dezelfde lijn ingeplant. Ondanks het onvergund terras en pergola van verzoekende partij heeft de vormgeving van het ontwerp zich maximaal gericht op de woongelegenheid van verzoekende partij. In wezen verzet verzoekende partij zich tegen de realisatie van een identiek project als het project waar verzoekende partij zelf deel van uitmaakt. In dit opzicht dient vastgesteld dat de rechten die verzoekende partij meent te kunnen putten uit een nota bene onvergund uitgangspunt niet in verhouding staan met de mogelijkheid tot het realiseren van een quasi identiek project en de hinder die hieruit zou kunnen ontstaan.

Voorliggende aanvraag waarbij wordt gewerkt met een gespiegeld ontwerp is een herwerking van een eerder ontwerp dat door verwerende partij werd geweigerd. Zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld heeft aanvrager gevolg gegeven aan de opmerkingen uit de eerdere weigeringsbeslissing. Verzoekende partij gaat volledig voorbij aan deze aanpassingen in de mate dat zij stelt dat verwerende partij de door haar geformuleerde nadelen erkent.

Wat het zichtscherm betreft tonen de bouwplannen aan dat het gaat om een scheidingsmuur van 1,2m paramentwerk en een 0,6m doorschijnend zichtscherm. Merkwaardig genoeg maakt verzoekende partij gewag van een bovenmatige afname van (zon)lichtinval en visuele hinder door een "kale hoge muur" maar stelt zij terzelfdertijd dat er sprake zal zijn van bovenmatige inkijk ... Verzoekende partij wil enerzijds ongestoorde privacy maar anders ook genieten van een onbelemmerd uitzicht, de wensen van verzoekende partij kunnen dan ook niet met elkaar worden gerijmd en tonen aan dat de beweerde hinder moet worden genuanceerd. Zoals ook in de bestreden beslissing gesteld biedt het voorzien van een volle muur in combinatie met een zichtscherm waarvan de totale hoogte amper 1,8m bedraagt, het voordeel dat er voldoende privacy kan worden geboden zonder dat dit ook gepaard gaat met een volledige afname van (zon)lichtinval.

Bijkomend dient vastgesteld dat de oriëntatie van het ontwerp niet verhindert dat verzoekende partij zowel kan blijven genieten van de ochtendzon en ingevolge het terugtrekken van de vierde bouwlaag ook nog steeds avondzon zal hebben, dit in het bijzonder gelet op het feit dat het terras zich ook aan de voor –en achterzijde van de woongelegenheden van verzoekende partij uitstrekt.

Voorts wordt ook gewezen op mogelijke geurhinder ingevolge de aanwezigheid van kokers en hinder ingevolge het aan- en afrijden van auto's, "vanop haar terras of vanuit haar woning zal ze moeten ondergaan hoe dagelijks auto's zullen parkeren met startende motoren, verkeershinder zullen veroorzaken". Wat de ventilatiekokers betreft dient vastgesteld dat het verzoekschrift deze hinder niet nader omschrijft, laat staan dit voldoende aannemelijk maakt. Daarenboven tonen de foto's gevoegd bij de aanvraag aan dat op de woongelegenheden van verzoekende partij gelijkaardige ventilatiekokers aanwezig zijn...

Wat de geluidshinder betreft dient ook hier vastgesteld dat er geen sprake zal zijn van ernstige hinder. Het geluid van voorbijrijdende wagens is inherent verbonden aan een stedelijke omgeving daarenboven bevinden zich aan beiden stratzijden reeds een aparte parkeerstroken waardoor verzoekende partij op heden reeds wordt geconfronteerd met "parkerende wagens". Overigens voorziet het project in een ondergrondse parkeerplaatsen waarvan de inrit zich niet aan de zijde van verzoekende partij bevindt, zodat de beweerde hinder ook op dit vlak geenszins als bovenmatig kan worden beschouwd.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

Al deze door verzoekster aangehaalde nadelen worden gelinkt aan de plaatsing van een muur/zichtscherm op de perceelgrens (op 2,20m (vooraan) en 1,40m (achteraan) van de penthouse van verzoekster).

Het is op suggestie van verwerende partij n.a.v. een eerdere weigering dat de inplanting van het dakappartement in de laatste aanvraag volledig gespiegeld werd opgevat met tussenliggend de scheidingsmuur voor privacydoeleinden. De scheidingsmuur zal (gerekend van het eigen nulpas van het terras van tussenkomende partij 120cm hoog worden gebouwd met daarbovenop een zichtscherm van 60cm, waarbij het zichtscherm even hoog komt als de kroonlijst van de pergola.

...

*Ongetwijfeld zal de nieuwe constructie op het aanpalend erf voor verzoekster een bepaald impakt hebben **maar verzoekster overdrijft dit nadeel en schetst voor de behoeften van haar zaak een selectief beeld van haar situatie.***

...

*Vooreerst kan enkel met de **rechtmatige** belangen van verzoekster rekening worden gehouden.*

Welnu, bij nazicht van de oorspronkelijke plannen van 'Residentie Eden Roc' en bij navraag omtrent de eventuele stedenbouwkundige vergunningen op adres en naam van verzoekster is gebleken dat een deel van de huidige constructies illegaal zijn.

De pergola die verzoekster in beeld brengt op de pagina's 7, 10 en 11 van haar verzoekschrift **is totaal onvergund**. Op de **vergunde plannen is geen pergola te zien**. Er werd sinds 1964 ook geen vergunning afgeleverd om dergelijk afdak te bouwen.

Op de plannen is ook te zien dat het zijdelingse terras niet volledig doorloopt tot de achtergevel. Op de foto's en bovenaanzichten is waar te nemen dat het terras over de volledige lengte van het appartement, tot aan de achtergevel, doorloopt.

...

Met het nadeel dat verzoekster op deze plaats of met betrekking tot die constructie zou lijden, kan geen rekening worden gehouden.

Ook kan het zijdelingse terras sowieso maar worden benut in overeenstemming met **artikel 678 B.W.** dat voorziet dat geen rechtstreekse uitzichten op een naburig erf kunnen genomen worden, **dan mits een afstand van 1,90m wordt gelaten**.

In casu werd het zijdelingse terras **tot tegen de perceelsgrens voorzien** en claimt verzoekster ten onrechte zicht op deze plaats. Louter kan in deze over een tijdelijke aangenaamheid gesproken worden.

Het verlies aan zijdelingse bezonning moet ook worden gerelativeerd. Het zal de Raad niet ontgaan dat de door verzoekster voorgelegde foto's enkel getrokken zijn vanop het **zijdelingse terras terwijl dit terras niet het enige noch het voornaamste terras van verzoekster**.

Verzoekster heeft een even groot terras aan de voorzijde van haar penthouse, terras dat daar bovendien bereikbaar is met een grote 'porte- fenêtre' (van 3,50m breed) die de ganse dag volop licht binnentrekt.

...

Het nadeel van verzoekster is veel minder erg dan zij wil doen aannemen en is geen ERNSTIG nadeel.

- Vooreerst, wat **verlies aan zonlicht** betreft, is het zijdelings terras **niet** pal naar het zuiden georiënteerd, maar naar het Zuidoosten.

...

- Ook het **verlies aan uitzicht** moet gerelativeerd worden. Achteraan haar pergola behoudt verzoekster zicht op groen. Lateraal in de Sint Sebastiaanslaan is het uitzicht op daken, schoorstenen etc eerder storend. Verzoeksters lijkt ook zelf dit zicht af te schermen tot op hoogte 1m20 met doeken aan haar borstweringen (zie p. 12,15,16 van het verzoekschrift). In ieder geval belemmeren die het zicht vanuit de woning zoals overduidelijk te merken op de foto op p. 15,16. Verder zijn de foto's op p.11 en de feërieke foto op p.13 duidelijk genomen op minder dan 1,90 m van de zijperceelsgrens.

...

43. Wat betreft verlies aan **privacy** lijkt het verzoekschrift tegenstrijdig. Enerzijds beklagt verzoekster zich er over dat zij moet kijken op een muur van 2,40 m hoog maar tegelijk valt volgens haar niet uit te sluiten dat inktijk zal ontstaan vanuit de zijde van het vergunde bouwwerk.

44.

Hoe men dit moet rijmen is tussenkomende partij een raadsel nu niemand meer meet dan 2m40.

Het scherm is ook geen 2,40 m hoog maar (bezien vanop het erf van verzoekster)

slechts 2,10 m (0,30 cm + 1,20 + 0,60). Verwerende partij heeft terecht onderkend dat de privacy geen probleem vormt: ...

Verder moet de **'bijzondere vorm van stilte en rust'** waar verzoekster het over heeft gerelativeerd worden. De penthouse van verzoekster bevindt zich op honderd meter van supermarkketens Colruyt en Lidl die dagelijks massa's klanten en leveranciers ontvangen (deze laatste bovendien vaak 's morgens vroeg en 's avonds laat). Ook het station van Kortrijk met dagelijks talloze stoppende én vertrekkende treinen bevindt zich op een boogscheut. Verzoekster is verder slecht geplaatst om er op te wijzen dat zij speciaal een pergola heeft opgetrokken om ook bij mindere weersomstandigheden van het terras te kunnen genieten: deze werken zijn volkomen zonder vergunning en ook in strijd met het burgerlijk wetboek uitgevoerd! Het is bedroevend te moeten lezen hoe verzoekster zich welhaast op de borst klopt dat zij haar eigendom zó heeft ingericht dat "elk plekje zorgt voor maximaal leefcomfort" (verzoekschrift p. 15) maar vergeet te vermelden dat zij dat zonder vergunning heeft gedaan. Het getuigt van een pure NIMBY houding (not in my backyard) om voor zichzelf allerlei voordelen op te eisen en niet te gunnen dat de aanpalende zijn erf eveneens inricht, mét respect voor stedenbouwkundig evenwicht.

Hoe er tenslotte sprake zou zijn van **geurhinder** is tussenkomende partij een raadsel. De verwijzing naar eventuele hinder vanuit de technische kokers is volkomen speculatief. Het is inherent aan een appartementsgebouw dat deze worden voorzien zoals voorzien bij residentie Eden Roc waarvan de kokers nog dichter bij het dakterras van verzoekster uitmonden (zie foto p. 37 van huidige nota). Dit zorgt niet voor hinder.
..."

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 de verzoekende partij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, roept de verzoekende partij zichthinder, aantasting van haar privacy, afname van zon –en daglicht, afname van het uitzicht en een negatieve impact op haar rustig woongenot in.

De Raad stelt vast dat de loft van de verzoekende partij is gelegen in een verstedelijkt gebied, meer bepaald in het centrum van de stad Kortrijk. De straat van het pand van de verzoekende partij wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van talrijke meergezinswoningen. Een uitzicht op een muur is aldus in een verstedelijkt gebied niet uitzonderlijk. In een dergelijk gebied mag er van de bewoners bovendien een relatief hogere mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder eigen aan een dergelijke omgeving, zoals zichthinder. Het uniek uitzicht waarover de verzoekende partij stelt te beschikken, dient niet enkel gerelativeerd te worden, de Raad is tevens van oordeel dat er geen onredelijke verwachtingen kunnen geput worden uit het onbebouwd zijn van het aanpalend terrein.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone 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 Raad meent immers in alle redelijkheid als uitgangspunt te kunnen hanteren dat de bewoners en de gebruikers van het nieuwe project, net zoals de verzoekende partij, evenzeer een normaal en rustig woongenot zullen nastreven zodat niet per definitie kan worden aangenomen dat de eventuele hinder die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal genereren per definitie een normaal en aanvaardbaar niveau zal overstijgen. De verzoekende partij toont niet, minstens onvoldoende aan dat het evenwicht waarvan hoger sprake daadwerkelijk wordt verbroken, dan wel ernstig wordt verstoord.

3.

De verzoekende partij maakt aan de hand van een fotoreportage weliswaar voldoende duidelijk waar haar woning ten opzichte van de geplande werken is gesitueerd, in welke delen ervan zij licht ontvangt en waar er ramen gesitueerd zijn doch de verzoekende partij laat na om de aard en de omvang van de aangevoerde afname van (zon)lichtinval, en dus de ernst ervan, op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voldoende wijze te concretiseren.

Dit geldt des te meer nu de aanvraag ter hoogte van het appartement van de woning van de verzoekende partij een doorzichtig scherm van 60 cm voorziet. Van een volledige afname van het zon –en daglicht, zoals de verzoekende partij beweert, is alvast geen sprake. Ook de ernst van de beweemde aantasting van de privacy moet in dezelfde zin worden gerelativeerd aangezien deze evenzeer wordt verminderd door dit zichtscherm. Bovendien stelt de Raad vast dat het bouwproject noord-westelijk is gelegen ten opzichte van het pand van de verzoekende partij en niet zuidelijk zoals zij voorhoudt zodat de afname van zon –en daglicht beperkt zal zijn.

De Raad is dan ook van oordeel dat de beweemde aantasting van het uitzicht, het verlies van zonlicht, aantasting van de privacy en de vermindering van het woongenot die volgens de verzoekende partij daarmee gepaard gaan dan ook de vereiste ernst ontberen om de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden. Wat de aangevoerde geurhinder betreft, laat de verzoekende partij geheel na om het bestaan en dus evenzeer de ernst ervan aan de hand van precieze gegevens te concretiseren.

4.

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

1.

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.

Het verzoek van de tussenkomen partij om ‘... *OOK de middelen te willen onderzoeken en niet enkel het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Dit opdat zo vroeg mogelijk de middelen als zijnde niet ernstig worden afgedaan, zodat verzoekster hopelijk definitief zal berusten in de vergunning die met zorg is tot stand gekomen en volstrekt ruimtelijk aanvaardbaar is...*’, doet aan voorgaande overweging geen afbreuk en kan dan ook niet ingewilligd worden.

2.

De tussenkomen partij maakt immers geen onderscheid tussen een ernstig middel, als één van de voorwaarden om desgevallend de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, en een gegrond middel als voorwaarde om de bestreden beslissing in voorkomend geval te vernietigen.

Het antwoord op de vraag of een middel ernstig dan wel gegrond is, is bovendien het resultaat van een verschillend onderzoek. De vaststelling dat een middel de voor de schorsing vereiste ernst vertoont, vloeit voort uit een onderzoek ‘op het eerste zicht’ maar impliceert niet, minstens niet noodzakelijk, dat na een meer uitgebreid onderzoek per definitie ook tot de gegrondheid van het betrokken middel zal worden besloten.

Bovendien kan en mag de meest gerede partij nooit het recht ontnomen worden de Raad middels een verzoek tot voortzetting van de procedure te vragen alle in het geding zijnde middelen aan een uitgebreid en diepgaand onderzoek te onderwerpen, hetgeen in het bestek van de procedure tot schorsing evident uitgesloten is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de vraag van de tussenkomende partij om alle middelen op hun ernst te onderzoeken.
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 1314/0770/SA/4/0729.
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 16 december 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