

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0066 van 15 december 2010
in de zaak 2010/0316/SA/3/0298

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris DE MAERE
kantoor houdende te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Maaltecenter
Blok G, Derbystraat 325

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

- 1.
- 2.

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld, bij aangetekende brief van 30 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen op datum van 4 maart 2010 waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas houdende de stedenbouwkundige vergunning, verleend aan de tussenkomen partijen, strekkende tot het bouwen van een woning na het slopen van de bestaande woning, op een terrein gelegen te en kadastraal gekend als , wordt verworpen en waarbij beslist wordt dat de beslissing van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas haar rechtskracht herneemt.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de

tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 juni 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kris DE MAERE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die *loco* advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. De verwerende partij heeft de Raad hiervan verwittigd met een mailbericht van 28 juni 2010. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 31 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 10 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 10 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomen partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van een woning na sloop van de woning*". De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, gelegen in woongebied. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2009 tot en met 15 oktober 2009, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Op 30 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas omtrent het door de verzoekende partij ingediende bezwaarschrift het volgende standpunt in:

“...

Bezwaar ingediend op 30-09-2009 en aanvulling op 13-10-2009

Overwegende dat het bezwaar hoofdzakelijk betrekking heeft op:

- *inplanting van de nieuwbouw (tot tegen de perceelsgrens en op de rooilijn) met gevaarlijke uitrit en verminderd zicht op de straat als gevolg;*

Overwegende dat het bezwaar als volgt kan weerlegd worden (zie BESLUIT):

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

BESLUIT:

Art. 1: *Het college beslist het bezwaar te weerleggen:*

Zowel de bestaande woning van de aanvrager als de woning van de bezwaarindiener werden volgens de huidige inplanting opgetrokken voor de wetgeving op de stedenbouw. Bij nieuwbouw of verbouwing dient nu gestreefd te worden naar de best mogelijke ruimtelijke ordening op lange termijn.

Aangezien de perceelsbreedte van de aanvrager slechts 6 m bedraagt, is enkel kwalitatieve bebouwing mogelijk in de vorm van een gesloten bebouwing, met een inplanting tot tegen de perceelsgrens. Om de typologie van een halfopen bebouwing aan te houden, zou er immers minstens een bouwvrije strook van 3 m gerespecteerd moeten worden, waardoor slechts een bouwbreedte van 3 m overblijft. Dit is te smal voor een hedendaagse nieuwe woning en maakt het perceel onbebouwbaar.

Ook de inplanting van de nieuwbouw op de rooilijn is te verdedigen. Hierdoor wordt een minder versnipperd straatbeeld bekomen. De inplanting van de bestaande woning op 3,93 m achter de rooilijn is immers storend in het huidige straatbeeld. De eerstvolgende aanpalenden, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde, werden ook reeds op de rooilijn gebouwd.

Verder vreest de bezwaarindiener dat een gevaarlijke situatie zal ontstaan voor fietsers bij het verlaten van de oprit. Naast het feit dat er vlakbij meerdere gelijkaardige opritten aanwezig zijn, zal ook de garage van de nieuwbouw op dezelfde manier toegankelijk zijn. Dit maakt dat er bij mogelijke gevaarlijke situaties een meer algemene oplossing dient te worden bekeken met een eventuele wijziging in de opbouw van de openbare weg.

In de verdere toekomst kan het straatbeeld nog verder worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren. Het verlies aan zicht op de straat door de gewijzigde inplanting van de nieuwbouw – tot tegen de perceelsgrens en tot op de rooilijn – weegt niet op tegen de verbetering van de goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar wordt weerlegd daar de nieuwbouw zal bijdragen tot een betere ruimtelijke ordening op deze plaats.

...”

Gegeven vermeld standpunt verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Sin-Niklaas op 30 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college van burgemeester en schepenen doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat:

- de aanvraag het slopen en bouwen van een ééngezinswoning betreft;
- de bestaande woning ingeplant is op 3,93 m achter de rooilijn, een bouwdiepte heeft van 19,65 m vanaf de voorbouwlijn en over een beperkt gedeelte over de volledige perceelsbreedte werd gebouwd;
- de linkeraanpalende woning een halfopen bebouwing is die aan de zijde van de aanvrager een oprit met een breedte van 2,80 m heeft;
- de nieuwe woning wordt ingeplant op de rooilijn, analoog met beide aanpalende woningen;
- de nieuwbouw een gevelbreedte heeft van 6 m en een bouwdiepte van op het gelijkvloers van 20 m en op de verdieping van 12 m;
- de grotere bouwdiepte op het gelijkvloers verantwoord is aangezien de aanpalende woningen een bouwdiepte hebben van respectievelijk 24 m en 27 m op het gelijkvloers en deze bouwdiepte bovendien noodzakelijk is om het bouwprogramma aanpasbaar te maken voor een rolstoelgebruiker;
- het dak hetzelfde profiel heeft als de rechtsaanpalende woning met een kroonlijsthoogte van 6,25 m en een nokhoogte van 9,75 m;
- circa de laatste 3 m van de verdieping afgedekt wordt met een plat dak met een hoogte van 6,05 m;
- de gelijkvloerse achterbouw wordt afgedekt met een plat dak met een hoogte van 3,25 m tov het straatpeil;
- de wachtgevel aan de linkerkant volledig op eigen terrein wordt afgewerkt met een gevelsteen;
- de toegang tot de woning verdiept ligt zodat door de aanleg van een licht hellend vlak de woning toegankelijk wordt voor een rolstoelgebruiker;
- de vloerplas wordt vastgelegd op 0.15 m boven het voetpad;
- aangezien het terrein licht hellend is naar achter toe en men binnenin geen niveauverschillen wenst, dient er achteraan het gebouw een uitgraving plaats te vinden van circa 50 cm;
- het terras achteraan de woning afgesloten wordt aan de linkerkant met een stenen tuinmuur met een hoogte van 1,80 m;
- aan de voorgevel een inpandige garage wordt voorzien;
- de aanvraag werd onderworpen aan een beperkt openbaar onderzoek van 15-09-2009 tot 15-10-2009, waarbij één bezwaar werd ingediend; zie beraadslaging als bijlage.

Watertoets

Overwegende dat:

- een sceptische put en gescheiden rioleringsstelsel worden geplaatst;
- een regenwaterput van 7.500 l met hergebruik wordt voorzien in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 1-10-2004);
- het voorliggende project een beperkte invloed heeft op het watersysteem en derhalve verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid;
- het goed niet ligt in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied (cf. art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid).

Conclusie:

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De vergunning kan worden verleend.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij en formuleert hierbij de volgende bezwaren:

“ ...

- 1) *Het door ons gebouwde huis () werd opgericht in 1956 en bij de vergunning werd één extra voorwaarde opgelegd: de plaatsing van een afsluiting op de perceelsgrens. Toen werd er rekening gehouden met de bestaande bebouwing van de buur. Ook nu moet men daarmee rekening houden.*
- 2) *De ingetekende en beschreven bouwdiepte komen niet overeen met de realiteit. Er is geen bestaande bebouwing tot op de perceelsgrens. Enkel een laag afdak, dat pas later werd geplaatst en dat wij als goede buur destijds hebben getolereerd.*
- 3) *Aangezien er geen Bijzonder Plan van Aanleg, noch een verkaveling voor beide percelen van toepassing is, meen ik dat ik op zijn minst vooraf mijn akkoord zou moeten geven. Ik kan echter door het halfopen karakter van onze woning niet aanvaarden dat tot op de perceelsgrens een gesloten bebouwing met bouwdiepte van 12 m wordt gebouwd.*
- 4) *Het is onaanvaardbaar dat een gesloten bebouwing naast een halfopen bebouwing wordt gebouwd. Normaal worden twee halfopen bebouwingen met de zijgevels naar elkaar gericht, op twee maal vier meter (uitzonderlijk twee maal drie meter). In de directe omgeving vinden we enkele voorbeelden uit het verleden (meer dan 50 jaar oude woningen) waar ook een loopje werd genomen met de bouwvrije zijdelingse stroken van de zgn. halfopen bebouwing, maar wordt zelfs een afstand van één meter behouden.*
- 5) *De woning (aanbouw van nr.) heeft samen met woning nr. wellicht vroeger de bouwplannen van de woningen nr. en nr. gehypothekeerd. Ik ga enkel akkoord van de uitbreiding van de woning nr. tot op drie meter van de perceelsgrens en vanaf de rooilijn.*

...”

In een intern verslag van 24 februari 2010 adviseert de dienst Ruimtelijke Vergunningen om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In zijn verslag van onbekende datum treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit standpunt bij en wijst hiertoe op de volgende elementen:

“ ...

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe te bestaande woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht; de zijgevel van deze woning heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen) die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen bebouwing.

Aldus ontstaat door het beoogde project op de perceelsgrens een wachtgevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe.

De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand onaanvaardbaar en houdt een duidelijke degradatie in van de plaatselijke aanleg.

De woning aan de linkerkant werd opgericht als halfopen bebouwing en ook als dusdanig architecturaal uitgewerkt.

Het feit dat onderhavig perceel 6m breed is en men op dit perceel een veel te uitgebreid bouwprogramma wenst te realiseren kan geen reden zijn om af te wijken van de algemeen gangbare regel om geen gesloten bebouwing toe te staan naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom.

Een beperkter of compacter uitgewerkt bouwprogramma kan wel op dit perceel, zodat niet tot een zuivere gesloten bebouwing dient te worden gekomen. Bovendien blijft dit perceel ook bebouwbaar als uitbreiding bij het rechtsgelegen perceel, wat zeker de realisatie van een voldoende brede zijdelingse bouwvrije strook zou moeten toelaten. Afzonderlijke bijgebouwen achteraan kunnen nog steeds worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens gekoppeld aan de vrijstaande bijgebouwen van het links gelegen perceel.

De realisatie van een inpandige garage en het niet benutten van de bouwlaag onder het zadeldak leiden mee tot de onmogelijkheid om een zijdelingse bouwvrije strook te respecteren en tot overdreven bouwdiepte op de verdieping en het gelijkvloers. Bovendien ontstaat naar het straatbeeld toe een 'garagepoortgevel' die de ritmiek en het algemeen beeld van de huizenrij schendt.

De redenering als zou "In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren", kan geenszins worden bijgetreden: zulks houdt in dat een bestaande, in het straatbeeld passende en volgens de gangbare normen opgerichte woning zich zou moeten aanpassen aan en (verbouwd worden naar) een nog op te richten nieuwbouw die de gangbare normen niet volgt en de bestaande toestand op het eigen perceel (halfopen bebouwing) en op het linker perceel niet respecteert.

Het voorstel schendt aldus de rechtmatige stedenbouwkundige verwachtingen van het links gelegen perceel alsook de leefbaarheid ervan.

De argumenten van appellant zijn, gelet op het bovenstaande, stedenbouwkundig relevant en ook gegrond.

..."

Na de verzoekende partij, bijgestaan door haar zoon en haar architect, evenals de architect van de tussenkommende partijen, op 23 februari 2009 te hebben gehoord, verwerpt de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij en stipuleert hierbij dat de beslissing van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas hierdoor haar rechtskracht herneemt. De verwerende partij doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

"...

2.5. Beoordeling

2.5.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater door het voorzien van een regenwaterput van 7500 liter.

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

...

2.5.2. De juridische aspecten

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

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag strekt ertoe de bestaande kleine en niet meer aan de
hedendaagse normen voldoende woning in halfopen bebouwing te slopen
en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de
linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning
staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht; de zijgevel van de
woning op het aanpalende perceel heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen)
die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen
bebouwing.*

*Door het beoogde project ontstaan op de perceelsgrens een blinde gevel
naar de links gelegen halfopen bebouwing toe, waaraan later desgewenst
nog kan aangebouwd worden.*

*De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten
bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand aanvaardbaar en houdt
geen degradatie in van de plaatselijke aanleg.*

*De woning aan de linkerzijde vertoont enkele kenmerken van een
halfopen bebouwing. Dit mag evenwel de bebouwingsmogelijkheden op
onderhavig perceel, dat slechts 6 m breed is, niet hypothekeren.*

*In deze omgeving komen daarenboven nog vergelijkbare situaties voor,
die indertijd geen uitzondering vormden, gelet op de toen gangbare
bouwwijzes. Had men toen op het aanpalend perceel geen 'halfopen'
woning ingepland, dan stelde zich op vandaag dit probleem niet. De
gangbare ongeschreven regel om geen gesloten bebouwing toe te staan
naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom kan
niet zomaar overal afgedwongen worden.*

*Op onderhavig perceel zou deze de bebouwingsmogelijkheden
onaanvaardbaar verkleinen. Het vooropgestelde bouwprogramma dient
gezien te worden i.f.v. de specifieke noden van het gezin van appellant.*

*De redenering als zou "In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder
kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als
gesloten bebouwing te concipiëren", kan worden bijgetreden.*

2.6. Conclusie

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

De verleende stedenbouwkundige vergunning kan haar rechtskracht hernemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende brief van 12 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij werd ingediend met een ter post aangetekende brief van 30 maart 2010 en is derhalve tijdig.

B. Belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering en werpen de volgende exceptie op:

“ ...

Verzoekende partij toont haar eigendomsrecht niet aan.

De vordering tot schorsing dient derhalve te worden afgewezen wegens gebrek aan persoonlijk, rechtstreeks en zeker belang.

...”

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of de nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De tussenkomende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer aannemen dat enkel het eigendomsrecht de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij huidige procedure zou kunnen verschaffen. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen niet betwisten dat de verzoekende partij de bewoonster is van de naastliggende woning. De Raad stelt daarnaast bijkomend vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als bewoonster van het naastliggende pand zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en dat zulks in de bestreden beslissing overigens niet wordt ontkend. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt

niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De exceptie kan niet worden aangenomen

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

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

“ ...

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekster is er in gelegen dat bij het niet schorsen van de bestreden beslissing de aanvrager van de vergunning de bouwwerkzaamheden zal kunnen starten. Het nadeel voor verzoekster is derhalve ernstig gezien het feit dat eens de woning gesloopt is en de nieuwbouw wordt opgetrokken, de hierboven opgesomde nadelen zich zullen realiseren. Eens de bouw gestart wordt, zal het tevens zeer moeilijk zijn nog iets aan het ontwerp te wijzigen. Eens de fundamenteen zijn gelegd, staat het vast dat het onmogelijk zal zijn om alsnog over te gaan tot het oprichten van een andere constructie, bijvoorbeeld een halfopen bebouwing.

Het is in die zin tevens een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, gezien een eventueel herstel erin zou bestaan de werkzaamheden af te breken, hetgeen niet zonder meer kan worden opgelegd. Verzoekster wijst erop dat zij daarvoor een lange procedure zal moeten voeren en gedurende dewelke de nadelen zullen blijven bestaan.

Verzoekster vraagt dan ook in elk geval de verleende vergunning te schorsen en aldus te voorkomen dat de bouwwerkzaamheden gestart kunnen worden alvorens uitspraak zal zijn gedaan over de vordering tot vernietiging van de beslissing.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het moeilijk te herstellen nadeel van verzoekster zou erin gelegen zijn dat eens de bestaande woning gesloopt is en de nieuwbouw wordt opgetrokken 'de hierboven opgesomde nadelen zich zullen realiseren'.

De hierboven opgesomde nadelen betreffen vermindering van lichtinval en van het uitzicht, de vermeerdering van energieverbruik en het gevoel van ingeslotenheid.

Hiermee blijft verzoekster in gebreke om zeer concrete gegevens aan te voeren waardoor met voldoende precisie kan worden ingeschat of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is.

Zij toont niet op afdoende concrete wijze aan dat de vergunde woning voor haar een vermindering van lichtinval en van uitzicht, een vermeerdering van energieverbruik en een gevoel van ingeslotenheid met zich zal meebrengen.

Bovendien woont verzoekster in een dichtbevolkte straat met afwisselend halfopen en gesloten bebouwing, zodat zij zich er moet aan verwachten dat zij geconfronteerd kan worden met een gebouw dat o.a. een verminderde lichtinval oplevert.

De verzoekende partij doet niet blijken van een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel, zodat niet is voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde.
...

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“...
dat iedere verzoekende partij tot schorsing in haar vordering concreet uiteen moet zetten waarom de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de loop van het geding tot nietigverklaring belangrijke gevolgen kan meebrengen, gevolgen die in de feiten onomkeerbaar of moeilijk onomkeerbaar blijken te zijn in het licht van de rechtsgevolgen die de nietigverklaring zou kunnen hebben.

In wezen worden de moeilijk te herstellen ernstige nadelen (MTHEN) niet expressis verbis hernomen in de motivering van het verzoekschrift waar het MTHEN wordt aangehaald en toegelicht; men beperkt zich tot de “hierboven opgesomde nadelen” uit de middelenbespreking.

Weliswaar betwist ook de bestreden beslissing niet dat de aanvraag repercussies heeft op lichten en zichten van het pand alwaar verzoekende partij thans verblijft. Toch dient besloten dat verzoekende partij geen blijk geeft van het rechtens vereist persoonlijk en actueel nadeel dat moeilijk te herstellen zou zijn.

N.a.v. de hoorzitting voor de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen d.d. 23.02.10 liet verzoekende partij via haar architect namelijk optekenen dat zij het project van verzoekers tot tussenkomst kon aanvaarden tot tegen de perceelsgrens op voorwaarde dat het gebouw 4 meter naar achteren zou worden gebracht.

*Hieruit blijkt zonneklaar dat niet zozeer de lichtinval en het wegvallen ervan, doch wel het rechtstreeks zicht van de verzoekende partij op het recht tegenover de bouwplaats gelegen etablissement (restaurant) [REDACTED] (met parking) vanuit haar ingerichte veranda (bijgebouw) in het geding is (zie **stuk I** en onderstaande foto).*

Dit is de ware reden voor het verzet van de verzoekende partij tegen onderhavige aanvraag en werd verzoekers tot tussenkomst uit diverse hoeken bevestigd.

Evident maakt zulks geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.

Wenst de verzoekende partij haar nieuwsgierigheid omtrent de bezoekers van de horecazaak te blussen, dan dient zij zich maar naar de straatzijde te begeven.

Wat houdt haar tegen een bezoek te brengen aan deze plaatselijke middenstander?

Hic et nunc toont zij dan ook geen ernstig nadeel aan.

...

Beoordeling door de Raad

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, ook in diezelfde zin mag begrepen worden (*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 mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij dit alles 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.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij evenwel nalaat, zij legt met betrekking tot de moeilijk te herstellen ernstig nadelen die zij meent te lijden immers geen enkel stuk voor, om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek de minderde lichtinval, het daaruit voortvloeiende verhoogde energieverbruik en het ontstaan van een gevaarlijke verkeerssituatie, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken.

Aangezien de uiteenzetting van de verzoekende partij geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

VII. AMBTSHALVE MIDDELEN

A. Vooraf

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet worden verworpen, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op de hierna geformuleerde ambtshalve middelen die de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partij ingeroepen middelen, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt.

B. Schending van 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen verwijst naar het bestaan van een verslag van onbekende datum van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en naar de omstandigheid dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tevens aanwezig was op de hoorzitting van 23 februari 2010. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan zulks echter niet volstaan. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu vastgesteld moet worden dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk adviseert om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder voor wat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.

In zoverre de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening daarnaast kennelijk uitsluitend oog heeft gehad voor de belangen en de specifieke noden van de huidige tussenkomende partijen, zonder hierbij de belangen van de huidige verzoekende partij mee in overweging te nemen, en haar beslissing daarnaast kadert in de zogenaamde toekomstige optimalisatie van het straatbeeld, kan in alle redelijkheid niet betwist worden dat de verwerende partij op een evident onjuiste wijze van haar beleidsvrijheid gebruik heeft gemaakt.

De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

C. Schending van artikel 4.7.21, §1, eerste lid *in fine* VCRO, van artikel 4.7.21, §8 VCRO, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en van artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO en wegens machtsoverschrijding.

Overeenkomstig artikel 4.7.21, §1, eerste lid *in fine* VCRO onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid en neemt zij, gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Overeenkomstig artikel 4.7.21, §8 VCRO schorst het indienen van een beroepsschrift bij de deputatie de uitvoering van de (door het college van burgemeester en schepenen verleende) stedenbouwkundige vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager. Overeenkomstig artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO mag van een vergunning,

afgegeven door de deputatie, gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van de aanplakking.

De aangehaalde artikelen bevestigen en verfijnen het beginsel van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep als gevolg waarvan de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag zulks doet op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag zonder daarbij gebonden te zijn door de argumenten die werden aangewend en door de adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure.

Gegeven het voorgaande zal de deputatie, zodra zij een beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk acht, een beslissing over de aanvraag moeten nemen en zal zij bijgevolg een stedenbouwkundige vergunning verlenen dan wel weigeren. Deze vergunningsbeslissing van de deputatie komt in voorkomend geval, wanneer het beroep ontvankelijk wordt bevonden, in de plaats van de conform artikel 4.7.21, §8 VCRO geschorste beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Wanneer de deputatie daarentegen van oordeel is dat het beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk is, zal de betekening van deze beroepsbeslissing aan de aanvrager tot gevolg hebben dat de schorsing van rechtswege wordt opgeheven en dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij, na te hebben geoordeeld dat het beroep van de verzoekende partij op ontvankelijke wijze was ingesteld, in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing het volgende bepaalt:

“ ...

Artikel 1: Het beroep ingesteld door ██████, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 november 2009 waarbij vergunning werd verleend aan ██████, wordt verworpen.

De beslissing van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Niklaas herneemt hierdoor haar rechtskracht.

...”

In zoverre de verwerende partij bijgevolg enerzijds vaststelt dat het beroep van de huidige verzoekende partij ontvankelijk is doch kennelijk als ongegrond moet worden verworpen en anderzijds van oordeel is dat hierdoor de beslissing van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt en dus kennelijk zelf geen eigen beslissing over de aanvraag neemt, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.21, §1, eerste lid *in fine* VCRO, artikel 4.7.21, §8 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO.

De bestreden beslissing is hierdoor tevens aangetast door machtsoverschrijding aangezien de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, een beslissing heeft getroffen waartoe zij niet bevoegd is. In het licht van wat hoger werd gesteld kon zij, in geval van een ontvankelijk beroep, immers enkel beslissen om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen dan wel te weigeren.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.
3. De Raad verzoekt de partijen om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op de in onderdeel VII.B. en onderdeel VII.C. geformuleerde ambtshalve middelen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 december 2010, 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