

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0266 van 10 december 2013
in de zaak 1213/0624/SA/3/0589

In zake:

1. de heer **Wannes VERMEERSCH**
2. mevrouw **Ellen SONCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Peter DE LANGHE**
2. mevrouw **An VAN DER HOEVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 5 november 2012, waarbij aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor 7 voertuigen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Advocaat De Backerstraat 69 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Peter DE LANGHE en mevrouw An VAN DER HOEVEN verzoeken met een aangetekende brief van 12 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen 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 27 februari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan FUTURE LIFE REAL ESTATE een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een meergezinswoning met 8 woongelegenheden. Deze vergunning is niet uitgevoerd.

Op 23 juli 2012 is omwille van het ongunstig advies van de brandweer en de woontypologie een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor 8 woongelegenheden, per 4 ondergebracht in 2 meergezinswoningen.

Op 5 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen en de bvba M-A-S, waarvan de eerste tussenkomende partij zaakvoerder is, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van meergezinswoningen”*.

De huidige aanvraag is een onderdeel van een groter project, bestaande uit 2 appartementsgebouwen met elk met 4 woongelegenheden: het ene gebouw paalt aan de hoofdbaan Advocaat De Backerstraat, het andere aan de achterkant, zijnde een smalle zijarm van die straat met weliswaar dezelfde naam. Elk appartementsgebouw is nu het voorwerp van een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De heer Arthur De WINTER en mevrouw Maria COPPENS hebben met een aangetekende brief van 30 mei 2013 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013 tot het voorwaardelijk verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de tweede meergezinswoning op het perceel. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0623/SA/3/0589.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Meulenveld’, meer bepaald in een zone voor halfopen bebouwing (artikel 9), zone voor tuinen (artikel 12) en zone voor achteruitbouw (artikel 13).

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

Er is geen openbaar onderzoek vereist.

Intergem brengt op 3 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 17 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 23 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Artikel 8 “zone voor gesloten bebouwing” is van toepassing voor het gebouw. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat zodat een meergezinswoning toegelaten is. Het gebouw is ingeplant op de verplichte bouwlijn. De diepte van het gebouw past binnen de voorschriften (15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping). De kroonlijsthoogte is 6 meter. Er kan dan ook besloten worden dat het gebouw volledig voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 8

van het BPA.

Artikel 11 "zone voor koeren en hovingen" is van toepassing voor de zone achter het gebouw. Deze zone is niet bebouwd, enkel verhard voor een terras.

Artikel 12 "zone voor tuinen" is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's. Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuinmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.

Artikel 13 "zone voor achteruitbouw" is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Voor het gebouw worden hier ook drie parkeerplaatsen voorzien aangelegd met grastegels.

Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.

Voorwaarden

- Het advies van de brandweerdienst moet strikt nageleefd worden.

- Het hemelwater moet minstens worden gebruikt voor alle WC's en/of wasmachine in minimum twee woongelegenheden.

De bouwheer moet, voor de aanvang van de werken, een aanvraag tot realisatie van de aansluiting op het openbaar rioleringsnet doen bij de gemeentelijke dienst openbare werken. De aannemer van het gemeentebestuur zal voor de rooilijn twee wachtaansluitingen plaatsen. De bouwheer moet beide afvoerbuizen in de respectievelijke wachtaansluitingen (RWA-DWA) aansluiten.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde bpa als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op volgende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende bpa "Meulenveld":

- Voorschrift 4.1. Begrenzing van de bouwzones

De verschillende bouwzones zijn, tenzij anders gespecificeerd, op het plan begrensd door de grens van de bestemmingszone. Deze grens is de uiterste bouwlijn. Tenzij anders aangegeven geldt de voorste bestemmingsgrens van de bouwzones tevens als de verplichte bouwlijn d.w.z.:

- de rooilijn, waar de bouwzone grenst aan de openbare weg;*
- in het andere geval, de bestemmingsgrens tussen respectievelijk de zone voor voortuinen of zone voor achteruitbouw enerzijds en de bouwzone anderzijds.*

- Voorschrift 8.3. Diepte van de gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte: 15 m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij aanbouw tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

-Voorschrift 8.6. Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits dit gebeurt met een afgewerkte zijgevel op min. 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en daarbij de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt en mits er geen gemotiveerd bezwaar is van de eigenaar van de aanpalende eigendom.

-Voorschrift 13.2. Inrichting zone voor achteruitbouw

Per perceel dient minstens 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant te worden.

-Voorschrift 12.1. Bestemming zone voor tuinen

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

Er kan worden vastgesteld dat de voorgestelde bouwlijn niet overeenkomt met de verplichte bouwlijn volgens het bpa, namelijk parallel met de straat. De rechter achterhoek van het gebouw valt buiten de 15 m-gesloten bouwzone, gerekend vanaf de bouwlijn (parallel aan de straat), en dit deel van het gebouw bevindt zich hierdoor in een andere bestemmingszone, namelijk in de zone voor tuinen.

De maximale bouwdiepte op de verdieping overschrijdt de toegelaten 12 m. Ter hoogte van de trappenhall bedraagt de bouwdiepte 13,42 m, ter hoogte van de rechter perceelsgrens bedraagt de bouwdiepte op de verdieping zelfs 15 m. De bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen (rechts) wordt geenszins gerespecteerd. De gesloten bouwrij wordt ter hoogte van de aanvraag onderbroken, doch dit gebeurt niet met een afgewerkte zijgevel op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. Gelet op de gemotiveerde bezwaren van de rechts aanpalende eigenaar in het beroepsschrift komt de bebouwing van dit aanpalende eigendom in het gedrang. Het is tenslotte duidelijk dat geenszins 50 % van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook beplant wordt.

Ook het aanleggen van vier parkeerplaatsen in de tuinzone is in strijd met de voorschriften van het bpa en er wordt geenszins 80 % van de oppervlakte van de tuinstrook beplant. Grastegels kunnen niet als groenaanplant aanzien worden en brengen de tuinfunctie en het uitzicht van de achteruitbouwstrook in het gedrang. Ook de toegang tot deze parkeerplaatsen in de bouwvrije strook met een breedte van 3 m is gelegen in de tuinzone en wordt volledig verhard met dolomiet. Het is duidelijk dat de aanleg van vier parkeerplaatsen in een tuinzone niet strookt met de bestemming zone voor tuinen.

De aanvraag is dus op verschillende punten strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan dit bpa.

Artikel 4.4.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:
1°de bestemming

2°de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat geen toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1 kan gemaakt worden en thans geen afwijking op de voorschriften van het bpa kan toegestaan worden. Het betreft een procedurefout..

Daarenboven dient vastgesteld dat het hier niet om beperkte afwijkingen gaat, onder meer omdat de bebouwde oppervlakte erdoor toeneemt.

De aanvraag dient dus om procedurele redenen geweigerd te worden.

De strijdigheid met de bestemming in de zone voor tuinen valt hoe dan ook niet onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.
...

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

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Wat betreft de door de aanvrager opgeworpen onontvankelijkheid van het beroep Mertens - Deroose dient gesteld dat de door de aanvrager aangehaalde bijlagen, het bewijs van betaling en het "bewijs van vergunning" niet naar de andere partijen hoeft gestuurd te worden. Deze partij geeft wel degelijk aan op welke manier zij zich gehinderd of benadeeld voelt, onder meer door het verdwijnen van parkeerplaatsen en bijgevolg -impliciet- het verhogen van de parkeerdruk, en de impact op de leefbaarheid van deze buurt.

Het zou van al te veel formalisme getuigen de gekozen adressering als grond te gebruiken om het beroep onontvankelijk te verklaren.

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde bpa als meest recente en

gedetailleerde plan.

Een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming is met het geldend bpa.

Artikel 8 “zone voor gesloten bebouwing” is van toepassing voor het gebouw. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat zodat een meergezinswoning toegelaten is. Het gebouw is ingeplant op de verplichte bouwlijn. De diepte van het gebouw past binnen de voorschriften (15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping) De kroonlijsthoogte is 6 meter. Er kan dan ook besloten worden dat het gebouw volledig voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 8 van het BPA.

Artikel 11 “zone voor koeren en hovingen” is van toepassing voor de zone achter het gebouw. Deze zone is niet bebouwd, enkel verhard voor een terras.

Artikel 12 “zone voor tuinen” is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's. Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuinmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.

Het BPA bepaalt nergens wat onder “groen” moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven. Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht. Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet “groen” is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz. Het BPA bepaalt nergens wat onder “tuin” moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede “privé-tuinen voor privédoeleinden” laat net een ruime toepassing mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse “privé-doeleinden” die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien.

De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten.

Artikel 13 “zone voor achteruitbouw” is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Voor het gebouw worden hier ook drie parkeerplaatsen voorzien aangelegd met grastegels.

Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2. eerste lid 3° : "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Bijgevolg wordt onderhavig ontwerp, dat niet afwijkt van het geldende bpa in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan omdat het definitief geworden BPA de oorzaak is van de vermeende hinder.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomen partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

" ...

13. De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van een eengezinswoning aan de Advocaat de Backerstraat 71 te 9450 Haaltert, palend aan het momenteel onbebouwde perceel waarop de vergunning betrekking heeft.

De verzoekende partijen ondergaan een persoonlijk nadeel dat een rechtstreeks gevolg is van de bouw van een meergezinswoning met vier appartementen bestaande uit 2 bouwlagen, een verharde oprit bestaande uit dolomiet en vier parkeergelegenheden aan de voorzijde van de voorziene constructie.

Momenteel genieten de verzoekende partijen van hun aangename en met dag- en zonlicht gevulde woning. De woning is volledig gericht op die kant.

Dit woon- en leefgenot dreigt volledig teloor te gaan door de geplande bouw van een meergezinswoning van 9 meter hoog – uit de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag blijkt duidelijk waar de meergezinswoning wordt ingeplant t.o.v. de woning van de verzoekende partijen – waarbij deze het dag- en zonlicht volledig zal ontnemen uit de woning van de verzoekende partijen en het zicht vanuit de woning een enorme deprimerende aanblik zal geven.

Eveneens wordt met de bestreden beslissing vier parkeergelegenheden voorzien in de tuinzone van het naastliggende perceel. Dit zorgt onvermijdelijk voor verkeersbewegingen en het aan- en afrijden van wagens die lawaaihinder met zich meebrengen.

Dit vormt onmiskenbaar een nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.

14. De ernst van dit nadeel valt daarenboven niet te onderschatten.

Door de ligging van de woning, waarbij de zuidelijk gerichte ramen van de leefruimtes van de verzoekende partijen allemaal uitgeven op de 2,84 meter hoge rood geschildde muur, valt het natuurlijk dag- en zonlicht langs het onbebouwde perceel over deze muur de leefruimtes van de verzoekende partijen binnen (zie ook foto's in het stukkenbundel).

Ook het zicht vanuit de woning boven de rood geschildde muur geeft op dit moment uit op een aangename groene bomenrij en (niet in het minst op zonnige dagen) een rustgevende blauwe hemel (zie ook foto's in het stukkenbundel). Dit maakt deel uit van hun dagelijkse leef- en wooncomfort.

De geplande meergezinswoning wordt, zoals aangegeven op de bouwplannen, vlak langs deze rood geschildde muur, en dus langs het perceel en de leefruimtes van de verzoekende partijen, opgericht.

Dit betekent dat de verzoekende partij niet alleen worden geconfronteerd met een uitzicht op een kale, blinde muur die het volledige rustgevende uitzicht (vanuit het gelijkvloers en de bovenverdieping) op de groene bomen en de blauwe hemel zal ontnemen maar ook dat het dag- en zonlicht in de woning van de verzoekende partijen ernstig zal worden beknot.

Dit betekent dat ze een ernstige inbreuk op hun uitzicht en rustig woongenot zullen ervaren (zie ook RvVb 19 maart 2013, nr. S/2013/0045 in de zaak 1213/0146/SA/3/0128).

Bovendien zullen de verzoekende partijen eveneens ernstige hinder en nadeel ondervinden door het aan- en afrijden van de wagens in de tuinzone van het aanpalende perceel.

De bouw van een meergezinswoning bestaande uit vier appartementen én daarenboven vier parkeerplaatsen voor aan- en afrijdende wagens met bijhorende verkeersbewegingen en ronkende motoren zal op elk moment van de dag een zeer ernstige inbreuk op de privacy en het rustig woongenot van de verzoekende partijen betekenen, niet in het minst zal er enorme lawaaihinder ontstaan.

De stilte en rust in de woning en de tuin van verzoekende partijen zal bovendien gestoord worden door dagelijks af- en aan rijden van verscheidene auto's op de voorziene parkeerplaatsen vooraan de meergezinswoning, waarbij geen twijfel bestaat over het feit dat er bijkomende verkeersbewegingen en parkeerhinder in deze straat vlak voor de woning van verzoekende partijen zal ontstaan.

Met de aanleg van drie private parkeerplaatsen op het perceel verdwijnen drie bestaande publieke parkeerplaatsen die momenteel voorzien zijn in deze straat (zie onder meer de foto's 1, 2 en 3 gevoegd bij de aanvraag en stuk 6). Deze publieke parkeerplaatsen worden gebruikt door de klanten van zelfstandige ondernemers die in de buurt actief zijn en van de bezoekers van de zaal 'Hand in hand' (Advocaat de Backerstraat 55).

Het verdwijnen van de publieke parkeerplaatsen zal de klanten van de zelfstandige ondernemers en de bezoekers van de zaal 'Hand in hand' dwingen om ofwel op straat te parkeren of voor/op de stoep van de woning van de verzoekende partijen. Het valt niet te betwijfelen dat (kort-)parkeeders zich zullen parkeren voor de garage/woning van de verzoekende partijen. Dit brengt ernstige hinder met zich mee.

Deze hinder en nadelen worden bovendien versterkt door het feit dat op hetzelfde perceel in het verlengde een gelijkaardige constructie met bijhorende parkeergelegenheid wordt opgericht, gelegen aan de smalle arm van de Advocaat de Backerstraat, waarbij de tuinzone van deze gelijkaardige constructie eveneens een parkeergelegenheid voor vier wagens voorziet. Deze tuinzone die wordt ingericht als parkeerplaats ligt aan de achterzijde van de tuin van de verzoekende partijen en zal eveneens de nodige hinder en nadelen met zich meebrengen. Een combinatie van vier parkeergelegenheden gelegen naast het perceel van de verzoekende partijen met bovendien drie (private) parkeergelegenheden aan de voorzijde van de geplande meergezinswoning én een parkeergelegenheid gelegen aan de achterzijde van hetzelfde perceel brengt ernstige hinder en nadelen met zich mee voor de verzoekende partijen.

Deze hinder is ernstig en gaat de normale mate van tolerantie in dit woongebied 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 partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig verstoord.

...

15. Het ernstig nadeel is bovendien, eens de werken worden aangevat moeilijk, zelfs onmogelijk herstelbaar.

16. Vandaag hebben verzoekende partijen een aangenaam zicht vanuit hun woning en kunnen ze hier ongestoord van het levensnoodzakelijke dag- en zonlicht genieten.

Bovendien geniet verzoekende partijen van een bijzonder rustig woongenot, waarbij zo goed als geen hinder hebben van drukte, lawaai, passages van gemotoriseerde voertuigen.

Het onherstelbaar karakter van het nadeel van de verzoekende partijen 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 of om het herstel te bekomen (zie ook Rvvb 23 april 2013, nr. S/2013/0086 in de zaak 1011/0562/SA/1/0513; Rvvb 5 februari 2013, nr. S/2013/0029 in de zaak 1213/0070/SA/3/0061; Rvvb 29 januari 2013, nr. S/2013/0015 in de zaak 2010/0440/SA/1/0397; Rvvb 16 januari 2013, nr. S/2013/0012 in de zaak 1112/0754/SA/3/0672).

Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal veel tijd in beslag nemen. De verzoekende partijen zullen onder meer de afbraak moeten proberen bekomen van het illegale bouwwerk en zullen jarenlang geconfronteerd worden met een (sombere) leefomgeving die hen geen rustig en leefbaar woongenot meer zal kunnen verschaffen, wat nochtans onontbeerlijk is voor een gezin met twee opgroeiende kinderen van 4 en 6 jaar oud.

Dit nog los van de ernstige hinder die zij hoe dan ook zullen ondervinden van de werken, die vlak aan hun eigen woning zullen plaatsvinden.
...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het actuele zicht en de lichtinval is te wijten aan het onbebouwd zijn van het kwestieuze perceel. Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een meergezinswoning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van verzoeker, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het perceel van de aanvrager, maakt op zich geen ernstig nadeel uit.

Bovendien mag in een gesloten woonzone, waar meergezinswoningen toegelaten zijn, van verzoekers een normale mate van toelantie verwacht worden zodat kennelijk niet zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan verzoekers om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.

Verzoekers hebben geen exclusief recht op de bestaande zicht. Bovendien blijkt uit de foto's dat de lichtinval in verzoekers' woning thans al beperkt is door de bestaande tuinmuur van 2,84 meter. Verzoekers laten na door middel van stavingsstukken in concreto aan dat de bestaande lichtinval op ernstige wijze zal worden verstoord te tonen.

Wat de parkeerplaatsen betreft, moet worden opgemerkt dat het perceel gelegen is in een zone, waar gesloten bebouwing en meergezinswoningen toegelaten zijn. De lawaaihinder afkomstig van de verkeersbewegingen van meerdere auto's is dan ook inherent aan deze zone. Verzoekers maken dan ook niet aannemelijk dat door de bouw van de kwestieuze meergezinswoning abnormale hinder zal worden veroorzaakt.

Verder preciseren verzoekers niet in welke mate de parkeerplaatsen in de tuinzone meer privacyhinder veroorzaken dan bij een tuinzone zonder dergelijke parkeerplaatsen. Bovendien is het perceel van verzoekers aan de kant van de meergezinswoning afgesloten met een tuinmuur van 2,84 meter, zodat het niet duidelijk is hoe de

privacyhinder kan worden veroorzaakt. Het feit dat het op- en afrijden van auto's enigszins lawaaihinder veroorzaakt, betekent niet dat dit een ernstig nadeel is, noch dat deze de hinder eigen aan deze woonzone overstijgt.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

6. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de schorsing in iedere stand van de procedure kan worden bevolen, en dat verzoekers in tussenkomst noch de werken zijn beginnen aanvatten, noch enige stap in die zin beginnen zetten zijn.

Bovendien hebben verzoekers zoals gesteld eertijds geen beroep ingesteld tegen het BPA Meuleveld, dat voor het terrein van aanvraag o.m. specifiek voorziet dat meergezinswoningen mogelijk zijn, evenmin als tegen de vergunningsbeslissing van 27 februari 2006.

Het stilzitten dat de houding van verzoekers steeds heeft gekenmerkt, strijdt met het hoogdringend karakter dat typerend is voor de schorsingsprocedure. Dit geldt inzonderheid nu de nadelen die verzoekers inroepen, voortvloeien uit de toepassing van het BPA.

Ook de parkeer kwestie vloeit voort uit het realisatie van het BPA. Van verzoekers in tussenkomst kan niet verwacht worden dat zij hun perceel onbestemd en braak laten liggen, enkel om een drietal parkeerplaatsen te kunnen behouden. Verzoekers putten ter zake hun belang trouwens uit het belang van zelfstandige ondernemers en de bezoekers “Hand in hand”, zodat er geen sprake is van een persoonlijk nadeel.

In zoverre auto's van bezoekers van de advocatenpraktijk aan de overzijde, of bezoekers van omliggende handelszaken, voor de woning van verzoekers zouden parkeren, is zulks eenvoudigweg niet mogelijk, aangezien de parkeerplaatsen op de Advocaat de Backerstraat met verflijnen zijn afgebakend, en er zich eenvoudigweg geen reglementaire parkeerplaatsen vóór de woning van verzoekers bevinden. De woning van verzoekers is dermate smal, bevat een garagepoort, waarbij zich in de rechter aanpalende woning aan de zijde van verzoekers evenzeer een garagepoort bevindt, dat het eenvoudigweg evenmin mogelijk is om in de toekomst wel parkeerplaatsen te voorzien vóór de woning van verzoekers ...

Wat de advocatenpraktijk betreft, weze buitendien opgemerkt dat rondom het pand genoeg nuttige oppervlakte aanwezig is om parkeerplaatsen te voorzien (zowel aan de Advocaat de Backerstraat als aan de Rode Kruislaan), maar dat de eigenaars hun cliënten liever op straat laten parkeren ...

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad

voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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.

Op de openbare zitting van 12 november 2013 heeft de raadsman van de tussenkomende partijen verklaard dat niet met de eigenlijke uitvoering van de werken zal begonnen worden tot wanneer de Raad een uitspraak heeft gedaan over de vordering tot vernietiging.

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partijen om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing, hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad, volstaan om de belangen van de verzoekende partijen te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0623/SA/4/0588.
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 10 december 2013, 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