

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0002 van 10 januari 2012**  
**in de zaak 1011/0652/SA/2/0717**

*In zake:*

■■■■■, wonende te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32 bus 7  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij :*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk LINDEMANS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 4 januari 2011 waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van zes appartementen.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een arrest van 26 juli 2011 met nummer A/4.8.18/2011/0051 heeft de Raad vastgesteld dat [REDACTED] heeft verzuimd om het verschuldigde rolrecht te betalen en dat het ingestelde beroep onontvankelijk is in hoofde van [REDACTED].

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 juli 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Evert VERVAET die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bert VAN HERREWEGHE die loco advocaat Dirk LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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**

[REDACTED] vraagt met een op 30 mei 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 20 juni 2011, dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Met dezelfde beschikking heeft de Raad vastgesteld dat er aan de verzoekende partij tot tussenkomst slechts een voorlopige toelating kon verleend worden om in de debatten tussen te komen. De Raad verzocht de verzoekende partij tot tussenkomst de akte van aanstelling van haar organen bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

Deze beschikking werd aan de verzoekende partij tot tussenkomst betekend bij aangetekende brief van 28 juni 2011.

Bij aangetekend brief van 12 juli 2011 heeft de verzoekende partij tot tussenkomst een proces-verbaal van de zitting van [REDACTED] van 15 april 2011 en een staat van de samenstelling van de [REDACTED] op 15 april 2011 aan de Raad toegezonden.

Op de openbare terechtzitting van 19 juli 2011 heeft de Raad evenwel vastgesteld dat deze stukken niet gelijk kunnen worden gesteld met de akte van aanstelling van de organen.

Bij aangetekende brief van 28 juli 2011 heeft de verzoekende partij tot tussenkomst, naar aanleiding van haar schriftelijke nota, de nodige stukken aan de Raad bezorgd waaruit de correcte samenstelling van [REDACTED] en de aanstelling van haar organen kan worden afgeleid.

Aan de verzoekende partij tot tussenkomst kan dan ook definitief toelating worden verleend om in de debatten tussen te komen.

#### IV. FEITEN

Op 3 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) wordt er namens de tussenkomende partij bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor “Nieuwbouw 6 appartementen” te Aarschot in [REDACTED].

Het ontwerp voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing en de oprichting van een nieuwbouw met zes appartementen. De voorziene nieuwbouw wordt opgesplitst in drie blokken (A, B en C) waarbij blok B een beperkte diepte heeft, waardoor een groene binnentuin wordt gecreëerd.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 juni 2002 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 11, ‘Stadscentrum’, meer bijzonder in een zone voor wonen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen in het gezichtsveld van de als monument beschermd [REDACTED].

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Bescherming Archeologisch Patrimonium brengt op 24 november 2011 een gunstig advies uit.

Op 2 december 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een gunstig advies en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project.*

...

*De aanvraag omvat het oprichten van 6 appartementen.*

*Het ontwerp wordt opgevat als één ritmisch geheel, opgesplitst in drie bouwvolumes.*

*Het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn.*

*Het middelste gedeelte heeft een beperkte bouwdiepte van circa 5 meter waardoor een gemeenschappelijke binnentuin ontstaat.*

*De buitenvolumes hebben een bouwdiepte variërend van 9,06 meter tot 8,13 meter.*

*Het linker volume telt drie bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte van 8,32 meter.*

Het midden volume telt twee bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte van circa 7 meter en het rechter volume heeft twee bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 6 meter. De ontsluiting van de appartementen gebeurt via [REDACTED], langs de binnentuin.

De gebouwen worden opgericht in gevelmaterialen, de dakbedekking met klassieke dakpannen en het buitenschrijnwerk in wit gelakt aluminium.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het eigendom is gelegen in woongebied met culturele en of historische waarde.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA [REDACTED] Stadscentrum, herziening MB dd. 18/06/2002.

Het profiel van de gebouwen, het concept en het materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de omgeving.

Het ontwerp is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Algemene conclusie.

Aldus GUNSTIG om bovenvermelde redenen.

...

Op 4 januari 2011 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg / ruimtelijke uitvoeringsplannen**

...

**Overeenstemming met dit plan**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

...

**Andere zoneringsgegevens**

De aanvraag is gelegen in het gezichtsveld van de als monument beschermde [REDACTED]

...

**Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

- de bestaande toestand:

....

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: het voorliggend ontwerp voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing en de oprichting van een nieuwbouw met zes appartementen. Het nieuwe volume is opgesplitst in drie aaneengesloten bouwvolumes (Blok A, B en C). Langs de zijde van de [REDACTED] wordt een volume met drie bouwlagen voorzien. De Kroonlijsthoogte bedraagt 8,32 m t.o.v. de nulpas. De bouwdiepte is voorzien op 9,08 m. het tussenliggende volume (Blok B) telt twee bouwlagen en heeft t.o.v. de voorliggende weg een beperkte diepte van ca. 4,80 m. Hier bedraagt de kroonlijsthoogte 6 m. Blok C heeft een bouwdiepte van 10,95 m. De nieuwe volumes worden voorzien van zadeldaken.

...

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke sociale draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:*

- *functionele inpasbaarheid: het oprichten van een meergezinswoning met zes woongelegenheden is verantwoord binnen het stadscentrum. Binnen het centrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zodat de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid kan verdragen.*
- *Mobiliteitsimpact: De oprichting van een meergezinswoning met zes woongelegenheden heeft geen bijzondere impact op de mobiliteit. Door de ligging van het goed binnen het stadscentrum, is er voldoende openbaar vervoer in de buurt aanwezig. Voor personenwagens is er in of aan de stadsrand voldoende parkeermogelijkheid.*
- *Schaal: het ontworpen gebouw past zich qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing. De ontworpen kroonlijsthoogte is in overeenstemming met de in het BPA voorgestelde hoogtes.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: de voorgestelde bouwdichtheid is verantwoord. Doordat het perceel aan drie zijden aan de openbare weg paalt, wordt de bebouwing voorzien in functie van deze aanpalende straten. Binnen het BPA is de bouwzone ook op deze wijze ingetekend.*
- *visueel-vormelijke elementen: het ontwerp is qua vormgeving, architectuur en materiaalgebruik in overeenstemming met de omliggende bebouwing. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het nabijgelegen monument. Langs de zijde van [REDACTED] wordt een aanzet gegeven om ook aan deze zijde een volwaardige straatwand te bekomen.*
- *cultuurhistorische aspecten: De bestaande te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is. Het betreft bouwvallige constructies zodat de nieuwbouw dan ook een verbetering van de bestaande situatie betekent.*
- *het bodemreliëf: de aanvraag heeft geen impact op het reliëf.*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Het ontwerp voorziet in voldoende woonentiteiten. Elke entiteit beschikt over voldoende woonkwaliteit. De woongelegenheden op verdiepingsniveau beschikken over een beperkte private binnenruimte onder de vorm van een balkon. De gelijkvloerse appartementen geven uit op een gemeenschappelijke groene binnentuin.*

### **Algemene conclusie**

*Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

### A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep omdat de regularisatie van het verzoekschrift, voorzien bij artikel 4.8.17, §2 VCRO, verder gaat dan het aanpassen van de vormelijke vereisten aan de voorschriften van artikel 4.8.16, §3 VCRO. Volgens de tussenkomende partij wordt er daardoor in wezen een nieuw verzoekschrift ingediend dat evenwel laattijdig is. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*In casu blijkt uit het dossier dat verzoekende partij middels een schrijven dd. 16 maart 2011 werd gevraagd om zijn verzoekschrift te regulariseren voor wat betreft de vormvereisten voorzien in artikel 4.8.16, § 3, 2<sup>de</sup> lid, VCRO, 5°, a) en b) en 4.8.16. § 3, 3<sup>de</sup> lid, VCRO.*

*Uit een vergelijking van het oorspronkelijke verzoekschrift dd. 1 maart 2011 met het 'geregulariseerd' verzoekschrift dd. 28 maart 2011, blijkt echter dat verzoekende partij zich bij de regularisatie van zijn verzoekschrift niet beperkt heeft tot de loutere regularisatie van de aangegeven vormvereisten.*

*Uw Raad zal kunnen vaststellen dat verzoekende partij van de mogelijkheid tot regularisatie van zijn verzoekschrift gebruik heeft gemaakt om zowel het enig aangevoerde middel als een volledig nieuwe uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel toe te voegen aan zijn verzoekschrift. Op die manier is hij veel verder gegaan dan het herstellen van de vormelijk onvolledigheid van zijn initiële verzoekschrift.*

*Een en ander doet besluiten dat verzoekende partij met zijn geregulariseerd verzoekschrift dd. 28 maart 2011 in wezen een nieuw verzoekschrift heeft ingediend strekkende tot de schorsing en vernietiging van de beslissing dd. 4 januari 2011.*

*Iets anders besluiten, zou de termijnregeling voor het indienen van een verzoekschrift bij Uw Raad, voorzien in artikel 4.8.16, § 2 VCRO, volledig uithollen.*

*In overeenstemming met artikel 4.8.16 § 2 VCRO, moeten de beroepen tegen vergunningsbeslissingen bij Uw Raad worden ingesteld binnen een vervaltermijn van dertig dagen die – voor beslissingen die niet moeten worden betekend - ingaat de dag na deze van aanplakking.*

*Te dezen blijkt uit het dossier dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 6 februari 2011. De vervaltermijn begon dus te lopen op 7 februari 2011 en verstreek op 8 maart 2011.*

*Het verzoekschrift werd op 28 maart 2011 aan Uw Raad verzonden en is derhalve laattijdig.*

*Het beroep is onontvankelijk.*

...”

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift niet.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad heeft, conform artikel 4.8.17, §2, tweede lid VCRO, de verzoekende partij bij aangetekende brief van 15 maart 2011 uitgenodigd om haar initieel verzoekschrift, ingesteld met een ter post aangetekende zending van 3 maart 2011, te regulariseren binnen een termijn van 15 dagen. De verzoekende partij werd verzocht om haar inleidend verzoekschrift te regulariseren zodat het in overeenstemming is met artikel **4.8.16, §3, tweede lid, 5 a) en b) VCRO**.

Alle in artikel 4.8.16, §3 VCRO vermelde bepalingen zijn vormvereisten. Dit houdt in dat de mogelijkheid tot regularisatie noodzakelijk beperkt dient te blijven tot die onderdelen van artikel 4.8.16, §3 VCRO die in de uitnodiging terzake door de griffie als te regulariseren werden aangeduid. De mogelijkheid tot regularisatie van het aanvankelijk ingediende verzoekschrift kan dus niet oneigenlijk aangewend worden om daarnaast de facto een volledig herwerkt, dan wel nieuw verzoekschrift in te dienen. Met artikel 4.8.17, §2 VCRO heeft de decreetgever voorzien dat een inleidend verzoekschrift waarin de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, dan wel de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden wordt, niet zijn opgenomen, vormelijk kunnen geregulariseerd worden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met haar regularisatie, aan de Raad bezorgd per aangetekende zending van 29 maart 2011, de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en beginselen van behoorlijk bestuur heeft aangeduid. De wijze waarop deze regelgeving en beginselen zijn geschonden, is quasi identiek omschreven in het inleidend verzoekschrift. De Raad erkent dit als de uitvoering van de gevraagde regularisatie en volgt niet de stelling van de tussenkomende partij dat dit zou leiden tot een oneigenlijk 'misbruik' door hierdoor een nieuw verzoekschrift in te dienen.

2.

Wat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft stelt de Raad vast dat er in de aangetekende brief van 15 maart 2011 niet om de regularisatie werd verzocht.

De verzoekende partij heeft evenwel van de mogelijkheid tot regularisatie voor wat betreft art. 4.8.16, §3, tweede lid, 5 a) en b), ook gebruik gemaakt om haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitgebreider te formuleren. In haar inleidend verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vordert omdat anders haar uitzicht op █████ zal ontnomen worden. In haar geregulariseerd verzoekschrift meent de verzoekende partij dat ook haar privacy zal worden aangetast, dat er een aantasting is van licht en dat de verkeersveiligheid zal verminderen indien de bestreden beslissing wordt uitgevoerd. De verzoekende partij voegt verder ook een nieuw deel met betrekking tot het moeilijk te herstellen karakter van de nadelen toe aan het geregulariseerde verzoekschrift.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij hier wel artikel 4.8.17, §2 VCRO geschonden heeft aangezien er niet om de regularisatie werd verzocht van de omschrijving van de redenen op grond waarvan de schorsing van de bestreden beslissing (art. 4.8.16, §3, derde lid VCRO) wordt gevraagd.

Enkel het initieel ingediend verzoekschrift, in deze het op 3 maart 2011 ingestelde verzoekschrift, kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de griffie van de Raad, zoals in de voorliggende

aangelegenheid, de verzoekende partij de mogelijkheid biedt om het aanvankelijk ingediende verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §2 VCRO te regulariseren voor wat betreft andere vormvereisten, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

Door in het geregulariseerde verzoekschrift van 29 maart 2011 een volledig nieuw onderdeel omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel op te nemen, heeft de verzoekende partij de grenzen die in redelijkheid dienen verbonden te worden aan de haar geboden mogelijkheid tot regularisatie van het aanvankelijke ingestelde verzoekschrift, overschreden en aldus artikel 4.8.17, §2 VCRO geschonden.

Het in het geregulariseerde verzoekschrift opgenomen onderdeel omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt dan ook als onontvankelijk afgewezen. De Raad zal met betrekking tot de vordering tot schorsing, enkel rekening houden met wat in het inleidend verzoekschrift werd geschreven.

3.

Onverminderd voorgaande vaststellingen is de Raad tot slot van oordeel dat de tussenkomende partij niet kan gevolgd worden wanneer zij lijkt te suggereren dat het kennelijk oneigenlijk gebruik van de mogelijkheid tot regularisatie door de verzoekende partij ook tot gevolg heeft dat het initieel ingediende verzoekschrift evenzeer onontvankelijk zou zijn wegens laattijdigheid. Een dergelijke conclusie is zonder meer te verregaand. De sanctie voor het oneigenlijk aanwenden van de mogelijkheid tot regularisatie kan in alle redelijkheid immers enkel betrekking hebben op het onderdeel van het geregulariseerde verzoekschrift dat met miskenning van artikel 4.8.17, §2 VCRO werd ingediend.

De Raad stelt verder vast dat de tekst van artikel 4.8.17, §2, derde lid VCRO duidelijk is en bepaalt dat wanneer het geregulariseerde verzoekschrift tijdig is ingediend, het geregulariseerde verzoekschrift, in de mate waarin het ontvankelijk wordt verklaard, geacht wordt te zijn ingediend op de datum van het eerste verzoekschrift.

De Raad heeft de verzoekende partij, bij aangetekende brief van 15 maart 2011, verzocht om haar verzoekschrift te regulariseren binnen een termijn van 15 dagen, conform artikel 4.8.17, §2 VCRO. Het geregulariseerde verzoekschrift werd bij aangetekende brief van 29 maart 2011 aan de Raad toegezonden en is dus tijdig. De Raad stelt dan ook vast dat ingevolge artikel 4.8.17, §2, derde lid VCRO het verzoekschrift wordt geacht te zijn ingediend op 3 maart 2011.

Uit de neergelegde stukken blijkt dat een mededeling die te kennen gaf dat de vergunning werd verleend, door de tussenkomende partij op het terrein werd aangeplakt op 6 februari 2011.

Het door de verzoekende partij, bij aangetekend schrijven van 3 maart 2011 ingediende beroep is dus tijdig.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij, samen met haar echtgenoot, eigenares is van het onroerend goed in de [REDACTED] en dat zij, samen met haar echtgenoot, optreedt als beheerder van [REDACTED] die het onroerend goed in de [REDACTED] in eigendom heeft.

De verzoekende partij houdt in haar verzoekschrift voor dat het esthetisch uitzicht van de buurt ernstig zal verstoord worden doordat het buitenschrijnwerk uit wit gelakt aluminium zal bestaan



terwijl het buitenschrijnwerk van alle andere gebouwen in de [REDACTED] houtkleurig is. Verder meent de verzoekende partij dat er zich parkeerproblemen zullen voordoen rond [REDACTED], en dat er vanuit de nieuwe appartementen inkijk zal zijn in haar eigendom. In de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen nadeel, in het niet geregulariseerde verzoekschrift, stelt de verzoekende partij ook nog dat het uitzicht vanuit haar woning op [REDACTED] zal verdwijnen.

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*In zijn inleidende verzoekschrift lijkt verzoekende partij zijn belang te ontlelen aan zijn hoedanigheid van eigenaar van het onroerend goed gelegen aan [REDACTED] te [REDACTED] en zijn hoedanigheid als beheerder van [REDACTED] van het onroerend goed aan [REDACTED]*

*Uit het kadastraal plan (stuk nr. 6) blijkt echter dat het onroerend goed dat verzoekende partij bewoont aan [REDACTED] alsook het pand dat hij beheert aan [REDACTED] niet paalt aan dat van tussenkommende partij, maar daarvan op enige afstand zijn gelegen.*

*Daar verzoekende partij geen bewoner is van een onroerend goed in de nabijheid van het project, heeft hij niet het rechtens vereiste belang in de huidige procedure, in de zin van artikel 4.8.16 § 1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna ‘VCRO’).*

*De vaststelling dat verzoekende partij zich bijkomend manifesteert als beheerder van een onroerend goed aan [REDACTED] geeft hem evenmin het rechtens vereiste persoonlijk belang. Als beheerder van de [REDACTED] kan hij immers niet de hinder en nadelen ondervinden die hij in zijn verzoekschrift omschrijft en die in essentie steunen op een aantasting van het woon- en leefklimaat door het project aan [REDACTED].*

*Bovendien geeft het loutere feit dat verzoekende partij beheerder is (maar ook dat wordt niet bewezen) van een onroerend goed in de nabijheid van het project, hem op zich nog niet het rechtens vereiste belang in de huidige procedure, in de zin van artikel 4.8.16 § 1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna ‘VCRO’), daar hij geen bewoner is van dat pand.*

... ”

*De nadelen (o.a. verminderd uitzicht en zonlicht) die verzoekende partij meent te ondervinden door de bestreden beslissing, vloeien m.a.w. rechtstreeks voort uit de voorschriften van het BPA zelf, waaraan de vergunning voldoet. De bepalingen van het BPA worden/werden niet bestreden.*

... ”

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Ter openbare rechtszitting van 19 juli 2011 heeft de verzoekende partij verklaard dat zij afstand doet van haar beweringen en aangehaalde belangen in haar verzoekschrift met betrekking tot het onroerend goed in ■■■■, dat eigendom blijkt te zijn van ■■■■ waarvoor zij samen met haar echtgenoot als beheerder optreedt.

2.

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 personen of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen 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 mogelijk 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 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 Raad stelt vast dat, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, de verzoekende partij bewoner en eigenaar is van een onroerend goed in de nabijheid van het project waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De loutere beschikking van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volstaan op zich echter niet om de verzoekende partij zo maar het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en uit het deel waarin de wettigheidskritiek geformuleerd wordt, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad stelt vast dat in het verzoekschrift de mogelijke parkeerhinder en het esthetische nadeel voldoende concreet en aannemelijk worden omschreven. De verzoekende partij brengt ter staving van haar verlies aan uitzicht op ■■■■ ook een foto bij waaruit inderdaad blijkt dat zij vanuit haar woning een gedeeltelijk zicht op de voornoemde kerk.

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

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst 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 in haar initieel verzoekschrift het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

*Bovendien zouden wij door de uitvoering van de voorliggende bouwplannen een persoonlijk en moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden. De geplande nieuwbouw zou immers door zijn grote hoogte ons uitzicht op [REDACTED] definitief en onherstelbaar ontnemen vanuit onze onroerende goederen met als ligging [REDACTED] te [REDACTED]. Dit uitzicht was evenwel een doorslaggevende beweegreden bij de aankoop van deze onroerende goederen. Het enorme hoogteverschil tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing doet deze voordelen evenwel volledig teniet (zie de foto's in bijlage 5).*

*Op basis van voorgaande argumentatie bestaat onze tweede grief erin dat de tenuitvoerlegging van de verleende stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van zes appartementen op het onroerend goed met als ligging [REDACTED] te [REDACTED] wordt geschorst.*

*...”*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekers spreken zichzelf tegen doordat zij poneren dat het op te richten gebouw qua dimensies in belangrijke mate afwijken van de naburige gebouwen, terwijl zij even verder poneren dat het woongebied in de onmiddellijke omgeving bestaat uit huizen met 2 à 3 bouwlagen, zijnde dezelfde typologie van de op te richten constructie.*

*Bovendien blijkt uit de plannen dat de afmetingen niet dermate afwijken. Op het gevelplan kan duidelijk vastgesteld worden dat de nokhoogte relatief weinig afwijkt van de naburige gebouwen.*

*...*

*Vanuit de woonplaats van verzoekers is het zicht reeds belemmerd door de huizenrij aan de overzijde van [REDACTED]. Enig zicht op een zonsondergang wordt reeds belemmerd. Ook het zicht op de kerk wordt reeds grotendeels weggenomen. Het nadeel van verzoekers is om die reden alleen al niet ernstig.*

*De eigendom van verzoeker is gelegen in woongebied. Verzoekers hebben geen exclusief recht op rust en stilte. Verzoekers dienen rekening te houden met hinder die inherent is aan zones met een dergelijke bestemming. Verzoekers laten na om concreet aan te tonen dat de rust en de stilte dermate verstoord zal zijn zodat een normale beleving van hun woonklimaat in een woongebied onmogelijk zal zijn.*

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Verzoekende partij dient met andere woorden concrete gegevens aan te voeren die de kwalijke gevolgen van het project op haar persoonlijke situatie aantonen, en haar dossier voldoende stofferen (bijv. a.d.h.v. plannen, fotomateriaal, deskundige verslagen, etc.). Verzoekende partij dient daarbij niet alleen het bewijs te leveren van de ernst van het nadeel dat zij ondergaat of kan ondergaan, wat betekent dat zij zowel aanduiding moet geven over de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, maar ook voldoende elementen die wijzen op de moeilijke herstelbaarheid van dat nadeel.*

*De motieven en de stukken die de verzoekende partij in zijn enig verzoekschrift aanvoert, kunnen te dezen het bestaan van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel niet verantwoorden.*

*Aangaande de moeilijk te herstellen ernstige nadelen die verzoekende partij zou ondervinden door de omvang van het gebouw, i.e. het ontnemen van diens uitzicht op de [REDACTED] en zonlicht, alsook de beweerde aantasting van diens privacy, dient vooreerst benadrukt dat die nadelen in het verzoekschrift zeer algemeen worden geformuleerd en niet worden gestaafd door concrete bewijsstukken.*

*Meer ten gronde, en specifiek wat betreft de bezwaren tegen de omvang van de bestreden bouwwerken (i.e. ‘de schaal’ van de voorgenomen werken) waaruit verzoekende partij in hoofdzaak haar ernstig nadeel ontleent, dient benadrukt dat het gabariet van het nieuwe ontwerp volledig past binnen het “BPA [REDACTED] Stadscentrum” (stuk nr. 1). Dit werd trouwens voorafgaandelijk aan het opmaken van de bouwaanvraag getoetst in een vergadering met de Stad en de stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De afmetingen van de bouwwerken die verzoekende partij overneemt van het advies van het College van Burgemeester en Schepenen, zijn overigens niet correct; de juiste afmetingen staan vermeld op de ingediende plannen die horen bij de bestreden beslissing dd. 4 januari 2011 (stuk nr. 3).*

*In dat verband kan trouwens al worden opgemerkt dat voor blok C de kroonhoogte slechts 6 meter bedraagt, terwijl volgens voormeld BPA die mag begrepen zijn tussen 6 en 8 meter.*

*Wat betreft het beweerde nadeel ten gevolge van het ontnemen van het zonlicht, beroept verzoekende partij zich enkel op een simulatie die werd gemaakt bij een zeer lage zonnestand vanuit het westen (zgn. ‘avondzon’).*

*Wat betreft het pand aan [REDACTED], dient te worden opgemerkt dat op een gelijkaardige manier kan worden aangetoond dat in diezelfde situatie, het onroerend goed van de verzoekende partij eerder schaduw krijgt van de monumentale [REDACTED] (stuk nr. 7).*

...

*Tot slot toont verzoekende partij op geen enkele manier aan dat een eventuele vernietiging van de bestreden vergunning niet zou volstaan om een genoegzaam herstel van het aangevoerde nadelen te waarborgen.*

...”

### *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, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten of stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan 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 de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

Daarnaast en meer in het bijzonder dient de verzoekende partij op concrete wijze, zonder zich te beperken tot algemeenheden of vaagheden, aan te tonen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan. Aan de hand van de medegedeelde stukken moet het voor de Raad mogelijk zijn in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is en dit betekent dat de verzoekende partij voldoende aannemelijke aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, waarbij zij er niet mag van uitgaan dat de Raad in haar plaats tot reconstructie van het feitenmateriaal doorheen de ganse uiteenzetting van het verzoekschrift zal overgaan.

De Raad wenst daarbij vooreerst op te merken dat hetgeen dat reeds hoger in het onderdeel ‘A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep’ werd gesteld, a fortiori ook hier geldt. Enkel het inleidende verzoekschrift van 3 maart 2011 kan in aanmerking worden genomen voor wat betreft de beoordeling van de vordering tot schorsing aangezien er niet om een regularisatie van artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO werd verzocht.

Bovendien dient het ingeroepen nadeel enkel onderzocht te worden in functie van de eigendom van de verzoekende partij [REDACTED], aangezien ter openbare terechtzitting van 19 juli 2011 gebleken is dat zij geen eigenares is van de woning in [REDACTED]

Bij haar uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel roept de verzoekende partij het volgende element in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- verlies aan uitzicht op [REDACTED] door de grote hoogteverschillen tussen de bestaande en de geplande bebouwing

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij weinig voldoende concrete en precieze gegevens aanbrengt die de Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De verzoekende partij voegt slechts één foto bij haar verzoekschrift genomen vanuit haar woning in de [REDACTED], waarop een simulatie staat aangegeven van de inplanting van blok A. Op deze simulatie staat een hoogtemaat aangegeven (11 meter) met een pijl naar het huidige hoekgebouw. De verzoekende partij brengt geen gegevens bij van oriëntatie van haar woning ten overstaan de geplande werken, noch van de indeling van de woning, noch van de plaats van waaruit de foto genomen werd, tenzij dat de foto genomen werd "vanuit de leefruimte". Gelet op de ligging van de woning in de [REDACTED] en de aan de overzijde van de straat bestaande bebouwing, kan de Raad enkel vermoeden dat de foto genomen werd vanop de hoogste verdieping.

Verder brengt de verzoeker een simulatieschets bij van de geplande werken waarop ook de woning van de verzoeker staat aangeduid. Volgens deze simulatieschets zou de woning in de [REDACTED], bij lage zonnestand vanuit het westen, deels in de schaduw komen te liggen. Het inplantingsplan dat de verzoekende partij bijvoegt biedt geen meerwaarde aangezien de stedenbouwkundige plannen in het administratief dossier vollediger en duidelijker zijn. Tot slot brengt de verzoeker een plan van het stadcentrum bij waaruit de Raad alleen kan opmaken dat er tussen het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en het perceel van de verzoekende partij verschillende huizen gelegen zijn en dat de woning van de verzoeker zich in een schuine positie ten opzichte van de [REDACTED] bevindt.

Daartegenover staat dat de tussenkomende partij eveneens een simulatieschets bij haar dossier voegt waarbij wordt aangetoond dat de woning van de verzoekende partij bij lage zonnestand vanuit het westen sowieso in de schaduw komt te liggen van de monumentale [REDACTED].

Aan de hand van de door de verzoekende partij medegedeelde gegevens en de ingediende plannen van het te verwezenlijken project stelt de Raad vast dat de woning van de verzoekende partij slechts voor een klein deel kan uitkijken op [REDACTED] en dat haar woning sowieso onder de schaduw van de [REDACTED] valt. Voor het overige wordt voor de verzoekende partij haar zicht op [REDACTED] ontnomen door de bebouwing aan de overzijde van de [REDACTED] zelf. Vanuit de woning van de verzoekende partij is er bovendien alleen maar zicht op het geplande hoekgebouw A en niet op de geplande blokken B en C. Het aangevoerde nadeel is niet voldoende ernstig.

Het enige moeilijk te herstellen ernstig nadeel leidt de verzoekende partij bovendien af uit het teniet gaan van het hoogteverschil tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing waardoor haar uitzicht op [REDACTED] verloren gaat. Ongeacht het feit dat zij slechts deels een zicht heeft op [REDACTED] stelt de Raad vast dat de verzoekende partij dit nadeel afleidt uit een beweerde verkeerde toepassing van het bijzonder plan van aanleg nr. [REDACTED], waarbij het hoekgebouw A een kroonlijsthoogte gekregen heeft van 8,32 meter en daarmee meer dan 1 meter hoger zou zijn dan het aangrenzend gebouw in [REDACTED].

De verzoekende partij verwijst hierbij naar haar middelen. De mogelijke verkeerde toepassing van de voorschriften van het BPA kan echter niet worden beschouwd als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, levert met andere woorden op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek naar het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van het ingeroepen nadeel niet langer relevant is.

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.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk en wordt ingewilligd.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 januari 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS