

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0141 van 27 juni 2012
in de zaak 1112/0384/SA/3/0347

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal LOUAGE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 november 2012.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de eerste, tweede en derde verzoekende partij en van de vereniging van mede-eigenaars residenties [REDACTED] en [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een hotel (uitbreiding).

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele 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 23 mei 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laetitia GREMONPREZ die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Pascal LOUAGE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Het voorliggende beroep werd aanvankelijk ingesteld door acht verzoekende partijen. De Raad heeft met een arrest van 16 mei 2012 met nummer A/4.8.18/2012/0027 het beroep van mevrouw ■■■■■, mevrouw ■■■■■, de heer ■■■■■ en de heer ■■■■■ conform artikel 4.8.18 VCRO onontvankelijk verklaard.

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

De bvba ■■■■■ vraagt met een op 2 maart 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 maart 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij 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.

IV. FEITEN

Op 8 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*BOUWEN VAN HOTEL (UITBREIDING)*”.

Op 29 november 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een hotel met 40 kamers.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

" ...

Gelet dat de aanvraag een uitbreiding betreft van een vergund hotel; dat de locatie gelegen is in woongebied; dat volgens art. 5 van de omzendbrief inzake de inrichting en de toepassing van de gewestplannen functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens mogelijk zijn; dat de aanvraag in overeenstemming is met deze functie;

Gelet dat de geplande werken gelegen zijn aan de voet van een sterk hellend terrein; dat de benedenverdieping zich op het niveau van de garages van de meergezinswoningen van de [REDACTED] bevinden; dat de bovenste verdieping zich op het huidige nulpas van het hotel bevindt;

Gelet dat de afstand tussen de huidige parkeerkelder van de meergezinswoning en de geplande werken slechts 3,00 m betreft; dat dit slechts te verantwoorden is indien men de parkeerkelder als een ondergrondse constructie beschouwt; dat de parkeerkelder zich echter aan de achterzijde ter hoogte van het [REDACTED] bevindt;

Gelet dat de geplande werken wel degelijk een impact hebben op de appartementen op het gelijkvloers van de aanpalende meergezinswoningen; dat het dak van de geplande werken het zicht op het [REDACTED] gedeeltelijk belemmert;

Gelet dat door de geplande werken de blinde muren van de parkeergarages aan het zicht wordt onttrokken; dat de geplande werken bijdragen tot een betere leefkwaliteit van het Casinoplein;

Gelet dat volgens de verklaring van de architect het volume minder dan 2.000 m³ bedraagt; dat een openbaar onderzoek zodoende overbodig is.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- Er is een waarborg gesteld voor uitvoeren groendak ter waarde van 75.000 euro*
- Er mogen geen terrassen op het dak worden ingericht ten behoeve van privacy achterliggende gebouwen*
- Tijdens de zomermaanden juli en augustus mogen geen werken worden uitgevoerd*
- Tijdens de zomermaanden juli en augustus is de werf volledig opgekuist en worden gestapelde bouwmaterialen, bouwkransen en ander bouwmaterieel verwijderd.*

..."

Tegen deze beslissing tekenen de eerste, tweede en derde verzoekende partij op 25 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 oktober 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en het totaal aantal accommodaties meer dan 10 bedraagt. In dit geval is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen en uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke accommodatie. Bovendien moet minstens 4% van elke accommodatievorm waaraan handelingen worden uitgevoerd (met een minimum van 1) berekend op het totaal aantal accommodaties van die vorm na de handelingen toegankelijk gemaakt worden (toegang en sanitair).*

Uit de plannen blijkt dat de gang op het gelijkvloers te smal is (moet afgewerkt 1,5 m breed zijn terwijl ruwbouwmaat hier slechts 1,4 m bedraagt). De conferentieruimte op het einde van de gang is bijgevolg ook niet bereikbaar. De ruwbouwmaten van de toegangsdeuren tot de hotelkamers zijn te beperkt om een vrije doorgangsbreedte van 90 cm te garanderen (ruwbouwmaat moet 1,05 m bedragen) en bovendien is er geen vrije en vlakke draaicirkel mogelijk bij de toegangsdeuren tot de kamer (aan de kant van de kamer en in de gang gelijkvloers) en is er geen opstelruimte van 50 cm naast de deur gezien de inrichting van de kamers (zie K4) een kast voorziet naast de toegangsdeur. Voor de toegankelijke kamer is er geen vrije en vlakke draairuimte ter hoogte van de wastafel.

De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen van de verordening toegankelijkheid.

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.*

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter zo valt op te maken uit de aanstiplijst van de verordening hemelwaterputten. Op het plan is echter nergens een hemelwaterput van 20.000 liter aangeduid. Op de simulatiefoto lijkt het erop dat er een groendak voorzien wordt en dan zou geen hemelwaterput nodig zijn maar in de aanstiplijst werd aangeduid dat er geen groendak is. Er staat een hemelwaterput van 15.000 liter getekend op het rioleringsplan maar deze staat in de bestaande inrit naar de ondergrondse parking voorzien. Het is weinig waarschijnlijk dat de hemelwaterput onder een bestaand gebouw zal geplaatst worden. Bovendien is er geen enkele hemelwaterafvoer die afwatert naar deze hemelwaterput. Zonder verdere verduidelijking hieromtrent moet besloten worden dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.

... ”

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Er worden 14 bijkomende kamers voorzien en ook een conferentieruimte maar er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Gezien de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt, is het onaanvaardbaar dat geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Dit zal resulteren in een bijkomende inname van parkeerplaatsen op openbaar domein.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 8 november 2011, beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. In het beroepschrift wordt gesteld dat de vergunning onwettig is omdat volgens de geest van de wet geen sprake is van een uitbreiding maar wel van een totale nieuwbouw. De uitbreidingsoppervlakte is immers groter dan de thans bestaande hoteluitbating, zo wordt gesteld in het beroepschrift. Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging stelt in art. 3, §3, 4° dat een openbaar onderzoek moet gehouden worden voor het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 m³; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 m³. De stelling dat de uitbreidingsoppervlakte groter is dan de bestaande oppervlakte is onterecht. Uit het pre-advies van het schepencollege bij vorige vergunning blijkt dat de bebouwde grondoppervlakte in vorige aanvraag 605 m² bedroeg en in huidige aanvraag gaat het om 309 m². Bovendien telt het bestaande hotel 5 bouwlagen terwijl het nieuwe slechts 2 bouwlagen telt zodat ook de totale oppervlakte van het bestaande gebouw groter zal zijn dan die van de uitbreiding. Deze aanvraag heeft een volume van 1980 m³ en vormt een uitbreiding van het bestaande hotelvolume van 6.600 m³. Bijgevolg is er inderdaad geen openbaar onderzoek nodig.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en het totaal aantal accommodaties meer dan 10 bedraagt. In dit geval is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen en uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke accommodatie. Bovendien moet minstens 4% van elke accommodatievorm waaraan handelingen worden uitgevoerd (met een minimum van 1) berekend op het totaal aantal accommodaties van die vorm na de handelingen toegankelijk gemaakt worden (toegang en sanitair). In haar verslag wees de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op de tekorten:

...

Ter hoorzitting werd een aangepast plan neergelegd en werd verklaard dat kamer 1 de kamer van de conciërge wordt. Bijgevolg vervalt deze legaliteitsbelemmering.


De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangsbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar schreef in haar verslag het volgende:

...

Ter hoorzitting verklaarde raadsman van aanvragers dat het om een materiële vergissing gaat en zal een groendak voorzien worden. Opdat de conformiteit met de verordening zeker is, dient dit engagement vertaald in een voorwaarde: het voorzien van een groendak wordt verplicht.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp van de uitbreiding kent een mooie vormgeving met kwalitatieve materialen. Gezien de zeer beperkte afstand tot de omliggende bebouwing (appartementen langs ) is de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van belang.


De beroepers vrezen vooral een wijziging van hun uitzicht te hebben. Het zicht op de groene en open achterzijde wordt hen ontnomen, zo staat te lezen in het beroepschrift. Er wordt aangehaald dat in het lastenkohier bij de aankoop van de appartementen een vrij uitzicht op park beloofd werd. Dit geeft de bewoners echter geen exclusief recht op een omgeving die vrij blijft van bebouwing.

Er is een tuingedeelte voorzien achter het hotel. Er is echter op vandaag minstens zoveel oppervlakte van het binnengebied die ingenomen wordt om te parkeren. Er wordt gesteld in het beroepschrift dat de beslissing van het schepencollege de impact op de appartementen enerzijds bevestigt maar anderzijds wordt er toch vergund.

Het schepencollege stelt echter enkel dat er voor het gelijkvloers een impact zal zijn, niet voor de hogere verdiepingen zoals de eerste verdieping waar de beroepers wonen. Deze impact voor de gebouwdelen van het gelijkvloers kan niet ontkend worden gezien de beperkte afstand tussen het appartementsgebouw en de uitbreiding van het hotel. Het gelijkvloers betreft echter geen appartementen, zoals verkeerdelijk gesteld in de gemeentelijke beslissing, maar handelszaken. Mochten er zich op het gelijkvloers appartementen bevinden dan was de tussenafstand ten opzichte van de uitbreiding totaal onaanvaardbaar. Gezien het om de achterzijde van handelszaken gaat is de uitbreiding verantwoord. De terrassen van de appartementen op de eerste verdieping bevinden zich 20 cm hoger dan de dakrand van de hoteluitbreiding.

Wat betreft het zicht van de beroepers op de groene achterzijde wordt in het verweerschrift van de aanvrager aangegeven dat de beroepers op vandaag enkel ter hoogte van de leuning van het 6 m brede terras een zicht hebben op het kleine grasveld en dat na de uitbreiding nog steeds een open zicht zal zijn onder meer op de daktuin boven de uitbreiding van het hotel.

In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat de onderdoorrit niet goed gepositioneerd is. Zo zou de garagepoort zich bevinden op 24,9 m vanaf de hoek van de uitbreidingsvleugel terwijl de doorgang pas aanvat op 25,9 m.

Beroepers stellen dat het onmogelijk is door de beperkte breedte van de garagepoort en de beperkte tussenruimte tussen de garagepoort en de uitbreiding (5 m) om te manoeuvreren naar de ingang van het garagecomplex onder residentie . In werkelijkheid zou de tussenruimte tussen de uitbreiding en het garagecomplex zelfs maar 4,12 m breed zijn. Deze stelling is moeilijk te verifiëren op het plan. Op het grondplan -1 staat met een driehoekje aangeduid waar de inrit naar de garage is. Er zijn ook 2 kleine dwarse streepjes getekend die de exacte positie van de poort zouden kunnen aangeven. Deze suggereren dat de poort in lijn ligt met de onderdoorrit.

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er op vandaag ook al een beetje schuin moet ingereken worden in de poort en stellen er zich op vandaag geen problemen. De aanvrager ziet dan ook niet in dat de voertuigen ineens niet langer zouden kunnen toegang nemen tot de garages. Ter hoorzitting werd aan de hand van foto's verder verduidelijkt dat er vandaag geen probleem is en dat de aanvraag geen nieuw probleem zal veroorzaken. Er dient dan ook geconcludeerd dat de grief ongegrond is.

Wat de parkeerdruk betreft, wees de raadsman van aanvragers er op dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse (waarvan 5 voor mindervaliden) heeft. In alle redelijkheid dient dan ook geconcludeerd dat de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De vereniging van mede-eigenaars residenties [REDACTED] en [REDACTED] heeft tegen de bestreden beslissing eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging bij de Raad ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0370/SA/3/0336.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 25 november 2011 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende zending van 12 januari 2011, is derhalve tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen individuele eigenaars en/of gebruikers te zijn van de appartementen gelegen op de eerste verdieping van de residenties [REDACTED] en [REDACTED] aan de [REDACTED] te Koksijde. De verzoekende partijen halen een verlies van uitzicht en licht, de aantasting van de privacy, een waardevermindering van hun eigendom en bijkomende parkeerdruk aan en stellen een zeer ernstige belemmering van de doorgang naar de parkeergarage onder hun residentie te zullen ondervinden.

2.

De verwerende partij roept de onontvankelijkheid van de vordering in hoofde van de derde verzoekende partij in. De verwerende partij stelt dat het feit dat de derde verzoekende partij mede-eigenaar is van een appartement in een aanpalende residentie op zich niet bewijst dat de derde verzoekende partij hinder of nadeel ondervindt ingevolge de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt dat de derde verzoekende partij het bestaan van de hinder of nadelen, de aard en de omvang ervan en het causaal verband met de bestreden beslissing op geen enkele wijze aantoonst.

3.

De tussenkomenende partij werpt de onontvankelijkheid van de vordering van de vierde verzoekende partij op omdat de vierde verzoekende partij geen georganiseerd administratief beroep heeft ingesteld bij de deputatie.

Beoordeling door de Raad – voor wat de vierde verzoekende partij betreft

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat het beroep in strijd met artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO werd ingesteld.

2.

Artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat de belanghebbende, aan wie kan worden verweten dat zij een voor haar nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan haar recht om zich tot de Raad te wenden. Voor wat de vierde verzoekende partij betreft, stelt de Raad met de tussenkomenende partij vast dat zij de voor haar kennelijk nadelige vergunningsbeslissing van 18 juli 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande administratief beroep bij de verwerende partij.

Conform artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO dient de Raad bijgevolg noodzakelijk vast te stellen dat de vierde verzoekende partij heeft verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden zodat tot de onontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de vierde verzoekende partij dient besloten te worden. De omstandigheid dat de vereniging van mede-eigenaars van de residenties [REDACTED] en [REDACTED], al dan niet mede namens de vierde verzoekende partij, bij de verwerende partij eveneens een administratief beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Had de vierde verzoekende partij, naast de gemeenschappelijke belangen waarvoor de vereniging van mede-eigenaars, al dan niet namens de vierde verzoekende partij, middels het bij de Raad onder het nummer 1112/0370/SA/3/336 gekend beroep reeds opkomt, tevens haar zuiver persoonlijke belangen wensen te vrijwaren bij de Raad dan had de vierde verzoekende partij, zoals de eerste tot en met de derde verzoekende partij hebben gedaan, ook in eigen naam administratief beroep dienen aan te tekenen bij de verwerende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde.

De Raad stelt vast dat de vierde verzoekende partij zulks evenwel heeft nagelaten. De exceptie van de tussenkomenende partij dient te worden aangenomen.

Beoordeling door de Raad – voor wat de eerste, tweede en derde verzoekende partij betreft

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen 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 zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen 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.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars, dan wel bewoners, van appartementen in het naastliggende pand zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. 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 Raad aanvaardt het mogelijk verlies van uitzicht en licht, de eventuele aantasting van de privacy, de gebeurlijke waardevermindering en de eventuele bijkomende parkeerdruk.

De Raad treedt de verwerende partij bij dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het hotel de derde verzoekende partij op zich niet het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van een mede-eigenaar van een naastliggend appartement te vermoeden. Anderzijds stelt de Raad vast dat de derde verzoekende partij in het licht van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk maakt dat haar appartement ingevolge de bestreden beslissing een waardevermindering kan ondergaan.

De eerste, tweede en derde verzoekende partijen beschikken conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang.

De exceptie van de verwerende partij kan niet worden aangenomen.

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

1.

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

“ ...

a) In casu dient vooreerst vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen de volgende persoonlijke en ernstige nadelen zullen ondervinden:

- verlies van uitzicht en licht, minstens zware inperking ervan;*
- esthetisch nadeel;*
- aantasting van de privacy;*
- aantasting gebruiksgenot van hun appartement;*
- overmatige parkeerdruk door het gebrek aan parkeerplaatsen;*
- waardevermindering van hun eigendom;*
- belemmering doorrit naar het ondergrondse parkingcomplex, een vlot, ongehinderd en veilig gebruik van deze doorgang zal onmogelijk zijn.*

*Waar deze nadelen gelden voor alle eigenaars/bewoners van de residenties [REDACTED] en [REDACTED] zullen de verzoekende partijen, wiens appartementen zich allemaal op de eerste verdieping van voornoemde residenties bevinden, extra getroffen worden door deze uitbreiding aangezien zij vanuit hun appartement en terras onmiddellijk zullen geconfronteerd worden met de uitbreiding. Het **verlies van uitzicht en licht**, en het **esthetisch nadeel** zal voor hen het grootste zijn.*

*Vanuit de bovenste verdieping van de uitbreiding, die op ongeveer dezelfde hoogte gerealiseerd wordt als de gelijkvloerse verdieping van de residenties [REDACTED] en [REDACTED], zal nog steeds gemakkelijk en van op zeer korte afstand **inkijk zijn op de terrassen en appartementen** van de verzoekende partij, hetgeen ook een **aantasting van de privacy** inhoudt.*

b) Deze persoonlijke ernstige nadelen zijn bovendien moeilijk te herstellen, en zijn, met uitzondering van de waardevermindering van de eigendom, niet te herleiden tot een financieel nadeel.

Bij een niet-schorsing zal de verregaande aantasting van het gebruiksgenot zich gerealiseerd hebben, en zelfs bij een latere herstelmaatregel, schade aangebracht hebben die als dusdanig moeilijk te herstellen is.

In elk geval wordt het verlies aan uitzicht en licht en het esthetisch nadeel ingevolge het oprichten van een massief bouwvolume aanzien als een moeilijk te herstellen nadeel aangezien dit de afbraak van de reeds opgerichte constructie veronderstelt (zie in die zin

het arrest nr. 77.360 van 3 december 1998 van de Raad van State op blz. 9, waarbij de schorsing bevolen werd).

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen tijdelijk een uitzicht zullen hebben op een bouwwerf, waar dit nu een grasveld is maar dat de verzoekende partijen geen afname van licht zullen hebben en na de bouwwerken zicht zullen hebben op een groendak.

De verwerende partij antwoordt dat de vrees voor de aantasting van de privacy niet reëel is doordat de uitbreiding lager ligt dan de appartementen en voorziet in een groendak, dewelke geen dakterras is dat vrij toegankelijk is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan vooreerst toe dat de derde verzoekende partij zich in beginsel enkel kan beroepen op het aangevoerde nadeel van de waardevermindering van haar eigendom. De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partijen hun vage beweringen niet ondersteunen aan de hand van duidelijke stukken.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen evenmin bewijsstukken voorleggen waaruit blijkt dat zij eigenaars dan wel gebruikers zijn van de ondergrondse garages. De tussenkomende partij stelt dat er geen sprake is van inkijk omdat het groendak van de uitbreiding 20 cm onder het pas van de terrassen ligt.

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 mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten 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 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De Raad stelt vooreerst met de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partijen zelfs niet aannemelijk maken dat zij eigenaar of gebruiker zijn van een van de ondergrondse garages. Ter openbare terechtzitting van 23 mei 2012 ontkent de raadsman van de verzoekende partijen dit overigens niet. De Raad kan bijgevolg niet vaststellen of dit nadeel, nog los van de eventuele ernst, wel persoonlijk is.

Wat betreft het verlies van licht en de aantasting van de privacy dient de Raad noodzakelijk vast te stellen dat de verzoekende partijen dit nadeel op geen enkele wijze concretiseren, laat staan individualiseren. De verzoekende partijen laten na aan de hand van foto's of plannen hun appartementen ten opzichte van de uitbreiding te situeren of aan de hand van enige licht- of schaduwstudie het door hen aangeklaagde nadeel van verlies aan licht aan te tonen. Bovendien ligt de uitbreiding 20 cm lager dan het peil van het terras van de verzoekende partijen zodat het verlies aan licht en de aantasting van de privacy bezwaarlijk als ernstig kan worden beschouwd.

Eenzelfde vaststelling dient trouwens gemaakt te worden met betrekking tot het beweerd verlies van uitzicht en het esthetisch nadeel. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen enkel een luchtfoto met de aanduiding van de residenties [REDACTED] en [REDACTED] aan hun stukkenbundel hebben toegevoegd doch tegelijk nalaten om hun actuele uitzicht, laat staan voor elk afzonderlijk, ten behoeve van de Raad aanschouwelijk te maken. De Raad kan aan de hand van dit schaarse gegeven niet oordelen of de verzoekende partijen wel een waardevol esthetisch uitzicht hebben en of dit uitzicht ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dermate zal wijzigen dat vermeld nadeel ook daadwerkelijk ernstig kan worden genoemd.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen evenzeer hebben nagelaten om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van de overige ingeroepen nadelen (specifiek de aantasting van het gebruiksgenot van de appartementen, de overmatige parkeerdruk door het gebrek aan parkeerplaatsen en de waardevermindering van hun eigendom, in wezen een financieel en dus principieel herstelbaar nadeel) 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, zijn de ingeroepen overige nadelen evenmin ernstig.

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 partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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 vordering tot schorsing in hoofde van de vierde verzoekende partij is onontvankelijk.
2. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
3. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0384/SA/2/0347.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER