

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0004 van 10 januari 2012
in de zaak 1011/0658/SA/2/0721

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

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

..... 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 van 15 april 2011 en een staat van de samenstelling van 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, naar aanleiding van haar schriftelijke nota, de nodige stukken aan de Raad bezorgd waaruit de correcte samenstelling van 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 de [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 beschermde [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 nr 11 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 aaneengeschakelde bouwvolumes (Blok A, B en C). Langs de zijde van [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 beperktere 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^{de} lid, VCRO, 5°, a) en b) en 4.8.16. § 3, 3^{de} 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.

...

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 beroep 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 [REDACTED] zal ontnomen worden door de grote hoogte van blok C en omdat de ramen en de terrassen van blok B en C rechtstreekse inkijk zouden verschaffen in haar achtertuin waardoor haar privacy zal worden aangetast. In haar geregulariseerd verzoekschrift voegt de verzoekende partij er nog aan toe dat de verkeersveiligheid zal verminderen indien de bestreden beslissing wordt uitgevoerd. Zij 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 principiële 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 miskennis 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 onontvankelijk 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 de eigenaar is van de woning in [REDACTED]. De verzoekende partij houdt in het 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 [REDACTED] houtkleurig is. Verder meent de verzoekende partij dat er zich parkeerproblemen zullen voordoen rond [REDACTED]. Bij haar uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, in het inleidend verzoekschrift, stelt de verzoekende partij ook nog dat het uitzicht vanuit haar woning op de kerk zal verdwijnen door de grote hoogte van het geplande blok C en dat haar privacy zal worden aangetast.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat de verzoekende partij 'enkele honderden meters' verder woont van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De verzoekende partij is eigenaar van de woning in [REDACTED] maar zou volgens de verwerende partij, geen rechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Verzoekster is eigenaar van een woning gelegen te [REDACTED]. Deze woning ligt op het einde van de straat op de hoek met [REDACTED].

Het loutere nabuurschap, inzoverre hiervan al sprake kan zijn, volstaat niet om te doen blijken van een belang.

Verzoekster woont immers op enkele honderden meters van het betrokken goed. Verweerder vraagt zich af of verweerder wel de hinder kan ondervinden die zij inroept. Zij woont ver genoeg van de kerk om toch uitzicht te behouden. Bovendien kan zij moeilijk vrezen voor enige inkijk vermits verschillende huizen dichtergelegen zijn

Verzoekster doet dan ook niet blijken van een belang zoals dit is vereist op grond van art. 4.8.16. §1, 3° VCRO. Het verzoekschrift dient aldus te worden afgewezen wegens onontvankelijk.

...”

De tussenkomende partij betwist om dezelfde reden het belang van de verzoekende partij en voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

In zijn inleidende verzoekschrift lijkt verzoekende partij zijn belang uitsluitend te ontleen aan zijn hoedanigheid van eigenaar van het onroerend goed gelegen aan [REDACTED] te [REDACTED]

Uit het kadastraal plan (stuk nr. 6) blijkt echter dat het perceel van verzoekende partij niet paalt aan dat van tussenkomende partij, maar daarvan op grote afstand is gelegen, i.e. bijna aan de hoek van [REDACTED] met [REDACTED]:...

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').

Aangezien verzoekende partij zich, zoals blijkt uit de aanhef van het gedinginleidend verzoekschrift, uitsluitend manifesteert als eigenaar van het goed aan [REDACTED], kan hij 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].

Bijgevolg heeft verzoekende partij geen persoonlijk en rechtstreeks belang bij zijn vordering.

...

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke 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 bewoner en eigenaar is van het onroerend goed in [REDACTED] te [REDACTED], dat in de nabijheid van het project waarop de bestreden beslissing betrekking heeft is gelegen. De loutere beschikking van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed in de al dan niet onmiddellijke nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij 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 [REDACTED] ook twee foto's bij waaruit inderdaad blijkt dat zij vanuit haar woning zicht heeft op een groot deel van 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 is 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. Ten eerste zou de grote hoogte van blok C (uitbreiding van 2,5m hoogte naar 11,5m hoogte) ons uitzicht op [REDACTED] definitief en onherstelbaar ontnemen. Dit uitzicht was evenwel een doorslaggevende beweegreden bij de aankoop van dit onroerend goed. Het enorme hoogteverschil tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing doet deze voordelen evenwel volledig teniet (zie de foto's in bijlage 5). Ten tweede zouden de ramen en terrassen van de blokken B en C een rechtstreekse inkijk verschaffen in onze achtertuin, en bijgevolg onze privacy definitief en onherstelbaar aantasten.

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:

“ ...

Verzoekster spreekt zichzelf tegen door te poneren dat het op te richten bouwwerk qua dimensies in belangrijke mate afwijkt van de naburige gebouwen, terwijl zij even verder poneert 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.

Verzoekster meent dat er inkijk zal zijn op haar eigendom vanuit blok B en C. Verweerder stelt vast dat de leefruimtes van blok C georiënteerd zijn naar [REDACTED] en dat er een muur zorgt voor de afscheiding tussen het op te richten gebouw en de belendende percelen.

De woning van verzoekster is op een aanzienlijke afstand gelegen van het betrokken bouwwerk. Men moet al over arendsogen kunnen beschikken om te kunnen “inkijken”. Ook brengt die afstand met zich mee dat de op te richten constructie onmogelijk het zicht op de kerk nog meer kan belemmeren dan dat op dit moment al het geval is door de huizen die op kortere afstand bij de woonst van verzoekster zijn gelegen.

De eigendom van verzoekster is gelegen in woongebied. Verzoekster heeft geen exclusief recht op rust en stilte. Verzoekster dient rekening te houden met hinder die inherent is aan zones met een dergelijke bestemming. Verzoekster laat na om concreet aan te tonen dat de rust en de stilte dermate verstoord zal zijn zodat een normale beleving van haar woonklimaat in een woongebied onmogelijk zal zijn.

...

Zoals hoger reeds gezegd, vloeit het door verzoeker aangevoerde verlies van licht en lucht voort uit de omstandigheid dat het perceel waarop het omstreden gebouw zal worden opgetrokken, bebouwbaar is.

Het inroepen van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoeker mist dan ook feitelijke grondslag.

..."

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

"...

Verzoekende partij bewoner is van het onroerend goed aan [REDACTED], zodat hij bijgevolg geen nadeel kan ondervinden van het vergunde project.

Er is dan ook geen sprake van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Bovendien vloeien de nadelen (o.a. verminderd uitzicht en zonlicht) die verzoekende partij meent te ondervinden door de bestreden beslissing, rechtstreeks voort uit de voorschriften van het niet-bestreden BPA zelf, waaraan de vergunning voldoet.

...

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 nr. 11 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').

Het dient evenwel te worden opgemerkt dat uit die simulatie op geen enkele manier blijkt of en in welke mate het voorgenomen project verzoekende partij enig zonlicht of uitzicht zou ontnemen (stuk nr. 7).

Wat betreft de beweerde inkijk vanuit de voorziene ramen en terrassen, wordt zowel in de beschrijvende nota bij de aanvraag (stuk nr. 2) als op de plannen (stuk nr. 3) een groene binnentuin voorzien die juist specifiek tot doel heeft dat die wederzijdse zichten worden gefilterd.

Al even theoretisch is de bewering van de verzoekende partij, dat het vergunde project 'de rust van de verzoekende partij ernstig zal verstoren, en diens woongenot op ernstige wijze zal worden aangetast'. Dergelijke beweringen, die overigens met geen enkel stuk worden gestaafd, zijn niet ernstig en wijzen niet op het bestaan van enig nadeel in hoofde van de verzoeker dat een schorsing van de vergunning zou kunnen rechtvaardigen.

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 verschaffen.

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.

Bij haar uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in haar initieel verzoekschrift roept de verzoekende partij volgende elementen 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
- privacyhinder door rechtstreekse inkijk in de achtertuin vanuit de ramen en terrassen van de blokken B en C

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 twee foto's bij haar verzoekschrift genomen vanuit de woning van de verzoekende partij, waarop een simulatie staat aangegeven van de inplanting van blok B en C. Op deze simulatie staat een hoogtemaat aangegeven (11 meter) bij blok C en deze hoogtemaat van 11 meter staat tevens aangeduid bij 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 haar woning, noch van de plaats van waaruit de foto's genomen werd, tenzij dat de foto genomen werd "vanuit het onroerend goed". Gelet op de ligging van de woning in de [REDACTED] en de aan deze zijde van de straat bestaande bebouwing en gelet op de bestaande bebouwing aan de zijde van [REDACTED], kan de Raad enkel vermoeden dat de foto genomen werd vanop de hoogste verdieping.

Verder brengt de verzoeker een inplantingsplan bij van de nieuw te bouwen appartementen maar daar is de woning van de verzoekende partij niet op terug te vinden en dit plan biedt geen meerwaarde aangezien de plannen in het administratief dossier veel duidelijker zijn. Tot slot brengt de verzoekende partij 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 negen andere percelen gelegen zijn.

Wanneer de verzoekende partij aanvoert dat haar uitzicht op [REDACTED] definitief verloren zal gaan, is het de Raad niet helemaal duidelijk in welke mate dit een ernstig nadeel is. De Raad stelt vast dat de twee foto's die de verzoekende partij bijbrengt, genomen zijn van op de hoogste verdieping van haar woning en zeker niet van op het gelijkvloers of vanuit de tuin. Het is helemaal niet duidelijk of deze foto's genomen zijn vanuit een leefruimte zodat de verzoekende partij het ernstig karakter van enig nadeel helemaal niet aantoon.

Het zicht op [REDACTED] vanuit de tuin en het gelijkvloers lijkt sowieso minimaal te zijn aangezien elke tuin is afgescheiden van de naastgelegen tuin door een muur.

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 van de blokken B en C waardoor haar uitzicht op [REDACTED] verloren gaat. De verzoekende partij leidt dit nadeel af uit een verkeerde toepassing van het bijzonder plan van aanleg nr. 11 waarbij zij

voorhoudt dat er wat betreft de blokken B en C inbreuken zouden zijn betreffende de inplanting en de afmetingen van de gebouwen en betreffende de dakvorm. Met betrekking tot het blok C heeft de verzoekende partij ook opmerkingen met betrekking tot de kroonlijsthoogte.

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.

De verzoekende partij stelt verder dat de ramen en terrassen van blok B en C een rechtstreekse inkijk zullen verschaffen in haar achtertuin waardoor haar privacy zal worden aangetast. De Raad merkt op dat de verzoekende partij geen enkel stuk bijbrengt waaruit blijkt dat haar privacy zal worden aangetast. De Raad blijft immers in het ongewisse omtrent de oriëntatie en indeling van de achtertuin van de verzoekende partij zodat het voorgehouden nadeel niet op waarheidsgetrouwheid kan geverifieerd worden.

Bovendien stelt de Raad na onderzoek van de stedenbouwkundige plannen vast dat inkijk vanuit blok C in elk geval onmogelijk is aangezien er geen ramen of terrassen voorzien zijn langs de gevel die uitgaat op de binnentuin en op de tuinen van de naaste burens. De inkijk vanuit blok B zal enkel beperkt zijn tot inkijk van op de eerste verdieping. Samen met de tussenkomende partij stelt de Raad na onderzoek van de beschrijvende nota vast dat de groene binnentuin tot doel heeft dat de wederzijdse zichten worden gefilterd.

Tot slot stelt de Raad vast dat de voorgehouden privacyschending weinig waarschijnlijk lijkt gelet op de afstand tussen de op te richten blokken en de achtertuin van de verzoekende partij.

In zoverre de verzoekende partij bij dit nadeel eveneens doelt op een verkeerde toepassing van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 11 wat betreft de bouwdiepte van de op te richten gebouwen, dient de Raad vast te stellen dat dit op zich niet kan worden beschouwd als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO maar als een argument dat betrekking heeft op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing.

Deze vaststellingen impliceren 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 vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 januari 2012, 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