

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

**ARREST**

**nr. S/2014/0001 van 14 januari 2014**  
**in de zaak 1011/0627/SA/1/0564**

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Nele ANSOMS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen:*

1. de **gemeente Brecht**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente Brecht**

beide bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

3. mevrouw [REDACTED] en
4. de heer [REDACTED]
5. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ciska SERVAIS  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 13 januari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 4 oktober 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde en de vierde tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw en een ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 mei 2011, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX, die loco advocaat Nele ANSOMS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Sofie VAN NOTEN, die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de eerste en de tweede tussenkomende partij, en advocaat Johannes NISSEN, die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de derde, vierde en vijfde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De gemeente Brecht en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht vragen met een op 28 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 4 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], evenals de nv [REDACTED], vragen met een op 28 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 4 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en heeft aan de nv [REDACTED] gevraagd een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, samen met het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting over het schorsingsverzoek.

Bij aangetekende brief van 26 april 2011 heeft de nv [REDACTED] de gevraagde documenten aan de Raad bezorgd.

3.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomsten is alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

#### IV. FEITEN

Op 10 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de derde en de vierde tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 12 appartementen met ondergrondse garages”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 2 juni 2006 is, toen reeds voor een tweede keer, een aanvraag ingediend voor de bouw van twee appartementsgebouwen.

De tweede tussenkomende partij heeft deze vergunning geweigerd. Na administratief beroep heeft de verwerende partij evenwel op 6 september 2007 een vergunning verleend.

De gemachtigde ambtenaar tekende hiertegen administratief beroep aan bij de bevoegde minister, die dit administratief beroep op 28 juli 2008 ingewilligd heeft.

Naar aanleiding van intensief driepartijenoverleg tussen de aanvragers van de vergunning, de eerste en de tweede tussenkomende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn de plannen aangepast om zoveel mogelijk aan de bezwaren tegemoet te komen.

Het gebouw heeft twee volwaardige bouwlagen en zal worden ingeplant op het westelijk deel van het perceel. Het oostelijk deel zal worden ingericht als parking en groenzone en op het westelijk deel van het perceel wordt ook nog voorzien in de aanleg van een openbaar park.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in gemengd woon- en industriegebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juni tot en met 22 juli 2010, dient de verzoekende partij één van de twee bezwaarschriften in.

De brandweer van de eerste tussenkomende partij adviseert voorwaardelijk gunstig op 13 juli 2010.

Nv De Scheepvaart adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 juli 2010.

Op 16 augustus 2010 neemt de tweede tussenkomende partij volgend standpunt in:

“ ...

### ***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening***

#### ***situering***

*de aanvraag is gelegen in de kern van het centrum van St. Job in 't Goor. De percelen van de aanvraag liggen op geringe afstand van de dorpsas Handelslei - Brugstraat.*

*Het perceel van de aanvraag betreft een perceel dat ontstaat na samenvoegen van 3 kadastrale percelen. Het perceel grenst aan het jaagpad naast het kanaal Turnhout – Dessel - Schoten en aan de [REDACTED]. Aan de achterzijde paalt het perceel aan garages en een toegangsweg tot garages bij meergezinswoningen langs de [REDACTED]. Langs de linkerzijde paalt het perceel van de aanvraag aan een voet-/fietsweg die werd voorzien tijdens de realisatie van de verkaveling [REDACTED].*

...

#### ***toekomstige ontwikkelingen***

....

*In de [REDACTED] kunnen de oudere eengezinswoningen in de toekomst eveneens vervangen worden door meergezinswoningen.*

*Voorliggend project past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

#### ***ontsluiting***

...

*De te verwachte toename van het verkeer door de realisatie van 12 meergezinswoningen is beperkt. Deze kan opgevangen worden door de gemeenteweg [REDACTED], zeker na de heraanleg.*

*In de ondergrondse garage worden 20 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden bovengronds nog 11 staanplaatsen voor kortparkeren en / of bezoekers voorzien. Dit is ruim voldoende voor een project van deze omvang.*

#### ***bebouwing***

*De bebouwing in de omgeving bestaat uit een combinatie van vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen en meergezinswoningen langs de [REDACTED] en een combinatie van meergezinswoning en gekoppelde eengezinswoningen langs de [REDACTED]. Langs de [REDACTED] bevinden zich een aantal lage oudere eengezinswoningen, in de toekomst zullen deze*

waarschijnlijk verbouwd en/of uitgebreid worden. Gezien in de omgeving meerdere meergezinswoningen voorkomen is een meergezinswoning op dit perceel aanvaardbaar.

...

De leefruimtes van de woongelegenheden worden langs de zijde van het kanaal voorzien.

Langs de achterzijde worden slaapkamers en badkamers voorzien. Langs de voorzijde worden grote raamopeningen, terrassen en kleine dakkapellen voorzien. Langs de achterzijde worden enkel kleinere raamopeningen en dakvlakvensters voorzien. De woongelegenheden worden duidelijk richting kanaal georiënteerd. Door de grootte van de raamopeningen langs de achterzijde te beperken wordt inkijk in de tuinen van de woongelegenheden langs de [REDACTED] sterk beperkt.

#### aanleg perceel

...

#### conclusie

Het project is functioneel inpasbaar. De mobiliteitsimpact is eerder beperkt. De schaal van het project is verenigbaar met de schaal van de gebouwen in de omgeving. Het ruimtegebruik is aanvaardbaar. De bouwdichtheid is vergelijkbaar in deze omgeving. Het project sluit qua vormgeving aan bij de bestaande bouwblokken langs de [REDACTED] en bij de toekomstige ontwikkelingen langs de [REDACTED]. De nieuwe pas van het terrein sluit aan bij de pas van de omliggende terreinen. De hinder die zou kunnen ontstaan door de realisatie van het aangevraagde project is niet groter dan wat gedragen moet worden tussen burelen in een bebouwde omgeving. Door de realisatie van dit project wordt de veiligheid niet in het gedrang gebracht. Voorliggend project past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een toetsing aan de hand van de aandachtspunten en criteria volgens art. 4.3.1. §2 van de VCRO geeft voor het project - zoals hierboven wordt aangetoond – een positief resultaat. Het gevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

#### **Besluit:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft een gunstig advies aan [REDACTED] voor [REDACTED] BVBA voor bouwen van een appartementsgebouw (12 appartementen) en ondergrondse garage (20 parkeerplaatsen) ... mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

...

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert gunstig op 3 september 2010.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 september 2010.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 29 september 2010:

“ ...

Het ingediende dossier aangaande de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust.

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Het ontwerp beantwoordt in grote mate aan de opmerkingen die tijdens de diverse 3PO's zijn gemaakt.*

*Ook maak ik mij de visie over de ingediende bezwaren, zoals verwoord in het advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 16/08/2010, eigen.*

***Derhalve adviseer ik deze aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning (12 woonegelegenheden) en de ondergrondse parkeergarage gunstig onder de volgende voorwaarden:***

- ***De voorwaarden, voorgesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 16/08/2010, worden opgevolgd***
- ***Er moet worden voldaan aan het voorwaardelijk gunstig advies van VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer d.d. 10/10/2010***
- ***Er moet worden voldaan aan het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 03/10/2010.***

*Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets.*

*...*

De tweede tussenkomende partij verleent op 4 oktober 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de derde en de vierde tussenkomende partij:

*“*  
*...*

#### **Watertoets**

*Volgens art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14/11/2003) dient elke aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het project is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. De percelen van de aanvraag zijn volgens watertoetskaart gelegen in infiltratiegevoelig en matig gevoelig gebied voor grondwateroverstroming. Daarom werd in het kader van de watertoets advies gevraagd aan de VMM afdeling water.*

*Het project bevat het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garage en een parking. De ingediende plannen waren niet volledig en niet eenduidig wat betreft de plaatsing en de inhoud van de hemelwaterputten en de afvoer van het hemelwater afkomstig van de parking en andere verhardingen. Op 18/08/2010 werden bijkomende gegevens ingediend.*

*...*

*Bij berekening werd geen rekening gehouden met de verharding van het nieuw voet-/fietspad en de toegangen naar het jaagpad. Het hemelwater van deze verharding kan afvloeien naar de naastliggende bodem.*

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 4 OKTOBER 2010 HET VOLGENDE:***

*Gelet op het gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Ruimte & Erfgoed – ruimtelijke ordening van 29 september 2010.*

...

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 16 augustus 2010.*

...

*Besluit:*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw (12 appartementen) en een ondergrondse garage (20 parkeerplaatsen) in [REDACTED] ZN te Brecht, kadasternummer [REDACTED] af aan [REDACTED] voor [REDACTED] BVBA mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.*

- *de voorwaarden opgelegd in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Ruimte & Erfgoed – ruimtelijke ordening van 29 september 2010 – dat integraal deel uitmaakt van deze beslissing – dienen strikt nageleefd te worden.*

...

- *opmerkingen gemaakt in het advies van de brandweer 13 juli 2010 dienen strikt nageleefd te worden.*

...”

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 16 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 4 oktober 2010 en onder de voorwaarde dat alle appartementen over een eigen private buitenruimte moeten beschikken.

Na de hoorzitting van 10 januari 2011 beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### 9. Beoordeling:

*Volgens het gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in gemengd woon- en industriegebied.*

...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*In zitting van 6 september 2007 verleende de deputatie vergunning voor het bouwen van twee appartementsgebouwen op hetzelfde perceel. Deze vergunning werd door de Minister vernietigd op verzoek van de Gewestelijke Stedenbouwkundige ambtenaar op 28 juli 2008. De huidige aanvraag is zowel naar schaal, naar ruimtegebruik en naar aantal woongelegen veel kleinschaliger dan de vorige aanvraag.*

*Huidige aanvraag betreft opnieuw het bouwen van appartementen, maar nu gaat het slechts nog om één gebouw met 12 wooneenheden in plaats van 20. Hierdoor blijft het grootste deel van het perceel vrij voor (publiek) groen. Het ontwerp is dus in volume verkleind.*

*Destijds achtte de deputatie dat een appartementsgebouw wel aanvaardbaar is op deze locatie, gezien de veel voorkomende aanwezigheid van andere appartementsgebouwen in de omgeving. Deze visie wordt door zowel het CBS als de GSA bevestigd. De aanvraag is gelegen nabij het centrum van de deelgemeente St. Job in 't Goor.*

*Langsheen het kanaal wenst men een grotere verdichting door te voeren in combinatie met parkruimten die doorzichten creëren. Het gebouw neemt in verhouding tot de vorige aanvraag veel minder weg van de zichten vanuit de achterliggende gebieden naar het kanaal toe. De groene ruimte neemt toe. Op het terrein wordt zelfs een beperkt openbaar park voorzien.*

*Het gebouw staat weliswaar ingeplant op een vrij beperkte afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens. Doch dit vormt weinig hinder voor de omliggende bebouwing. De totale afstand tot de achterliggende bebouwing (garages) bedraagt immers toch nog 11 à 12 meter door de tussenliggende weg. Ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning bedraagt deze afstand zelfs meer dan 35 meter. Men kan dan nog bezwaarlijk spreken van een eventuele wegname van licht, laat staan schending van de privacy.*

*Dat het perceel van de aanvraag voordien niet bebouwd mocht worden, zou onjuist zijn, aldus de gemeente. Het perceel is steeds rood ingekleurd geweest op het gewestplan. De beroepers hebben dan ook geen enkel recht op zicht verloren, daar dit recht nooit bestaan heeft.*

*De gelijkvloerse appartementen beschikken (behalve de twee uiterste) niet over een private buitenruimte. Dit is een minpunt dat de woonkwaliteit van deze appartementen zeker niet ten goede komt. De buitenruimte moet dermate ingericht worden dat ook deze appartementen over hun eigen private buitenruimte kunnen beschikken. Op het voorontwerp beplanting is te zien dat er private terrassen voorzien zijn voor deze appartementen, doch deze moeten ook op de plannen aangeduid worden.*

*De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en volgt de opvattingen die het CBS heeft over de ontwikkeling van dit gebied. Dit blijkt ook uit het gemeentelijk RUP dat voor een gebied op zeer korte afstand en met een vergelijkbare context werd opgemaakt. Het ontwerp houdt voldoende afstand t.o.v. de omliggende gebouwen en heeft een stedenbouwkundig aanvaardbare kroonlijst- en een nokhoogte, gezien de in de omgeving voorkomende bebouwing.*

*De aanvraag ontsluit via de [REDACTED]. Deze is met duurzame materialen verhard en omvat electriciteit. De weg kan als voldoende uitgerust worden beschouwd, overeenkomstig artikel 4.3.5 van de VCRO. Er worden ook, noch door de gemeente, noch door de aanvrager, verbredingen van de weg voorgesteld. Enkel is er sprake van het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel in het kader van de aanvraag tot heraanleg van de [REDACTED] zou geen invloed hebben op dit project, aldus de gemeente. De riolering wordt immers aangesloten via de achterliggende aanwezige rioleringsaansluiting naar de [REDACTED].*



*De aanvraag voorziet niet in een verzwaring van de mobiliteit ter hoogte van de [REDACTED]. De aanvraag paalt nu reeds aan een voldoende uitgeruste weg.*

*Beroepers merken ook op dat er momenteel geen machtiging is voor het gebruik van het domein van NV de Scheepvaart. De ontsluiting van de aanvraag hangt echter niet af van deze machtiging (zie hoger) en betreft een burgerrechtelijk aspect. Stedenbouwkundige vergunningen worden bovendien afgeleverd onder voorbehoud van burgerrechtelijke aspecten.*

*Vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening is het ontwerp aanvaardbaar en kan de aanvraag voor vergunning in aanmerking komen op voorwaarde dat alle appartementen over een eigen private buitenruimte kunnen beschikken.*

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op voorwaarde dat ook alle gelijkvloerse appartementen over een private buitenruimte kunnen beschikken.***

...

**BESLUIT:**

**Artikel 1 - ...**

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 04/10/2010 en op voorwaarde dat alle appartementen over een private buitenruimte kunnen beschikken.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Alhoewel het ontbreken van excepties de Raad niet belet de ontvankelijkheid van een beroep te onderzoeken, oordeelt de Raad dat zo'n onderzoek alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, en, zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

**VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 4.8.13 VCRO kan de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening, onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

## **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

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

*“ ...*

*Zoals reeds in de uiteenzetting aangaande het belang werd aangetoond is verzoeker woonachtig in een appartement dat gelegen is op een perceel, palend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.*

*Verzoeker woont op de tweede verdieping van het gebouw. Vanuit zijn woning, en vooral vanop zijn terras heeft hij een rechtstreeks uitzicht op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Door de begroeiing op het terrein ziet verzoeker eveneens de achtergelegen ‘vaart’.*

*De bestreden beslissing vergunt een meergezinswoning voor 12 appartementen met ondergrondse parking. Deze wordt pal achter het pand waarin zich het appartement van verzoeker bevindt ingeplant. Dit blijkt uit een vergelijking tussen de bovenstaande luchtfoto en de bouwplannen die zich in het administratief dossier bevinden. Er wordt niet aangesloten op de bestaande bebouwing in de [REDACTED], maar er wordt welbewust op de linkerzijde van het perceel gebouwd, pal achter het pand waarin verzoeker woont.*

*Verzoeker realiseert zich dat het perceel waarop de bestreden beslissing gelegen is conform het gewestplan in woongebied gesitueerd is. Dit betekent evenwel niet dat verzoeker zich er steeds aan kon verwachten dat er tot bebouwing van het perceel overgegaan zou worden, wel integendeel. Het feit dat verzoeker er zelfs van mocht uitgaan dat het perceel, minstens het perceelsdeel achter de eigen woning, niet zou worden bebouwd blijkt uit verschillende elementen.*

*...*

*Indien deze achtergevelbouwlijn wordt doorgetrokken op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft blijkt zeer duidelijk dat er een veel te smalle strook resteert om bebouwing toe te staan, gelet op de ligging van de bestaande garages bij de achtergelegen meergezinswoningen. Verzoeker is er dan ook in het verleden steeds van kunnen uit gaan dat het perceel in kwestie niet meer bebouwd zou worden.*

*Deze overtuiging werd voorts bevestigd door de specifieke ligging van het perceel ten opzichte van het jaagpad. Zoals reeds meermaals aangehaald loopt de [REDACTED] dood, en vloeit zij over in het jaagpad. Enkel het uiterste puntje van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft grenst aan de uitgeruste [REDACTED]. Voor het overige grenst het volledige perceel aan het jaagpad, dat niet aanzien kan worden als een voldoende uitgeruste weg. Bebouwing van dit perceel is met andere woorden geenszins voor de hand liggend.*

*...*

*Het bestaande uitzicht van verzoeker zal volledig wijzigen. Dit is onaanvaardbaar. De levenskwaliteit van verzoeker zal hierdoor aanzienlijk wijzigen. Zelfs indien aangenomen zou worden dat verzoeker er na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing door Uw Raad in zou slagen het perceel uiteindelijk in de oorspronkelijke staat te doen herstellen, zal dit de hinder, de beperking in het gebruiksgenot, het gebrek aan uitzicht en de vermindering van de levenskwaliteit die verzoeker ondervindt gedurende de maanden*

*en/of jaren dat de constructie zich wel ter plaatse bevindt niet kunnen herstellen. Dit kan post factum onmogelijk!*

*...*

2.

De eerste en de tweede tussenkomende partij antwoorden hierop:

*“ ...*

*Te dezen dient vastgesteld dat verzoeker inroept dat de uitvoering van de bestreden beslissing hem als zogenaamd onmiddellijk aanpalend eigenaar zou schaden, omdat daardoor het uitzicht vanuit zijn appartement gewijzigd zou worden. Verzoeker beweert dat hij thans, over de garageboxen bij zijn appartementsgebouw heen, zicht heeft op het braakliggend terrein waarop de aanvraag betrekking heeft.*

*Het feit dat thans op een deel van dit terrein een appartementsgebouw zou opgericht worden, zou voor verzoeker een ernstig nadeel inhouden, gelet op de beweerde aantasting van het uitzicht die daarmee gepaard zou gaan. Nochtans dient verzoeker te erkennen dat het terrein gelegen is in woongebied, zodat er in beginsel geen enkele legitieme verwachting kon bestaan dat het terrein onbebouwd zou blijven. Verzoeker meent echter dat het terrein minstens deels gelegen zou zijn in een “reservatiestrook” langs het kanaal, waarbinnen bebouwing niet zou kunnen toegelaten worden.*

*Het ingeroepen nadeel ontbeert elke ernst, en wel in eerste instantie omdat verzoeker – zoals hij ook uitdrukkelijk dient te erkennen in de uiteenzetting omtrent het beweerd nadeel – nooit enige aanspraak heeft kunnen maken op het onbebouwd blijven van het litigieus kavel.*

*...*

*De inkleding van het voorheen braakliggend kavel met een appartementsgebouw is dus het logische gevolg van de gewestplanbestemming, die verzoeker uiteraard bekend was wanneer hij zich ter plaatse gevestigd heeft, en op grond waarvan de vergunning voor verzoekers’ eigen woonplaats werd afgeleverd.*

*...*

*De bewering van verzoeker dat het terrein getroffen zou zijn door een reservatiestrook op grond van het gewestplan is onjuist. Het terrein is volgens het gewestplan bestemd voor het oprichten van woongebouwen, en er wordt overigens ook geen middel geconstrueerd omtrent de beweerde schending van het gewestplan (quod certe non). Verzoeker erkent dus in wezen, terecht, de conformiteit met het gewestplan.*

*...*

*De beweerde visuele hinder dient te worden vergeleken met de huidige toestand, en dient geëvalueerd aan de hand van de vergunde plannen. Bij nazicht daarvan kan onmogelijk gesteld worden dat verzoeker een ernstig nadeel zou ondergaan, zo überhaupt al kan gesproken worden van een nadeel (quod non).*

*In de huidige toestand heeft verzoeker vanuit de achterzijde van zijn appartement (de appartementen zijn immers georiënteerd op de ■■■■, en niet op de garageboxen) voornamelijk zicht op de garageboxen die achter het appartementsgebouw werden ingeplant. Het is slechts over deze boxen heen dat een deel van het litigieus terrein zichtbaar is. Dit terrein is op heden verwilderd, en uit de foto’s die verzoeker in zijn verzoekschrift bijbrengt, blijkt dat dit terrein geenszins de visuele kwaliteiten heeft die verzoeker er klaarblijkelijk aan wenst toe te dicht. Het kanaal is gelet op de begroeiing niet zichtbaar, behoudens misschien in de winter.*

*Volgens de vergunde plannen zal op het litigieus terrein enkel aan de westzijde een gebouw met twee volwaardige bouwlagen en één verdieping onder dak ingeplant worden.*

*Het gebouw heeft een bouwhoogte van 9m, hetgeen lager is dan op omliggende terreinen, en wordt uitgevoerd in een klassieke bouwstijl. De rest van het terrein wordt quasi integraal met groen ingekleed, en een deel ervan wordt zelfs afgestaan aan de gemeente als openbaar park.*

*In wezen zal de vergunde toestand dus een vooruitgang zijn voor de bewoners van het achterliggende appartementsgebouw, die voortaan aan de achterzijde van hun gebouw zicht zullen hebben op een grotendeels met groen ingekleed perceel – deels zelfs ingericht als openbaar park – en die naast het gebouw op dit perceel nog steeds zicht zullen hebben op het kanaal.*

*...*

3.

De derde, vierde en vijfde tussenkomende partij voegen hier nog aan toe:

*“..."*

*In casu is het enige doel van beroeper dat er op het perceel van verzoekers in tussenkomst niet gebouwd wordt, zodat aan zijn situatie niets wijzigt.*

*Dit is niet realistisch! Het perceel van verzoekers tot tussenkomst is bouwgrond en zal altijd, met gelijk welk plan, bebouwd worden.*

*Dit betekent inderdaad dat de heer Melis er mee zal moeten leren leven dat hij op een gebouw meer kijkt dan nu het geval is. Immers, beroeper woont in een appartement dat zich in tweede lijn bevindt tot de Vaart. Er is steeds een perceel geweest tussen het zijne en het jaagpad en de Vaart. Beroeper heeft dus steeds geweten dat er zou gebouwd worden op het perceel tussen het zijne en het jaagpad.*

*Wanneer beroeper zijn appartement kocht, kan hij mogelijks de Vaart gezien hebben, maar dat is geen verworven recht.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Dit betekent dat de Raad de bestreden beslissing zal schorsen wanneer de verzoekende partij aantoont dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een ernstig nadeel zal ondergaan, hetgeen

betekent dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto moet aantonen, samen met de moeilijke herstelbaarheid ervan.

Dit alles moet de verzoekende partij doen met concrete, in het inleidend verzoekschrift vermelde feiten en gegevens. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan de Raad geen rekening houden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen, die zij meent te lijden, roept de verzoekende partij in dat, als gevolg van de bestreden beslissing, het uitzicht dat zij nu vanuit haar woning en vanop het terras heeft op de bomenrij en op de vaart, aangetast wordt, waardoor haar gebruiksgenot beperkt zal worden en haar levenskwaliteit sterk zal verminderen.

Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen in woongebied. De verzoekende partij moet bijgevolg rekening houden met hinder die inherent is aan deze zone.

De verzoekende partij kan dan ook, omwille van deze volgens het gewestplan geldende bestemming, niet verwachten dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nooit bebouwd zal worden.

De verzoekende partij kan, in functie van de feitelijke gegevens van het door de bestreden beslissing vergund bouwproject, wel opkomen tegen te verwachten overdreven hinder en verstoring van haar gebruiksgenot.

3.

De verzoekende partij legt, ter staving van de bewering dat haar bestaand uitzicht verloren zal gaan, enkele foto's voor aan de Raad.

Op basis van die foto's blijkt dat de verzoekende partij vooral uitkijkt op garageboxen op haar perceel en op bomen langs het kanaal. Wanneer de bomen in volle bloei staan, is het kanaal zelf maar zeer beperkt zichtbaar doorheen de bomen.

De Raad oordeelt dat het zicht van de verzoekende partij op de bomenrij inderdaad zal verdwijnen bij tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar de verzoekende partij stelt onterecht in haar verzoekschrift dat zij er zich aan kon verwachten dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nooit bebouwd zou worden: de volgens het gewestplan geldende bestemming maakt het immers mogelijk dat het perceel bebouwd wordt.

Het louter verlies van haar uitzicht op de bomenrij en het kanaal is voor de verzoekende partij dan ook geen nadeel dat rechtstreekse voortvloeit uit de bestreden beslissing.

De verzoekende partij kan in de gegeven omstandigheden geen aanspraak maken op het onbebouwd blijven van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, of op het behoud van haar uitzicht op de bomenrij en/of op het kanaal. Het door de verzoekende partij aangevoerde nadeel is dan ook niet ernstig.

4.

De verzoekende partij voert verder aan dat door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar gebruiksgenot beperkt zal worden en haar levenskwaliteit sterk zal verminderen.

Het is voor de Raad echter niet duidelijk in welke mate de verzoekende partij deze nadelen zal ondervinden. De loutere aantasting van haar uitzicht betekent zeker en vast niet dat de levenskwaliteit van de verzoekende partij sterk zal verminderen en evenmin zal haar gebruiksgenot erdoor beperkt worden.

5.

De Raad oordeelt verder dat de verzoekende partij ook in gebreke blijft concrete en precieze gegevens aan te brengen om de eventuele ernst van de ingeroepen nadelen verder te onderzoeken. Bij gebrek aan deze gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds vermeld, alleen rekening kan houden met hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet ernstig.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat de Raad een bestreden vergunningsbeslissing alleen bij wijze van voorlopige voorziening kan schorsen 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 de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig

### **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 uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS