

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0091 van 17 juni 2014
in de zaak 1314/0169/SA/3/0178

In zake:

1. de heer **David PAUWELS**
2. de heer **Jon VAN RAEMDONCK**
3. de heer **Bart VOORSPOELS**
4. de heer **Angelo SAMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bruno VAN CAUWENBERGH en Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **VR-BUILD**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 7 maart 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 3 ééngezinswoningen (2 halfopen en 1 gesloten bebouwing).

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Stekene, Nieuwdorp en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 562p2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die loco advocaten Bruno VAN CAUWENBERGH en Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba VR-BUILD verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 25 augustus 2008 en 24 november 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen.

De verwerende partij verleent, na administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van 24 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene, op 12 februari 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen op voorwaarde dat de voorbouwlijn zou worden voorzien op 3 meter ten opzichte van de rooilijn in plaats van de op het plan voorziene 2 meter.

Naar aanleiding van het verschuiven van de voorbouwlijn heeft de tussenkomende partij de plannen aangepast zodat voldoende afstand zou worden behouden ten aanzien van de laterale

en achterliggende perceelsgrenzen. De wijzigingen hebben hierbij voornamelijk betrekking op de beide kopwoningen waarbij voor de middelste woning het plan behouden blijft.

Omdat de tussenkomenende partij is overgegaan tot een verkeerde uitpaling van de bouwzone, heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een staking van de werken bevolen.

Op 22 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 3 woningen (deels regularisatie)”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is 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.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag principiële in overeenstemming is met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan;

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de bouwheer 3 eengezinswoningen wenst op te richten bestaande uit 2 halfopen bebouwingen en 1 gesloten bebouwing;

Overwegende dat de woningen één architecturaal geheel vormen;

Overwegende dat overal een minimale bouwvrije strook van 3m gerespecteerd wordt;

Overwegende dat gebruik wordt gemaakt van degelijke en esthetisch verantwoorde materialen, namelijk gevels in roodbruin genuanceerde gevelsteen, grijze gevelsteen en wit pleisterwerk, zwarte dakpannen, aluminium antracietkleurig buitenschrijnwerk, afvoeren in zink, dorpels in blauwe hardsteen;

Overwegende dat de aanduiding van optische rookmelders duidelijk op alle bouwplannen is aangebracht;

Overwegende dat de densiteit van de bebouwing op het perceel met de 3 woningen zeer hoog wordt en dat er weinig terrasruimte overblijft;

Gelet ook op het ongunstig advies van het afdelingshoofd grondgebonden materies waarin wordt gesteld dat de woningen minimum 5m achter de rooilijn moeten worden ingeplant zodat wagens op het eigen terrein kunnen geparkeerd worden; dat het perceel gelegen is op minder dan 100m van een gevaarlijke bocht en dat parkeren of stilstaan van wagens op de openbare weg, voetpad of fietspad in deze omgeving om veiligheidsredenen moet worden vermeden;

Overwegende dat de andere woningen verder in de straat ook naar achteren werden ingeplant, zeker wanneer het om nieuwbouw gaat;

Overwegende dat een ontwerp waarbij slechts 2 woningen worden voorzien en die worden opgericht op 5m achter de rooilijn beter inpasbaar zal zijn in de landelijke woonomgeving;

Gelet echter op de uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die werd verleend door de Deputatie voor het oprichten van 3 woningen; dat de Deputatie vergunning verleende onder voorwaarde de voorboulwijn te voorzien op 3m tov de rooilijn ipv op de op plan voorzien 2m doch zonder de plannen van de woningen te laten aanpassen; dat hierdoor de 3m bouwvrije strook niet meer overal werd gerespecteerd; dat de bouwheer een nieuwe vergunning aanvraagt met aangepaste plannen woningen om tov de laterale en achterliggende perceelsgrenzen voldoende afstand te kunnen bewaren;

Overwegende dat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk dus een meerwaarde zal hebben tov de reeds afgeleverde vergunning aan de Deputatie; dat het daarom geen zin heeft de aanvraag opnieuw te weigeren;

Gelet op hetgeen voorafgaat mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied zal verbeterd worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning, doch onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het advies van de dienst Wegen en Waterlopen stipt wordt nageleefd, namelijk:

- Het vuil water en het regenwater dienen gescheiden aangelegd te worden. Het regenwater van het terras mag niet aangesloten worden op het vuil water. De kolken van het terras moeten aangesloten worden aan het regenwater of afvloeien naar de tuin.

- Rekening houdende met een totale dakoppervlakte van 229,41 m² zijn drie waterputten van minimum 3.500 l met herbruikfunctie voor minstens 1 toilet en 1 buitenkraan per woning verplicht. De overloop van de hemelwaterputten worden gescheiden afgevoerd en aangesloten op de huisaansluitput ter hoogte van de rooilijn.

- Een septische put per woning is verplicht. De overloop van deze septische put wordt gescheiden afgevoerd en aangesloten op de huisaansluitput ter hoogte van de rooilijn;

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. De woning heeft geen ondergrondse constructies en heeft geen invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- Het advies van de dienst Wegen en Waterlopen moet stipt worden nageleefd.*
- In navolging van het gemeenteraadsbesluit van 22 januari 2007 moet de bouwlijn van de op te richten constructie worden uitgezet door een landmeter aangesteld door de gemeente Stekene. Pas daarna kan gestart worden met de bouwwerken.*
- Op bevel van de burgemeester wordt de beslissing onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft gedurende een periode van 30 dagen.*
- Met de bouwwerken kan enkel worden gestart nadat door de dienst wegen en waterlopen een proces-verbaal van plaatsbeschrijving van het openbaar domein werd opgemaakt.*
- Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen na de dag van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19, §2 van de Vlaamse Codex*

Ruimtelijke Ordening, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen met volgende motivering:

“ ...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt bij elke woning een hemelwaterput van 3500 liter voorzien met pompinstallatie voor hergebruik van het regenwater voor buitenkranen, wasmachine en toilet.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de aanvraag het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning en verwijst hiervoor naar recente rechtspraak van de Raad van State.

Krachtens art. 4.2.15. §1 van de codex "mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt."

Onder verkavelen wordt verstaan "een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies" (art. 4.1.1. 14° van de codex).

Advocaten Jan Bouckaert en Jan Roggen hebben de bewuste rechtspraak Bruynooghe en Matthyssen als volgt beoordeeld:

"De Raad van State heeft tot voor kort steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien een eigenaar zelf één of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De eigenaar gaat dan immers niet over tot de verkoop van loten binnen een verkaveling die bestemd is voor de woningbouw, maar gaat zelf over tot de bouw van

woningen die hij daarna verkoopt. De verkoop slaat in dat geval op woningen en niet op loten bestemd voor woningbouw, aldus de Raad.

...

Deze rechtspraak beantwoordt volledig aan de door de wetgever nagestreefde doelstelling van de verkavelingsvergunning: enerzijds garanderen dat de koper van een onbebouwd lot daadwerkelijk kan bouwen (als hij een gebouw koopt, verliest die garantie haar voorwerp); anderzijds garanderen dat de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt op oordeelkundige wijze wordt ontwikkeld. In geval van groepswooningbouw kan de goede stedenbouwkundige ontwikkeling immers ook op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning worden gegarandeerd vermits de eigenaar van de grond dan zelf tot ontwikkeling overgaat en de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde groepswooningbouw op dat ogenblik kan beoordelen.

...

Het komt ons voor dat de arresten Bruynooghe en Matthyssen ingegeven zijn door de bezorgdheid van de Raad om wetsontduiking te voorkomen. Nog afgezien van de vraag welke precieze draagwijdte in het kader van het publiek recht aan deze rechtsfiguur moet worden gegeven, was er in casu evenwel geen enkele reden om de verkavelingsplicht vanuit die bezorgdheid te bekijken: met het indienen van een stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw, ontduikt de aanvrager van deze vergunning geen enkele verplichting die in het kader van een verkavelingsvergunning wel wordt opgelegd, mits hij de woningen zelf realiseert en pas na realisatie doorverkoopt." (uit TROS 2010/60, pg 260 t.e.m. 269)

Tevens verwijst appellant in zijn beroepschrift naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Krachtens art. 2.1.2. §7 van de codex vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 3 gekoppelde woningen. Door de deputatie werd op 12 februari 2009 reeds vergunning verleend voor het oprichten van 3 gekoppelde woningen op voormeld perceel, onder de voorwaarde de voorbouwlijn te voorzien op 3m t.o.v. de rooilijn in plaats van de op plan voorzien 2m. Deze vergunning is nog steeds uitvoerbaar. Krachtens art. 4.6.2. §1 van de codex vervalt een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege in elk van volgende gevallen:

1. De verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
2. De werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
3. De vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De werken werden binnen de 2 jaar na afgifte van de vergunning aangevat (het gieten van de funderingsplaat is reeds uitgevoerd) en er rest nog voldoende tijd om de woningen winddicht te maken binnen de gestelde termijn van 3 jaar.

Door het opschuiven van de voorbouwlijn met 1m kom niet meer overal een bouwvrije zijstrook van 3m gerespecteerd worden. Met huidige aanvraag worden de woningen op de loten 1 en 3 beperkt aangepast om voldoende afstand te bewaren naar de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen toe.

Ten opzichte van de reeds afgeleverde en nog geldige vergunning van 12 februari 2009 betekent voorliggende aanvraag dus een meerwaarde. De plaatselijke aanleg wordt verbeterd.

Beroepers argumenteren dat de woningen inkijk zullen veroorzaken in hun tuinen en woningen en het zonlicht zullen wegnemen. De bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping vallen binnen de normaal gangbare normen. Het ontwerp sluit qua bouwprofiel aan bij de omgeving, welke gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. De ontworpen woningen bestaan uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, waaronder zich evenwel slaapkamers bevinden, doch welke worden verlicht en verlucht dmv dakvlakvensters, zodat geen rechtstreekse inkijk mogelijk is. De afstand van de achtergevels op verdieping tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 6m, wat meer is dan de kroonlijsthoogte van 5,80m en bijgevolg voldoet aan de 45° regel. Eventuele hinder is tevens het gevolg van de ligging van het perceel nabij de hoek van 2 straten waardoor de percelen ondieper worden. Deze hinder zal niet minder zijn indien een ééngezinswoning met een gelijkaardige bouwdiepte op de verdieping wordt gerealiseerd.

De nieuwbouw woningen liggen ten noorden van de woningen van beroepers, zodat de afname van zonlicht uiterst beperkt zal zijn.

De gekoppelde woningen vormen een architecturaal kwalitatief geheel. Elke woning heeft een inpandige garage en beschikt over drie slaapkamers zodat een goede woonkwaliteit geboden wordt.

...

Tegen deze beslissing stellen de huidige verzoekende partijen met een aangetekende brief van 29 augustus 2011 een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging bij de Raad (gekend onder het rolnummer 1112/0002/SA/3/0001). De vordering tot schorsing wordt verworpen met een arrest van 18 april 2012 (nr. S/2012/0078) waarna vermelde beslissing met een arrest van 25 juni 2013 (nr. A/2013/0338) wordt vernietigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 28 augustus 2013 opnieuw om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 september 2013 beslist de verwerende partij op 26 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt bij elke woning een hemelwaterput van 3500 liter voorzien met pompinstallatie voor hergebruik van het regenwater voor buitenkranen, wasmachine en toilet.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft het oprichten van 3 gekoppelde eengezinswoningen.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de aanvraag het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning en verwijst hiervoor naar recente rechtspraak van de Raad van State.

Krachtens art. 4.2.15. §1 van de codex "mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt."

Onder verkavelen wordt verstaan "een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies." (art. 4.1.1. 14° van de codex).

Advocaten Jan Bouckaert en Jan Roggen hebben de bewuste rechtspraak Bruynooghe en Matthyssen als volgt beoordeeld:

"De Raad van State heeft tot voor kort steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien een eigenaar zelf één of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De eigenaar gaat dan immers niet over tot de verkoop van loten binnen een verkaveling die bestemd is voor de woningbouw, maar gaat zelf over tot de bouw van woningen die hij daarna verkoopt. De verkoop slaat in dat geval op woningen en niet op loten bestemd voor woningbouw, aldus de Raad.

...

Deze rechtspraak beantwoordt volledig aan de door de wetgever nagestreefde doelstelling van de verkavelingsvergunning: enerzijds garanderen dat de koper van een onbebouwd lot daadwerkelijk kan bouwen (als hij een gebouw koopt, verliest die garantie haar voorwerp); anderzijds garanderen dat de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt op oordeelkundige wijze wordt ontwikkeld. In geval van groepswoningbouw kan de goede stedenbouwkundige ontwikkeling immers ook op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning worden gegarandeerd vermits de eigenaar van de grond dan zelf tot ontwikkeling overgaat en de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde groepswoningbouw op dat ogenblik kan beoordelen.

...

Het komt ons voor dat de arresten Bruynooghe en Matthyssen ingegeven zijn door de bezorgdheid van de Raad om wetsontduiking te voorkomen. Nog afgezien van de vraag welke precieze draagwijdte in het kader van het publiek recht aan deze rechtsfiguur moet worden gegeven, was er in casu evenwel geen enkele reden om de verkavelingsplicht

vanuit die bezorgdheid te bekijken: met het indienen van een stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw, ontduikt de aanvrager van deze vergunning geen enkele verplichting die in het kader van een verkavelingsvergunning wel wordt opgelegd, mits hij de woningen zelf realiseert en pas na realisatie doorverkoopt." (uit TROS 2010/60, pg 260 t.e.m. 269)

Dit standpunt wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn arrest aangaande huidige aanvraag bevestigd:

"De Raad oordeelt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer op een perceel een of meer woningen of constructies, die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer deze woningen of constructies voor verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar, recht van erfpacht of opstal worden aangeboden.

Ook artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, bepaalt dat de artikelen 4.1.1, 14°, en 4.2.15, §1, eerste lid VCRO altijd als volgt uitgelegd moeten worden:

"Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden."

(...)"

Tevens verwijst appellant in zijn beroepschrift naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Krachtens art. 2.1.2. §7 van de codex vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 3 gekoppelde woningen. Door de deputatie werd op 12 februari 2009 reeds vergunning verleend voor het oprichten van 3 gekoppelde woningen op voormeld perceel, onder de voorwaarde de voorbouwlijn te voorzien op 3 m t.o.v. de rooilijn in plaats van de op plan voorzien 2 m. Deze vergunning is ondertussen vervallen. Krachtens art. 4.6.2. §1 van de codex vervalt een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege in elk van volgende gevallen:

1. De verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart.
2. De werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken.
3. De vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De werken werden binnen de 2 jaar na afgifte van de vergunning aangevat (het gieten van de funderingsplaat is reeds uitgevoerd), doch niet verdergezet.

Door het opschuiven van de voorbouwlijn met 1 m kon niet meer overal een bouwvrije zijstrook van 3 m gerespecteerd worden. Met huidige aanvraag worden de woningen op

de loten 1 en 3 beperkt aangepast om voldoende afstand te bewaren naar de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen toe. Ten opzichte van de afgeleverde vergunning van 12 februari 2009 betekent voorliggende aanvraag dus een meerwaarde. De plaatselijke aanleg wordt verbeterd.

Beroepers argumenteren dat de woningen inkijk zullen veroorzaken in hun tuinen en woningen en het zonlicht zullen wegnemen. De bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping vallen binnen de normaal gangbare normen. Het ontwerp sluit qua bouwprofiel aan bij de omgeving, welke gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. De ontworpen woningen bestaan uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, waaronder zich evenwel slaapkamers bevinden, doch welke worden verlicht en verlucht d.m.v. dakvlakvensters, zodat geen rechtstreekse inkijk mogelijk is. De afstand van de achtergevels op verdieping tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 6 m, wat meer is dan de kroonlijsthoogte van 5,80 m en bijgevolg voldoet aan de 45° regel. Bovendien bevinden de woningen van appellanten zich op minstens 35 m afstand van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen hebben een nokhoogte van 10,05 m. Het is dan ook onredelijk te beweren dat er een schaduwwerking zal zijn van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen van appellanten. Aan de hand van een schaduwstudie (Google SketchUp) kan worden aangetoond dat de schaduw op het middaguur in de winter in Antwerpen (zon op zijn laagste stand in het zuiden) niet verder reikt dan de helft van de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen van appellanten.

Eventuele hinder is tevens het gevolg van de ligging van het perceel nabij de hoek van 2 straten waardoor de percelen ondieper worden. Deze hinder zal niet minder zijn indien een ééngezinswoning met een gelijkaardige bouwdiepte op de verdieping wordt gerealiseerd.

De gekoppelde woningen vormen een architecturaal kwalitatief geheel. Elke woning heeft een inpandige garage en beschikt over drie slaapkamers zodat een goede woonkwaliteit geboden wordt.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

Verzoekers herhalen dat zij alle vier eigenaar van een perceel dat direct aansluit bij het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Dit kan het gemakkelijkst aangetoond worden met een printscreen van de webapplicatie CadGis van het kadaster:

...

Een luchtfoto van Google Earth bevestigt de ligging, meer nog kan op deze luchtfoto de reeds gegoten funderingsplaat worden onderscheiden. Dit geeft nog een beter beeld van de dichte ligging.

...

Verzoekers voegen ook foto's toe waaruit blijkt dat er vanaf de nieuwe woningen een directe inkijk in de woonkamer en tuin van verzoekende partijen zal plaatsvinden (stuk 6). Verzoekende partijen hebben de inplanting van het gebouw “gesimuleerd” d.m.v. een paal, teneinde Uw Raad precies en concreet kenbaar te maken waar de drie aaneengesloten woningen zullen komen en welk effect zij zullen hebben op de woonkwaliteit van verzoekende partijen.

Op de meeste foto's is een gemarkeerde paal van 10 meter aangebracht – hoogte die de woningen zullen hebben – zodat duidelijk en onomstotelijk wordt aangetoond dat de gehele middag- en avondzon voor verzoekende partijen wordt weggenomen (stuk 6).

De ramen op de eerste verdieping en zolderverdieping van de nieuwbouw kijken rechtstreeks uit op de tuin en living van verzoekende partijen wiens woningen achter deze nieuwbouw staan (stuk 10). Daarmee wordt ontegensprekelijk de privacy van

verzoekende partijen ernstig en onherroepelijk aangetast. Er is zelfs nu al beperkte inkijk van het huis aan de overkant van Nieuwdorp zodat er zeker een onverantwoorde inkijk zal zijn vanuit de nog te bouwen woningen. Uit het bijgevoegde plan blijkt dat er wel degelijk inkijk is vanuit de zolderkamer die eveneens kan ingericht worden als slaapkamer, badkamer of dergelijke.

In die optiek wensen verzoekers rechtspraak van Uw Raad aan te halen:

...

In de twee voormelde arresten betrof het telkens een dense woonomgeving. In de huidige casus is het nadeel des te ernstiger doordat de aanvraag zich situeert in een landelijke woonomgeving waar de bebouwing iets minder dicht is.

Door de nokhoogte van 10 meter zal de gehele tuin van verzoekende partijen in de schaduw van het huis liggen (stuk 9). Aangezien dit de zuidkant van verzoekende partijen is, zullen zij gedurende heel de dag geen zonlicht meer hebben! Zeker in de winter zorgt dit voor extra verwarmingskosten en donkere dagen. In de zomer zullen de terrassen van tweede, derde en vierde verzoekende partijen geen zon meer in de tuin of op het terras hebben.

De moestuin van derde en vierde verzoekende partijen ligt achteraan de tuin (cfr. luchtfoto supra). Deze zal geheel in de schaduw liggen, waardoor ze geen eigen groenten meer kunnen kweken.

Uit dezelfde luchtfoto (cfr. supra) blijkt dat het terras van twee van de drie huizen op nog geen drie meter van de scheiding komt. Want uit de bouwplannen kan afgeleid worden dat de aan te leggen terrassen niet op de funderingsplaat worden gelegd maar op een afzonderlijke bedding worden aangelegd. Als men dit in rekening brengt bij de studie van het voormelde luchtfoto van Google Earth, staat het vast dat deze terrassen inderdaad op nog geen drie meter van de scheidingslijn komen. Er ligt geen tuin meer tussen. De achtergevel staat dus op minder dan 5 meter van de tuin van verzoekende partijen, waardoor het licht en zicht volledig wordt weggenomen.

Uw Raad heeft geoordeeld dat de inplating van een achtergevel op 7,4 m van de perceelsgrens voldoende mate hinder van licht en zicht zal meebrengen om te kunnen spreken van een ernstig nadeel:

...

Tweede en derde verzoekende partijen hebben aan de zijde van de nieuwe woningen zonnepanelen geplaatst (stuk 7). Meer nog heeft tweede verzoeker ook zonnepanelen op het bijgebouw in de tuin zonnepanelen geplaatst. Dit laatste kan aangetoond worden met een detailopname van de voorheen aangehaalde luchtfoto:

...

Het rendement van de geplaatste zonnepanelen zal verminderen omdat deze ter hoogte van de eerste en derde verzoekende partij minder direct zonlicht krijgen, zeker in de winter, en ter hoogte van tweede verzoekende partij helemaal geen zonlicht zullen zien!

Sterker nog, beschikt tweede verzoeker over een zonneboiler die louter functioneert door middel van deze zonnepanelen ten behoeve van warm water. De belemmering van direct zonlicht zorgt er dan ook voor dat de productie van warm water volledig stilvalt.

Ter hoogte van de derde en vierde verzoekende partijen zullen de nieuwbouwwoningen de gehele tuinbreedte in beslag nemen, dit zorgt ervoor dat zij allen nog uitzicht hebben op een muur van 11,55 meter hoogte. Verzoekende partijen hebben er voor geopteerd

om in een “landelijk karakter” te wonen, zodat zij zich helemaal niet konden verwachten aan een dergelijke bebouwing. Het nadeel vloeit dus zeker niet voort uit de gewestplanbestemming. Zeer zeker nu er voordien slechts een eengezinswoning van 6,80m hoogte stond en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk bepaalt dat er geen uitbreiding meer mogelijk is.

In die zin kunnen verzoekers verwijzen naar een arrest van Uw Raad:

...

Het nadeel is ook moeilijk te herstellen.

Verzoekende partijen hebben het reeds in hun feitenrelaas aangehaald, maar hebben dit ook aangetoond aan de hand van concrete gegevens, dat de funderingsplaat reeds gegoten is. Dit betekent dat de fundamente er liggen en onmiddellijk met de ruwbouwwerkzaamheden kan worden gestart. Bovendien is de aanvrager een vastgoedvennootschap die geacht mag worden over voldoende financiële middelen te beschikken om in een mum van tijd de nodige aannemers in te schakelen, zeker nu de crisis in de bouwsector zich laat voelen en er dus minder werk is en er meer aannemers ‘vrij’ zijn.

Hoe sneller het woonproject kan gebouwd en tegelijkertijd kan verkocht worden, hoe sneller de aanvrager ook winst zal maken.

Bovendien wensen verzoekers op te werpen dat eenmaal dat dit project van drie woonentiteiten is verzezen en ze verkocht zijn, de hinder een feit zal zijn. Een vernietiging zal op dat moment weinig zoden aan een dijk brengen, terwijl een schorsingsverzoek, zoals geformuleerd in huidige verzoekschrift, wel degelijk tijdig een oplossing biedt vooraleer de bestreden beslissing ‘moeilijk te herstellen wordt na uitvoering ervan.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Het perceel waarop de drie eengezinswoningen zullen worden opgericht, is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel bevindt zich in een bouwlint dat gekenmerkt wordt door residentiële woningen.

In een woonzone mag van verzoekers een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan verzoekers om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen (RvVb nr. S/2012/0078 van 18 april 2012).

Wat de opgeworpen inkijk vanaf de ramen van de slaapkamers van de vergunde woningen betreft, blijkt dat de afstand van de achtergevels op verdieping tot de achterste perceelgrens minstens 6 meter bedraagt, wat meer is dan de kroonlijsthoogte van 5,80 meter en voldoet aan de 45° regel. Bovendien bevinden de woningen van appellanten zich op minstens 35 meter afstand van de nieuwe woningen. Verzoekers tonen niet aan dat de te bouwen woningen op dergelijke grote afstand de hinder die eigen is aan een

woonomgeving en aan de ligging nabij de hoek van twee straten overstijgt.

Daarnaast werpen ze op dat door de vergunde woningen de gehele tuin in de schaduw van het huis zal liggen en dat het rendement van hun zonnepanelen zal verminderen door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Vooreerst blijkt uit de schaduwstudie (Google SketchUp) dat de schaduw op het middaguur in de winter (het moment waarop de zon op zijn laagste stand staat in het zuiden) in Antwerpen niet verder reikt dan de helft van de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen van appellanten. Verzoekers hebben nagelaten een lichtstudie in concreto toe te voegen die de schaduwstudie zou tegenspreken en alsnog een ingrijpend verlies van zonlicht zou aantonen. Bovendien zal de schaduw zich beperken tot hun moestuin en tuin, zoals tevens bevestigd door de argumenten van verzoekers die enkel deze schaduwvorming aanhalen. In dit verband moet overigens opgemerkt worden dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen dat de verminderde lichtinval en de (bijkomende) schaduwvorming de groei en de opbrengst van de gewassen daadwerkelijk dermate negatief zal beïnvloeden dat er sprake is van een ernstig nadeel dat de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van bestreden beslissing kan verantwoorden (RvVb nr. S/2013/0237 van 15 oktober 2013).

Het rendementsverlies van de zonnepanelen moet in wezen als een financieel nadeel beschouwd worden. Een dergelijk nadeel is principieel herstelbaar, minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen het tegendeel niet aantonen (RvVb nr. S/2013/0186 van 9 juli 2013).

Tenslotte zou de nieuwbouwwoningen de gehele tuinbreedte in beslag nemen en ervoor zorgen dat zij alleen nog uitzicht hebben op een muur van 11,55 meter hoogte.

Het loutere feit dat op het desbetreffend perceel 3 eengezinswoningen zullen worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van verzoekers, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).

Bovendien is er geen sprake van een weids open zicht vanaf de woningen van verzoekers, gelet op de ligging te midden van residentiële woningen. Daarenboven kunnen verzoekers geen absoluut recht op een ongestoord zicht in woongebied doen gelden. Enige afname van zich is dan ook het gevolg van de gewestplanbestemming die principieel bebouwing toelaat.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Deze elementen werden door verzoekende partijen ook opgeworpen naar aanleiding van hun administratief beroep bij de verwerende partij. Verwerende partij heeft hierop terecht als volgt geoordeeld:

...

Bovendien volgt het vermeend nadeel bijna vanzelfsprekend uit de bestemming van het betrokken perceel, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Verzoekende partijen wisten dus dat ook dit perceel voor bebouwing in aanmerking kwam.

Uw Raad oordeelde eerder m.b.t. dezelfde vergunningsaanvraag dat er niet werd voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Uw Raad was in haar arrest nr. S/2012/0078 terecht van oordeel dat:

- Uit de in het verzoekschrift vermelde gegevens (in het voorliggend verzoekschrift wordt identiek dezelfde redenering opgebouwd omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel) en uit de door de verzoekende partijen meegedeelde stukken (ook deze zijn identiek aan deze ingediend bij het verzoekschrift dat aanleiding gaf tot voormeld schorsingsarrest) kan het moeilijk te herstellen karakter niet, minstens onvoldoende, worden afgeleid;*
- Een financieel nadeel is principieel herstelbaar, minstens tonen verzoekende partijen niet het tegendeel aan;*
- De omstandigheid dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om zich te verzetten tegen een eerdere vergunning, met grosso modo dezelfde nadelen als de voorliggende vergunning, van 2009, doet evenzeer afbreuk aan de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de nadelen die de verzoekende partijen thans inroepen.*

*Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is, zodat de schorsing alleen al om die reden moet worden afgewezen.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

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

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen aan dat zij zullen worden geconfronteerd met inkijk en visuele hinder. De hoogte van de op te richten woningen zou tevens een verminderde zonlichtinval tot gevolg hebben waardoor de tuinen (met moestuin) van de verzoekende partijen geheel in de schaduw zullen liggen en hun zonnepanelen een verminderd rendement zullen kennen. De verzoekende partijen verwijzen naar de bouwplannen, het kadastraal plan, een luchtfoto en een aantal zwart-wit foto's.

Aangezien de woningen van de verzoekende partijen, evenals het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, moeten gesitueerd worden in een voor woningbouw bestemd gebied, zal er evenwel pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een dergelijk bestemmingsgebied en de tolerantie die van de verzoekende partijen ten aanzien van dergelijke hinder in redelijkheid mag worden verwacht, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat vermeld evenwicht wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord, minstens dat zij hebben nagelaten voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die de Raad van het tegendeel overtuigen.

De Raad stelt vast dat de zwart-wit foto's die de verzoekende partijen neerleggen volstrekt onduidelijk zijn en de ingeroepen nadelen geenszins aannemelijk maken. Uit de bijgebrachte luchtfoto blijkt dat de verzoekende partijen zelf een aantal bijgebouwen hebben geplaatst ten zuiden van hun percelen waardoor de mogelijke visuele hinder en schaduw hinder in hun tuin in belangrijke mate moet worden gerelativeerd. De beweerde eventuele verminderde opbrengst van zonnepanelen en zonneboiler is een financieel nadeel dat principieel herstelbaar moet worden geacht. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

Op grond van de door de verzoekende partijen neergelegde luchtfoto stelt de Raad verder vast dat de omliggende percelen in de Oude Straat en Nieuwdorp allen reeds bebouwd zijn zodat de verzoekende partijen bezwaarlijk kunnen voorhouden dat zij vandaag kunnen genieten van een ongestoord uitzicht. De verzoekende partijen erkennen overigens uitdrukkelijk dat zij momenteel al inkijk hebben vanuit de woningen aan Nieuwdorp.

4.

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, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0169/SA/1/0178.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER