

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

**ARREST**

**nr. S/2012/0179 van 29 augustus 2012**  
**in de zaak 1112/0500/SA/3/0450**

*In zake:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Myriam VAN HONSTE  
Kantoor houdende te 2930 BRASSCHAAT, Bredabaan 331  
en advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 februari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 5 september 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parking.

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

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

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd in het samenhangende dossier 1112/0514/SA/3/0459. 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 27 juni 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Ive VAN GIEL die loco advocaat Els EMPEREUR en advocaat Myriam VAN HONSTE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 13 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 13 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking en drie eengezinswoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 mei 2011 tot en met 4 juli 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de eerste verzoekende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 8 juni 2011 een ongunstig advies uit. Na enkele aanpassingen, verleent het Centrum voor Toegankelijkheid op 22 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De brandweer van de gemeente Zoersel brengt op 30 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel verleent op 1 augustus 2011 een ongunstig advies voor het bouwen van drie eensgezinswoningen en een voorwaardelijk gunstig advies voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, een commerciële ruimte en ondergrondse parking.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*Mijn advies is **voorwaardelijk gunstig** voor het appartementsgebouw, volgende voorwaarden worden opgelegd:*

- *De aanvraag moet aangepast worden om in overeenstemming te zijn met de regelgeving van het burgerlijk wetboek: de terrassen mogen slechts voorzien worden tot op max. 1,90 m van de perceelsgrenzen, de opengaande ramen mogen niet uitkomen op het plat dak, dit wil zeggen dat o.a. de slaapkamer van het meest rechtse appartement op de dakverdieping moet aangepast worden en het raam moet opgeschoven worden.*
- *Het profiel van de bestaande rechtsaanpalende bebouwing is niet duidelijk weergegeven op de plannen. Het is noodzakelijk dit bijkomend uit te werken voor de afgifte van de vergunning. Pas na deze uitwerking kan nagegaan worden wat de hoogte is van de scheidingmuur en het al dan niet voorzien van de terrassen tot tegen de perceelsgrens kan geëvalueerd worden.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel van 1/08/2011 moeten strikt nageleefd worden.*

*Mijn advies is **ongunstig** betreffende **de 3 woningen aan de [REDACTED]**:*

- *De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel van 1/08/2011 wordt volledig gevolgd.*
- *Bijkomend wordt opgemerkt dat de voorziening van max. 2 kleine woningen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een zadeldak zonder de voorziening van dakkapellen of dakuitbouwen op 20/12/2010 in een overleg werd beklemtoond door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Dit standpunt blijft behouden. Het project voldoet niet aan deze voorwaarden.*
- *Gelet op de omliggende bebouwing die vrij laag en beperkt is, is de voorziening van 3 woningen met de grote dakuitbouwen stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Het voorgestelde volume is in zijn geheel veel te zwaar voor deze omgeving. Door de voorziening van de verschillende dakuitbouwen wordt een bijkomende woonlaag gecreëerd, wat niet aanvaardbaar is. Het project heeft in zijn geheel het uitzicht van een project bestaande uit 3 bouwlagen en een dak. Hierdoor wordt de draagkracht van de omgeving overschreden.*

- *De draagkracht van het perceel wordt eveneens overschreden door de beperkte afstand die er overblijft tussen de woningen en het appartementsgebouw. De diepte van de tuinzones zijn te beperkt, een tuinzone van een diepte van minimaal 10 m is noodzakelijk en wordt als een algemene voorwaarde beschouwd. Daarenboven kunnen er door de beperkte afstand tussen de gebouwen problemen ontstaan betreffende de privacy.*  
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel verleent op 5 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, maar weigert de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van drie eengezinswoningen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel motiveert haar beslissing als volgt:

“...  
Het geplande project is gelegen in de dorpskern van Zoersel, die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van meerdere meergezinswoningen. Het schepencollege bakende in een principebeslissing zones af voor het bouwen van meergezinswoningen. In [REDACTED] is de bouw van meergezinswoningen mogelijk. Omdat het een project op een hoekperceel ([REDACTED]) betreft en er aan de overzijde van het perceel aan de [REDACTED] reeds een gelijkaardig bouwvolume aanwezig is, zijn ook hier meergezinswoningen te verantwoorden. Langs de [REDACTED] worden eengezinswoningen voorzien wat overeenkomt met de daar bestaande bebouwing. Het ingediende project beantwoordt aan de gangbare stedenbouwkundige criteria voor de dorpskern van Zoersel en is hierin inpasbaar.

De huidige gebouwen op het terrein worden volledig afgebroken, net als de verhardingen. Langs de kant van de [REDACTED] wordt een meergezinswoning neergezet met 18 entiteiten, een commerciële ruimte op de gelijkvloerse verdieping (kant [REDACTED]) en een ondergrondse parking voor 31 wagens.

Langs de kant van [REDACTED] wordt op de gelijkvloerse verdieping een commerciële ruimte voorzien, met daarboven appartementen. De kroonlijst van het nieuw te bouwen gebouw sluit aan op de kroonlijst van [REDACTED]. Op de dakverdieping wordt met dakuitbouwen gewerkt, wat de leefbaarheid van deze appartementen ten goede komt. Het terras op de gelijkvloerse verdieping (achter de commerciële ruimte) moet wel op minstens 1 meter uit de perceelsgrens worden voorzien.

Langs de kant van de [REDACTED] worden zowel op gelijkvloerse, eerste als tweede (dak) verdieping appartementen voorzien. De voorgevel van 50,56 meter breed wordt gebroken door het gebruik van verschillende materialen en in- en uitbouwen. De kroonlijst- en nokhoogte blijven – en dit geldt ook voor het deel langs [REDACTED] – binnen de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn voor dit perceel. De inrit naar de ondergrondse garage heeft in de voortuinstrook reeds een helling van 4°, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Opritten mogen in de voortuinstrook geen helling hebben, dit kan enkel vanaf de voorgevelbouwlijn.

De bebouwing langs de [REDACTED] wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. Aaneengesloten bebouwing komt hier niet voor. Bovendien komen de privé-tuinen van de woningen en terrassen/tuinen van de achtergelegen meergezinswoning wel erg dicht bij elkaar. Een aantal van de woningen op het gelijkvloers hebben achter hun terras slechts 2 meter tuinstrook. Het geheel overschrijdt de ruimtelijke draagkracht.

*In plaats van een aaneengesloten bebouwing adviseert het schepencollege een gekoppelde bebouwing (2 woonegelegenheden) met een beperktere diepte zodat een iets grotere tuinruimte kan gecreëerd worden.*

*De nokhoogte moet worden beperkt tot 10,5 meter.*

*Het project voldoet aan de vereiste parkeerplaatsen en de nodige bergruimte. Bovendien worden er liften voorzien die de toegankelijkheid van het gebouw (meergezinswoning) ten goede komen.*

*Verder dient de aanvrager rekening te houden met de adviezen verleend door het Centrum voor Toegankelijkheid en de brandweer van Zoersel.*

*...*

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 5 september 2011 HET VOLGENDE:*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 ééngezinswoningen langs de [REDACTED] overeenkomstig het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar met als kenmerk 8.00/11055/879.2583.499.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als het appartementsgebouw opnieuw beoordeeld te worden.*

- Een nieuwe ontwikkeling van woningen in combinatie met appartementen is op deze locatie aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving.*
- Het hele bouwprogramma is echter zeer uitgebreid en overschrijdt de draagkracht van de omgeving.*

*De woningen zorgen voor een verdichting en verzwaring van het open straatbeeld langs de [REDACTED]. Hier komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De bebouwing is er minder dicht en lager. De tuinen van de woningen zijn bovendien veel te ondiep. Een minimale diepte van 10 m is vereist of een grotere breedte van de tuinen. Dit komt ook de privacy ten goede. Nu zijn de tuinen van zowel de woningen als het appartementsgebouw zeer beperkt. De afstand tussen beide gebouwen is slechts 10m. Vanop de dakterrassen bij het appartementsgebouw is er zeer veel inkijk in de tuinen van de woningen.*

*Door 2 woningen te voorzien, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen en de GSA, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbaarder geheel met kwalitatievere tuinzones. De bouwhoogte kan beperkter blijven doordat er een grotere bebouwbare oppervlakte ontstaat. De grote dakkapellen kunnen verdwijnen en de dakhelling kan teruggebracht worden naar een standaard helling van max. 45°.*

*Huidig voorstel voor de woningen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

- Het voorzien van appartementen langs de zijde van [REDACTED] is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend dak is aanvaardbaar. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor*

een volledige 3<sup>de</sup> bouwlaag. De aansluiting langs de zijde van de [REDACTED] is te grootschalig en te hoog. Er dient afgebouwd te worden naar de zijde van [REDACTED] toe. Hier is de bebouwing veel opener en lager. De goorgestelde bebouwing met 3 bouwlagen op 3m afstand van de perceelsgrens zorgt voor een zware impact op de aanpalende woning links met slechts 1 bouwlaag onder hellend dak en heeft een grote impact op het straatbeeld.

De bouwdiepte van het appartementsgebouw in combinatie met de ontwikkeling van de woningen langs de [REDACTED] zorgt voor ondiepe tuinzones en perceelsgrenzen die wel heel dicht bij elkaar liggen zodat er problemen zijn naar inkijk. Ook is de diepte van de tuinen links wel zeer beperkt. De bebouwing staat slechts op 10m uiteen.

Langs de zijde van de [REDACTED] dient dus zowel in hoogte als in bouwdiepte een aanpassing van het ontwerp voorzien te worden

...

Na de hoorzitting van 19 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het afbreken van de bestaande gebouwen en verhardingen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen, commerciële ruimte en ondergrondse parking. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

...

Gezien de aanvraag als één geheel werd ingediend dienen zowel de 3 woningen als het appartementsgebouw opnieuw beoordeeld te worden.

Een nieuwe ontwikkeling van woningen in combinatie met appartementen is op deze locatie aanvaardbaar en functioneel inpasbaar in de omgeving.

De woningen zorgen echter voor een te grote verdichting en verzwaring van het open straatbeeld langs de [REDACTED]. Hier komen geen aaneengesloten huizenrijen voor en ook geen bebouwing van 3 bouwlagen. De bebouwing is er minder dicht en lager. De tuinen van de woningen zijn bovendien veel te ondiep. Een minimale diepte van 10m is vereiste of een grotere breedte van de tuinen. Dit komt ook de privacy ten goede. Nu zijn de tuinen van de woningen zeer beperkt. Door 2 woningen te voorzien, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen en de GSA, ontstaat er een ruimtelijk aanvaardbaarder geheel met kwalitatievere tuinzones. De bouwhoogte kan beperkter blijven doordat er een grotere bebouwbare oppervlakte ontstaat. De grote dakkapellen kunnen verdwijnen en de dakhelling kan teruggebracht worden naar een standaard helling van max. 45°.

Huidig voorstel voor de woningen is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het voorzien van appartementen langs de zijde van [REDACTED] is aanvaardbaar. Er is hier een zekere mate van verdichting en er bevinden zich gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving. De gebouwen rondom het plein zijn aaneengesloten en 2 bouwlagen onder zadeldak hoog. Het rechts aanpalende pand heeft een plat dak, maar is niet typisch voor de bebouwde omgeving. De aansluiting met 2 bouwlagen onder hellend

*dak is aanvaardbaar. De dakuitbouw achteraan zorgt wel voor een volledige 3<sup>de</sup> bouwlaag. De deputatie acht de bouwhoogte en diepte aanvaardbaar in de omgeving. In de voorgevel zit voldoende variatie zowel qua materiaalgebruik als vormgeving zodat het volume niet te massief wordt in het straatbeeld.*

*Langs de zijde van de [REDACTED] worden de volumes afgebouwd om een overgang te vormen naar de aanpalende woning. Deze heeft slechts 1 bouwlaag onder zadeldak. Het toegelaten gabariet van deze woning is echter veel groter dan de bestaande en kan aldus in de toekomst nog aanzienlijk worden uitgebreid. Door het afbouwen van de volumes acht de deputatie deze overgang aanvaardbaar.*

*De appartementen zijn voldoende kwalitatief ingericht en voorzien van buitenruimte en berging. Er wordt ook voldoende parkeerplaats voorzien.*

*Het project betekent een verbetering van de huidige toestand en er wordt meer groen voorzien.*

*Er is geen hinder qua schaduw en lichtinval naar de aanpalenden. De dakuitbouwen, ramen en terrassen dienen wel te voldoen aan de regelgeving van het burgerlijk wetboek.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft tegen de bestreden beslissing met een aangetekende zending van 29 februari 2012 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0514/SA/3/0459.

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

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

De bestreden beslissing werd door de verwerende partij aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende zending van 23 januari 2012. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 29 februari 2012, is derhalve tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij voert aan dat zij eigenares is van een woning gelegen te [REDACTED]. De tweede verzoekende partij voert aan bewoner te zijn van deze woning, die onmiddellijk naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is.

De verzoekende partijen vrezen dat het kwestieuze appartementsgebouw een aantasting van hun privacy zal betekenen. Verder voeren zij aan dat het appartementsgebouw schaduwvorming, geluidshinder, lichtpollutie en verkeersdruk zal veroorzaken.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

3.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen als volgt:

*“Tussenkomenende partij betwist met klem het belang van de verzoekende partij bij deze procedure, nu verzoekende partijen niet in het minst aannemelijk maakt dat zij op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze enige hinder zou ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De beweerde hinderaspecten worden weerlegd bij de beoordeling van de middelen en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*...*

*Bovendien kan niet worden ingezien hoe eerste verzoekende partij als eigenares van het pand hinder kan ondervinden door vermeende inkijk, privacy, schaduw, druk op omgeving, lichtmuur, geluid, verkeersdruk e.d. Dit zijn allemaal vermeende hinderaspecten die enkel personen die in het pand wonen zouden kunnen ondervinden. Aangezien eerste verzoekende partij niet in het pand woont, kan zij zich dan ook in geen geval op voormelde hinderaspecten beroepen.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

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, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

3.

De Raad weerhoudt in hoofde van de eerste verzoekende partij, als eigenaar van de woning gelegen te ■■■■■, het aangevoerde financieel mindergenot, zoals aangehaald bij de uiteenzetting



van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en waarbij niet te betwisten valt dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij als bewoner van de woning gelegen te [REDACTED], voldoende aannemelijk maakt dat zij minstens onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt in hoofde van de tweede verzoekende partij de aangevoerde problematiek van inkijk, schending van haar privacy, geluids- en lichthinder. Er valt evenmin 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 partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn bovendien voldoende persoonlijk, direct en actueel.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering aangezien de verzoekende partijen in hun enig middel in essentie aansturen op een opportuniteitsoordeel betreffende de aanvraag, waartoe de Raad niet bevoegd is. De tussenkomen partij stelt verder dat in het verzoekschrift onvoldoende wordt aangeduid welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur de verzoekende partijen geschonden achten en de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar hun oordeel geschonden wordt.

2.

De verzoekende partijen betwisten ter zitting dat hun verzoekschrift artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO, zoals geschetst door de tussenkomen partij, zou schenden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift wel degelijk een omschrijving geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop vermelde bepalingen geschonden worden. Onder meer wordt in het verzoekschrift het volgende gesteld:

*“1. SCHENDING ART. 4.3.1 VCRO*

*...*

*1.1 TOETSING AAN AANDACHTSPUNTEN EN CRITERIA INZAKE DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING*

*...*

*Verzoekende partijen zijn van mening dat het bestreden besluit op onrechtmatige wijze de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft getoetst aan de voormelde voor dit dossier essentiële decretale bepalingen inzake de goede ruimtelijke ordening.*

*Verzoekende partijen zullen de verschillende aandachtspunten en criteria uit art. 4.3.1 VCRO overlopen en deze toetsen aan de beoordeling die het bestreden vergunningsbesluit hieraan verleende.*

...

## **1.2 TOETSING AAN DE IN DE OMGEVING BESTAANDE TOESTAND**

...

## **1.3 ONVERENIGBAAR MET BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN**

...

## **2. SCHENDING FORMELE MOTIVERINGSPLICHT**

...

*Zoals in huidig verzoekschrift reeds uitvoerig werd uiteengezet, kan het bestreden besluit bezwaarlijk als afdoende gemotiveerd worden beschouwd. Hoewel er door verzoekende partijen op zeer nauwkeurige wijze in haar beroepschrift was aangegeven waarom de stedenbouwkundige vergunning niet in overeenstemming was met art. 4.3.1 VCRO, hierbij expliciet gevolgd door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, besloot de Deputatie de stedenbouwkundige vergunning alsnog te verlenen.*

*Op basis van meerdere elementen moet worden besloten dat de formele motiveringsplicht niet correct werd nageleefd:*

...

## **3. SCHENDING ZORGVULDIGHEIDSBEGINSEL**

...

*Uit alle voorliggende feiten en de beschikbare dossierstukken blijkt dat de Deputatie niet alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd opdat zij met kennis van zaken kon beslissen. Dit klemmt des te meer wanneer op een ongemotiveerde wijze wordt afgeweken van een deugdelijk uitgewerkt advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.*

*Bovendien kan bezwaarlijk worden aanvaard dat alle betrokken belangen zorgvuldig werden beoordeeld en afgewogen opdat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad.*

...

## **4. SCHENDING MATERIELE MOTIVERINGSPLICHT**

...

## **2.**

Uit vermelde uiteenzetting kan niet enkel afgeleid worden dat de verzoekende partijen onder meer de schending van artikel 1.1.4 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel inroepen en tegelijk aangeven op welke wijze vermelde bepalingen en beginselen naar hun oordeel zijn geschonden. Het enige middel van de verzoekende partijen kan dan ook geenszins, minstens niet uitsluitend, gelezen worden als een uitnodiging tot het beoordelen van de opportuniteit van de vergunningsaanvraag.

De Raad wenst op te merken dat een verzoekschrift slechts één middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO dient te bevatten om tot de ontvankelijkheid van het beroep in de zin van vermeld artikel te kunnen besluiten. De omstandigheid dat vermeld middel desgevallend ongegrond is, doet geen afbreuk aan de ontvankelijkheid van het beroep op zich.

De Raad stelt bovendien vast dat de tussenkomende partij, ondanks de opgeworpen exceptie, het middel omstandig heeft kunnen beantwoorden zodat haar rechten van verdediging niet werden geschaad. De Raad is derhalve van oordeel dat werd voldaan aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO en dat de exceptie van de tussenkomende partij bijgevolg niet kan worden aangenomen.

3.

In zoverre de tussenkomende partij tot slot opmerkt dat de verzoekende partijen geen belang hebben ‘...bij de middelen betreffende de middelen inzake het te [REDACTED]...’, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen bij de bespreking van hun enig middel inderdaad verwijzen naar de woning gelegen te [REDACTED] doch dat aangenomen dient te worden dat zulks een materiële misslag betreft aangezien de raadsman van de verzoekende partijen tevens de raadsman is van de heer [REDACTED], zijnde de bewoner van het pand gelegen te [REDACTED], en die eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing heeft ingesteld (dossier gekend bij de Raad onder het nummer 1112/0514/SA/3/0549).

#### **D. Onontvankelijkheid van het bijkomend stuk 10**

1.

De tussenkomende partij stelt als volgt:

*“Verzoekende partijen delen na indiening van hun verzoekschrift nog een bijkomend stuk 10 mee aan Uw Raad. Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad, laat de VCRO niet toe dat na indiening van het verzoek tot schorsing nog bijkomende stukken worden meegedeeld.*

*...*

*De verzoekende partijen hadden na aanplakking van de bestreden beslissing nog 45 dagen om een beroep aan te tekenen bij Uw Raad. Deze termijn volstaat ruimschoots om een eventuele eigen schaduwstudie te laten opmaken. Dat zij de schaduwstudie laattijdig overmaken is dus aan de eigen nalatigheid van de verzoekende partijen zelf te wijten. Verzoekende partijen tonen zelfs niet aan waarom het volstrekt onmogelijk zijn om deze studie te laten opmaken binnen dit tijdsbestek van 45 dagen. Bovendien hadden ze deze studie reeds kunnen opmaken en meedelen in het kader van de administratieve procedure.*

*Bijgevolg is stuk 10 onontvankelijk en verzoekt tussenkomende partij dit te weren uit de debatten.”*

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen met een aangetekende zending van 22 maart 2012 een bijkomend stuk 10 aan de Raad hebben meegedeeld.

Aangezien dit stuk werd ingediend buiten de beroepstermijn van 45 dagen en geen betrekking heeft op nieuwe feiten of feiten die de verzoekende partijen niet konden kennen op het ogenblik dat de voorliggende vordering werd ingesteld, dient dit stuk uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing te worden geweerd.

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

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen 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 partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

### **B. MOGELIJKE (ON)RECHTSTREEKSE HINDER OF NADELEN**

*Verzoekende partijen ondervinden in ernstige mate nadelen van de bestreden beslissing.*

*Eerste verzoekende partij is, zoals eerder toegelicht, eigenaar van de aan het op te richten appartementsgebouw aanpalende woning.*

*Tweede verzoekende partij is, zoals eerder toegelicht, huurder en bewoner van de aan het op te richten appartementsgebouw aanpalende woning [stuk 10].*

*Ingevolge het bestreden besluit zal, minstens kan, de leefbaarheid van de woning en de tuin van verzoekende partijen verschillende nadelen lijden die het rechtstreeks gevolg zijn van het feit dat het bestreden besluit aan de vergunningverkrijger de mogelijkheid geeft om een appartementsgebouw met een dergelijke omvang te bouwen.*

*Deze problematiek vertaalt zich concreet in enerzijds een financieel uit te drukken nadeel en anderzijds in een niet-financieel waardeerbaar nadeel*

*Eenerzijds zal het plaatsen van een appartementsgebouw aanpalend aan de woning van eerste verzoekende partij haar een financiële genotsderving bezorgen. Zo zal de woning van eerste verzoekende partij een ernstige waardedaling ondergaan zowel wat betreft de huurprijs als de algemene waarde van de woning.*

*Anderzijds, en belangrijker dan het voormelde financiële mindergenot, is er sprake van een genotsderving in hoofde van beide verzoekende partijen indien het appartementsgebouw zou worden gerealiseerd. Het betreft hier de reeds uitvoerig in huidig verzoekschrift toegelichte problematiek van inkijk, schending van privacy, geluidshinder, lichthinder, mobiliteitsproblemen, verlies aan esthetiek en verkeersonveiligheid.*

*Verzoekende partijen tonen aldus in concreto aan dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging **een ernstig rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel of hinder** zullen ondergaan.*

...

*Wat het betreft het MTHEN in hoofde van eerste verzoekende partij moet hieraan worden toegevoegd dat zij als eigenares van deze woning uiteraard ook alle belang heeft bij het feit dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geschorst. Immers, welk nut heeft het enkel een de stedenbouwkundige vergunning te hebben doen vernietigd wanneer ondertussen het bouwproject werd gerealiseerd dat quasi niet meer af te breken valt? Het belang dat eerste verzoekende partij heeft bij de vernietiging dient eveneens gevrijwaard te worden middels een schorsing. Temeer daar eerste verzoekende partij op lange termijn haar woning opnieuw zelf zou willen bewonen.*

### **C. HET NADEEL IS MOEILIK TE HERSTELLEN**

...

*Die nadelen zijn bij uitvoering van het bestreden besluit moeilijk te herstellen. Eens het appartementsgebouw met de onderliggende parkings gebouwd zal zijn, zal dit uiteraard niet eenvoudig kunnen worden afgebroken. Wanneer de bestreden beslissing ten uitvoergelegd zal worden, valt niet in te zien hoe de geleden nadelen van verzoekende partijen nog integraal zullen kunnen hersteld worden.*

*Het schorsen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van het appartementsgebouw is daarenboven aannemelijk aangezien de bestreden stedenbouwkundige vergunning (a) werd afgeleverd in strijd met een goede ruimtelijke ordening; (b) niet voldoende zorgvuldig werd beoordeeld en (c) derhalve onbehoorlijk werd gemotiveerd. Op die wijze doet ze rechtstreeks afbreuk aan de rechtmatige belangen van verzoekende partijen.*

*Het nadeel is bovendien persoonlijk aangezien verzoekende partijen respectievelijk eigenaar en bewoner / huurder zijn van het aanpalende perceel en woning waarop het appartementsgebouw zal worden gebouwd.*

*Het nadeel vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden vergunning. Indien het appartementsgebouw niet zou kunnen worden gebouwd zou er immers geen nadeel zijn voor de verzoekende partijen. Indien de werken worden uitgevoerd is het nadeel onomkeerbaar: indien het beroep tot schorsing en nietigverklaring niet wordt ingewilligd, kan nadien niet meer teruggegaan worden naar de huidige toestand.*

...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij stelt dat concrete feiten en gegevens over de aard en omvang van de nadelen ontbreken in de uiteenzetting van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij wijst er ook op dat de verzoekende partijen geen enkel stuk bij hun verzoekschrift voegen waaruit het nadeel blijkt, maar zich beperken tot loutere beweringen.

Volgens de tussenkomende partij is het project waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een meerwaarde voor de buurt, zodat er geen sprake is van een financieel nadeel. De tussenkomende partij voegt toe dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat de voorgeschreven afstanden uit het Burgerlijk Wetboek zijn gerespecteerd en dat er geen inkijk mogelijk is omwille van een bestaande scheimuur. De tussenkomende partij stelt dat de afmetingen en vormgeving van het project in de omgeving passen. Met simulatiebeelden geeft de tussenkomende partij aan dat het vergunde project nauwelijks tot schaduw hinder zal leiden.

#### *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 hun persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken. De verzoekende partijen dragen de bewijslast en dienen de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan tot slot ook niet, minstens niet kennelijk zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

De invulling van het begrip nadeel heeft in de betrokken artikelen ontegensprekelijk een andere finaliteit. De Raad wenst in dit verband dan ook te benadrukken dat de verzoekende partijen uitgaan van een onzorgvuldige lezing van de rechtspraak van de Raad in zoverre zij lijken aan te nemen dat ook nadelen, die in voorkomend geval als ernstig kunnen ervaren worden maar die onrechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden. Dit is evenwel niet het geval.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partijen aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de leefbaarheid van de woning gelegen te ■■■■■, zal aantasten. De verzoekende partijen halen aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot inkijk, schending van de privacy, geluidshinder, lichthinder, mobiliteitsproblemen, verlies aan esthetiek en verkeersonveiligheid.

3.

De Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij niet woonachtig is in de woning gelegen te ■■■■■, maar er enkel de eigenaar van is. De Raad is bijgevolg van oordeel dat vermelde nadelen in hoofde van de eerste verzoekende partij niet voldoende persoonlijk zijn en bijgevolg tevens de nodige ernst ontberen om de schorsing van de bestreden beslissing op grond van vermelde nadelen in hoofde van de eerste verzoekende partij te bevelen.

De eerste verzoekende partij voert verder aan dat de woning ingevolge het bestreden besluit een ernstige waardedaling zal ondergaan en dit zowel wat betreft de huurprijs als de algemene waarde. Dit mindergenot, waaromtrent de eerste verzoekende partij overigens niet de minste concrete gegevens verschaft, kan dan ook niet met goed gevolg ingeroepen worden als een ernstig nadeel aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. De eerste verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

4.

De Raad is verder van oordeel dat ook de tweede verzoekende partij niet aannemelijk kan maken een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen ondervinden als gevolg van de vermeende inkijk, de geluids- en lichthinder en de verkeersproblematiek.

De tweede verzoekende partij brengt geen voldoende concrete en precieze gegevens bij waaruit zou kunnen blijken dat het op te richten appartementsgebouw het genot van de woning op ernstige wijze zal aantasten. De tweede verzoekende partij legt immers geen gegevens voor die de Raad toelaten de omvang en dus de ernst van de beweerde hinder te beoordelen. Bij gebrek aan gegevens, documenten en/of studies met betrekking tot de gevolgen van de oprichting van het appartementsgebouw voor de tweede verzoekende partij, is het door de tweede verzoekende partij ingeroepen nadeel niet ernstig.

De Raad wenst in bijkomende orde op te merken dat niet voorbij kan worden gegaan aan de vaststelling dat de betrokken woning gelegen is nabij het centrum van de gemeente Zoersel, wat een verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen en de hieruit voortvloeiende in redelijkheid te verwachten hinder veronderstelt. Er mag van de verzoekende partijen, in het bijzonder de tweede verzoekende partij, dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden, minstens wordt zulks niet voldoende concreet aangetoond, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan de bestaande verwevenheid aan functies enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen. Het komt de Raad, zoals hoger reeds werd aangegeven, geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken.

De verzoekende partijen dragen de bewijslast en dienen de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken. Uit de in het verzoekschrift vermelde gegevens en uit de door de verzoekende partijen meegedeelde stukken kan zulks evenwel niet worden afgeleid.

Aangezien de uiteenzetting van de moeilijk te herstellen ernstige nadelen in hoofde van de tweede verzoekende partij geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn.

5.

Voor zover de verzoekende partijen bij hun uiteenzetting over de moeilijk te herstellen ernstige nadelen tot slot wijzen op de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en de onzorgvuldige beoordeling en motivering van de bestreden beslissing, stelt de Raad vast dat dit een synthese is van het door de verzoekende partijen ingeroepen enig middel. Een mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van de onwettigheid, kan echter niet volstaan om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

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. Ernstige middelen**

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

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

1. De Raad weert het door de verzoekende partijen op 22 maart 2012 neergelegde stuk 10 uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0500/SA/4/0450.

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 29 augustus 2012, 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