

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0036 van 11 maart 2014  
in de zaak 1314/0059/SA/3/0046

*In zake:* de heer **Dirk GRYSPEERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat JO GOETHALS  
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151b/41  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer Axel VAN RIE

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de nv **SOLIDUM TERRA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 25 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem van 19 maart 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 6 en 33 appartementen na het slopen van de op het terrein aanwezige bestaande gebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8870 Emelgem (Izegem), Prinsessestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 0076D, 0079D2, 0081H en 0095Z.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele 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 18 februari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle VAN DE KEERE die loco advocaat Jo GOETHALS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie RODTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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 nv SOLIDUM TERRA verzoekt met een aangetekende brief van 19 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 januari 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 16 maart 2010 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 11 woongelegenheden aan de straat en 10 woningen en 12 appartementen in tweede bouwlijn. De verwerende partij heeft het beroep tegen deze beslissing ingewilligd op 15 juli 2010 en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

Op 27 maart 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor 6 en 33 appartementen na het slopen van de bestaande bebouwing. De

verwerende partij weigert op 9 augustus 2012 echter de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Op 21 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 + 33 appartementen, na slopen van de op het terrein aanwezige bestaande gebouwen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, deels gelegen in woongebied en deels in natuurgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum A- Kouterstraat’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van 11 januari 2007, meer bepaald in de centrumzone en in de zone voor laagdynamische activiteiten.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2012 tot en met 12 januari 2013, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleende op 23 november 2011 in het kader van de vorige aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies. Dit advies wordt overgenomen voor de huidige aanvraag.

De Huisvestingsmaatschappij Regio Izegem verleent op 11 december 2012 een gunstig advies.

Fluxys verleent op 12 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar verleent op 19 december 2012 een ongunstig advies.

Westkans vzw verleent op 3 januari 2013 een gunstig advies.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent op 4 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 16 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

De stedelijke brandpreventiedienst verleent op 23 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Waterwegen en Zeekanaal NV verleent op 30 januari 2013 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 maart 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De elementen van de bezwaarschriften kunnen als volgt geëvalueerd worden:

...

- *Inkijk/ schending van de privacy; de balkons achteraan het gebouw aan de Prinsessestraat [6 appartementen] worden aangelegd volgens de 45° regel zoals voorzien door het grup- niettegenstaande de balkons van de appartementen van het gebouw achteraan op 50 m tot 60m van de woningen gelegen zijn betekent dit toch een grote verandering voor de bewoners, die dit als een inbreuk op hun privacy kunnen beschouwen. Dit wordt door de Deputatie in de beslissing van 9 augustus 2012 gerelativeerd in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening: “ Ter hoorzitting hamerde raadsman van beroepers echter ook op de ruimtelijke impact en op de inkijk. Dit dient gerelativeerd. Immers, tussen de voorgevel van het nieuw te bouwen woonblok en de achtergevel van de woningen bevindt zich een vrij ruime afstand van ca. 50m. Bovendien ligt de dorpel van dit bouwblok op ca. 20m lager dan die van de woningen langs de Prinsessestraat én worden er aanplantingen met Spaanse aak (een hoogstam; weliswaar niet-wintergroen) voorzien aan de voorzijde van het gebouw. Dit alles maakt dat de rechtstreekse inkijk vanuit het achterliggende woonblok naar de voorliggende rijwoningen wel bestaat maar niet van die aard is dat de privacy in het gedrang zal komen”*

⇒ *Dit element zou als gedeeltelijk gegrond moeten beschouwd worden.*

- *Hinder door parking en verkeer: het verkeer van de bewoners van 33 appartementen zal leiden tot een mate van overlast die de normale burenhinder overschrijdt. Het betreft een zone voor laagdynamische activiteiten. Verkeer van 33+ wagens kan niet meer als laagdynamisch beschouwd worden. De toegangsweg is 4m breed. Dit is voor een private weg voldoende om tegenliggend verkeer op hetzelfde ogenblik mogelijk te maken.*

⇒ *Dit element zou als gedeeltelijk gegrond beschouwd worden.*

...

- *Te grote bezetting: strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening/ ghettovorming: zie hoger. 33 appartementen achteraan kunnen niet als laagdynamisch gezien worden.*

⇒ *Dit element zou als gegrond beschouwd worden.*

...

- *Devaluatie levenskwaliteit en intrinsieke waarde van de eigendom: de beleving na het in het gebruik nemen van de 33 appartementen zal zeer veel verschillen van de huidige belevingswaarde door de bewoning en door het verkeer. De invloed op de waarde van de eigendommen is niet objectief meetbaar.*

⇒ *Dit element zou als gedeeltelijk gegrond beschouwd worden.*

...

*Het plan is op minstens één essentieel punt, de laagdynamische activiteit (bestemming) in strijd met de verordenende voorschriften van het grup... Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat geen afwijkingen van de bestemming toe. Er is dan ook een wettelijkheidsbelemmering om de aanvraag goed te keuren.*

...

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

*Het ontwerp is op minstens één essentieel punt in strijd met de verordenende voorschriften van het grup. Een opportuiniteitstoets is overbodig.*

*Het voorliggend plan is opgemaakt in strijd met de voorschriften van het grup en tevens onverenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem weigert op 19 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en sluit zich ter motivering aan bij het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomen de partij tekent tegen deze beslissing op 24 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 beslist de verwerende partij op 25 juli 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Het ontwerp voorziet opnieuw het oprichten van 2 meersgezinswoningen:*

*Aan de straat wordt een gekoppelde meergezinswoning voorgesteld met 6 woonegelegenheden. Het appartementsgebouw aan de straat bevat 3 bouwlagen onder een plat dak en heeft een bouwdiepte van deels 13,19m (gelijkvloers) en deels 11,19m te vermeerderen met 2m terras (op beide verdiepingen). Aansluitend op het gelijkvloers worden private tuintjes voorzien.*

*Op de achterliggende gronden, in tweede bouwlijn, wordt het fabriekspand gesloopt en een nieuw bouwvolume opgericht met 33 appartementen. Het gebouw achteraan bestaat uit 2 bouwlagen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 6m) en wordt voorzien van een ondergrondse parking (29 wagens, te bereiken via een inrit langs de linker zijde van het gebouw) en ruimte voor bergingen en tellerlokalen. De bouwdiepte bedraagt 15,29m. Aansluitend op gelijkvloerse appartementen worden individuele tuintjes voorzien (benoemd als ‘speelgazon’). De appartementen op de verdieping worden zowel langs de voorzijde als de achterzijde van terrassen voorzien (diepte 1,25m). Het gebouw is bereikbaar via een weg die links van het appartementsgebouw aan de straat begint en doorloopt aan de voorzijde en over de volledige breedte van het gebouw in tweede bouwlijn.*

*Achter de tuintjes van het appartementsgebouw aan de straat wordt een carport voorzien met 11 overdekte parkeerplaatsen. Verder worden er verspreid 19 niet-overdekte parkeerplaatsen voorgesteld (waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 59 bedraagt). Aanvrager voorziet thans geen parkeerplaatsen meer binnen natuurgebied.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ingediend door bewoners van de Prinsessestraat. De bezwaren hadden betrekking op een gemene muur, de schending van de privacy door inkijk, hinder door parking en verkeer, een slechte waterhuishouding, een te grote bezetting, de schending van de natuurwaarden, een devaluatie van levenskwaliteit en de waarde van eigendommen, het volume van het gebouw en het feit dat er geen verkavelingsvergunning werd aangevraagd. Het schepencollege heeft de bezwaren deels zonder voorwerp, deels gegrond en deels ongegrond beschouwd en vervolgens de vergunning geweigerd.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Volgens het gemeentelijk RUP “Centrum A – Kouterstraat” (deputatie dd.11/01/2007) ligt de meergezinswoning aan de straatzijde in een “zone voor centrumgebied – deelzone B” alwaar handel-, diensten- en horeca in verweving met ééngezins- en meergezinswoningen zijn toegelaten en dit binnen een gabariet van 10m kroonlijsthoogte en een nokhoogte van 16m. De aanvraag is verenigbaar met de bestemmings-,*

*inrichtings- en beleidsvoorschriften die zeer gedetailleerd zijn beschreven in het RUP.*

*De meergezinswoning in tweede bouwlijn is volgens het RUP gelegen in een zgn. “zone voor laagdynamische activiteiten” alwaar ingevolge artikel 8.2.2. drie functies toegelaten worden:*

- 1. ééngezins- of meergezinswoningen;*
- 2. diensten en vrije beroepen (ondersteunend en niet-storend voor de woonomgeving);*
- 3. én andere zgn. “laagdynamische activiteiten” (met beperkt verkeersgenererend karakter, beperkte dynamiek én verenigbaar met de woonfunctie).*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag op volgende wijze aan de voorschriften van het RUP:*

*“De vergunning werd door het schepencollege geweigerd omdat men van oordeel was dat het aantal appartementen (33) niet meer als een zgn. “laagdynamische activiteit” kan beschouwd worden. Dit weigeringsmotief kan niet worden bijgetreden gezien het RUP eenduidig voor heeft gekozen om een meergezinswoning mogelijk te maken binnen het bouwvolume van het voormalige fabriekspand.*

*Voorts wordt gesteld dat er ingevolge art.8.2.3 in deze zone “geen uitbreiding van de verharding mogelijk” is (wat in casu ook niet het geval is: het terrein achteraan is al integraal verhard) en “dient t.a.v. de woningen langs de Prinsessestraat een duidelijke afscheiding gerealiseerd te worden bestaande uit een transparante draadafsluiting (hoogte min.2,5m en max.3,2m) met klimplanten” (in casu is deze afsluiting vandaag al aanwezig en wordt deze behouden).*

*Ook dient “een verplichte groenstrook van 3m te worden aangelegd als overgang tussen het natuurgebied en de meergezinswoning”, waarbij tevens “een transparante of houten afsluiting” mogelijk is.*

*In het ontwerp wordt deze groenstrook geconcipieerd als speelgazon met aan te planten lijsterbes en veldesdoorn in combinatie met grasdallen. Ook een draadafsluiting met klimbeplanting wordt voorzien. Dergelijke invulling is verenigbaar met de inrichtingsvoorschriften.*

*Tenslotte wordt in zgn. ‘beleidsvoorschriften’ (art.8.2.4) opgelegd dat “de nodige waarborgen dienen geleverd waardoor het gebouw zich kan integreren in de omgeving (o.m. via de vorm van de gebouwen, maar ook door gebruikte materialen en kleuren)” en dat “de inrichting van de zone op een adequate en esthetisch verantwoorde wijze gebeurt”. Gezien de aanvraag zich beperkt tot de herbouw van het huidige volume en het gebouw door zijn materiaalgebruik (parementsteen) en architecturaal concept visueel-vormelijk bijdraagt aan een kwalitatieve verschijningsvorm (zowel t.a.v. de woningen langs de Prinsessestraat als het natuurgebied), mag geconcludeerd worden dat er voldoende inspanningen werden geleverd teneinde te voldoen aan de voorschriften.*

*De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Centrum A – Kouterstraat.”*

*De deputatie treedt deze toetsing volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tevens tot de hare.*

**De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni**

2009) is slechts van toepassing op "handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden" (art.5).

In het advies van Westkans wordt terecht opgemerkt dat enkel het gebouw vooraan (met 6 appartementen) dient te voldoen. Het gebouw met 33 appartementen heeft immers geen toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus.

Uit voormeld advies blijkt dat ook voldaan is aan de bepalingen inzake toegangspaden (art.14-17), liften (art.18-21), toegangen en deuropeningen (art.22-26).

M.b.t. de parkeerplaatsen (art.27) wordt vastgesteld dat er "aangepaste parkeerplaatsen" voorzien zijn. Men stelt wel dat minstens 1 parkeerplaats moet voorbehouden zijn. Dit is in casu niet het geval met het voorliggende ontwerp. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht voorstelt kan in dit verband een voorwaarde worden opgelegd. Het betreft hier in toepassing van artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.2.19 VCRO een kennelijk bijkomstig element dat geen essentiële wijziging van het aanvraagdossier impliceert.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ligt de meergezinswoning aan de Prinsessestraat buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Het gebouw aan de achterzijde ligt evenwel deels binnen een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied".

Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.

Uit het dossier blijkt niet dat er zich in het verleden al problemen op het vlak van wateroverlast hebben voorgedaan t.h.v. de bouwplaats.

Het is evenwel minstens noodzakelijk dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen. Uit het advies van de VMM blijkt dat de totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door bijkomende dakoppervlakte ingevolge het appartement aan de achterzijde wordt gecompenseerd door de aanleg van hemelwaterputten (4 onderling verbonden van 20.000L, gezamenlijk volume 80.000L) met aanzuigleiding. Het dakwater van het appartementsgebouw vooraan wordt opgevangen in 2 onderling verbonden hemelwaterputten met een gezamenlijk volume van 20.000L. De hemelwaterputten lopen over naar terreinriolering die aansluit op bufferputten (waarop ook de verharding is aangesloten) met een gezamenlijk volume van 20.000L en aansluiten op de terreinriolering van Prinsessestraat. Er is tenslotte een gescheiden afvoer van het overtollige hemelwater van het afvalwater tot aan het lozingspunt. Samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de deputatie vast dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

In dit verband moet tevens verwezen worden naar het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) dd.16/1/2013 die als bevoegde waterbeheerder de aanvraag gunstig heeft geadviseerd, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De hemelwaterafvoer dient aangesloten te worden op de ingebuisde Mandel conform art.6.2.2.1.2.§5 van Vlarem II;
- De fundering van het gebouw moet op een minimum afstand van 5m van de verticale begrenzing van de overwelfde Mandel geplaatst te worden;

Ook in het advies van Infrac worden een aantal specifieke technische aandachtspunten (o.a. afmetingen van straatkolken, pompdebieten, aanleg persleidingen voor vuilwater, inspectieputten,...) opgelegd waarvan het aangewezen dat deze in het kader van de watertoets gerespecteerd worden.

In navolging van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de deputatie vast dat mits naleving van de vermelde aandachtspunten en voorwaarden zoals geformuleerd in de adviezen van de VMM en Infrac, de impact van de aanvraag op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar zal zijn en de watertoets bijgevolg positief is. Tijdens de hoorzitting stelt raadsman van de aanvrager het verslag volledig bij te treden en geen bezwaar hebben tegen de in het verslag geformuleerde voorwaarden.

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt de aanvraag op het vlak van haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

*“In artikel 4.3.1., §2, 3° VCRO wordt gesteld dat “indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder VCRO, artikel 4.3.1.§2, 1° behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

*Artikel 4.3.1., §2, 1° stelt letterlijk als volgt : “1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”*

*In het RUP Centrum A - Kouterstraat (deputatie dd. 11-1-2007) staan gedetailleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden naar bestemming en inrichting, waarvan aanvrager thans gebruik maakt. Uit het geheel van de opgenomen RUP-voorschriften blijkt globaal gezien dat deze voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO). Zo worden de inplanting, de bouwmogelijkheden en de toegelaten functies nauwkeurig bepaald (met uitzondering van het aantal parkeerplaatsen – zie verder). Gezien voorliggende aanvraag voldoet aan het RUP, dient besloten dat de aanvraag ook voldoet aan de goede plaatselijke aanleg.*

*Enkel wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen kan dus worden vastgesteld dat het RUP Centrum A – Kouterstraat geen concrete normen bevat.*

*N.a.v. de vorige weigeringsbeslissing was de deputatie van oordeel dat het gewenste aantal parkeerplaatsen minimaal moest voldaan worden aan “vergelijkbare normen” te Brugge en Kortrijk: m.n. 1,3 keer het totaal aantal woongelegenheden). In casu voorziet het ontwerp thans 59 parkeergelegenheden voor 39 woongelegenheden, wat een*



*verhouding van 1,78 impliceert. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan dit minimum zodat er redelijker wijze mag vanuit gegaan worden dat ook vanuit het mobiliteitsaspect wordt voldaan aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Opmerkelijk is dat de dienst mobiliteit van de gemeente Izegem de langse parkeerplaatsen 1 t.e.m. 14 in het achterste gebouw niet in rekening brengt omdat “de afstand tussen de haakse en langse parkeerplaatsen te klein is”. Men toont evenwel niet concreet aan waarom deze parkeerplaatsen niet zouden kunnen gebruikt worden. Er kan dan ook niet worden ingezien waarom betreffende plaatsen in de praktijk niet als parkeerplaats zouden kunnen gebruikt worden.”*

*De deputatie treedt deze beoordeling volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze tot de hare.*

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot de bouw van twee meergezinswoningen na de sloop van de bestaande bebouwing; dat de aanvraag moet worden getoetst aan het gemeentelijk RUP Centrum A – Kouterstraat en hier volledig mee in overeenstemming is; dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van dit RUP die eveneens een gedetailleerde vertaling van de goede ruimtelijke ordening vormen en het project derhalve ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met de gewestelijke verordening toegankelijkheid minstens één parkeerplaats dient voorbehouden te worden voor personen met een verminderde toegankelijkheid en dit in toepassing van artikel 4.3.1, § 1 en 4.2.19 VCRO als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd; dat ook de naleving van de aandachtspunten en voorwaarden in de adviezen van de VMM en Infrax als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd;*  
*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende 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

ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

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

*“ ...*

*Verzoeker woont aan Prinsessestraat 103. Dit betekent dat samen met zijn gezin pal naast de meergezinswoning met 6 appartementen langs de Prinsessestraat woont.*

*Het nieuwe project komt iets dieper dan zijn eigen woning. Dit betekent dat de bezonning van het terras zal aangetast worden, in die zin dat de ochtendzon die nu op het terras aanwezig is, en het mogelijk maakt 's morgens op het terras te ontbijten bij mooi weer, in de schaduw zal worden geplaatst.*

*Bovendien is het ook zo dat op amper enkele meters van de woning een bijkomende toegangsweg voor ongeveer 80 wagens zal komen. Dit betekent dat er veel meer last zal zijn om op de spitsuren de woning te verlaten.*

*Sowieso zal er ook inkijk zijn vanop de terrassen van het geplande project langs de Prinsessestraat*

*Er zal ook veel meer lawaai zijn doordat net naast de woning er parkings worden aangelegd.*

*Dit maakt dat er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partij voert aan dat zij ingevolge de bouw van de meergezinswoning met 6 woongelegenheden palend aan haar eigen woning, zal worden geconfronteerd met een verminderde zonlichtinval. Dit meer specifiek omdat de nieuwbouw dieper zal komen dan de woning van verzoekende partij waardoor zij in de ochtend niet meer zal kunnen genieten van een ontbijt op haar terras. In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat verzoekende partij zich in deze beperkt tot een loutere stellingname zonder dit enigszins concreet te staven. Gelet op de oriëntatie van het project zal er inderdaad een verminderde zonlichtinval zijn voor verzoekende partij doch dit blijft uiterst beperkt tot een kort gedeelte van de ochtendzon, daarna blijft verzoekende partij genieten van een onverstoorde zonlichtinval tot in de late avond. Het beweerde nadeel is dan ook niet voldoende ernstig.*

*Daarnaast stelt verzoekende partij “Sowieso zal er ook inkijk zijn vanop de terrassen van het geplande project langs de Prinsessestraat”. Dergelijke omschrijving kan geenszins worden beschouwd als een MTHEN dat op voldoende wijze wordt geconcretiseerd. Er*

wordt immers uitgegaan van vermeende vaststaande feitelijkheden die evenwel op geen enkele wijze aannemelijk worden gemaakt. Daarenboven moet worden vastgesteld dat de wettelijke bepalingen inzake lichten en zichten, m.n. het aanhouden van een afstand van 2m ten opzichte van de aanpalende, door de aanvraag worden gerespecteerd. Voorts blijkt uit de plannen dat zowel op niveau 1 als niveau 2 er ter hoogte van de rechterperceelgrens groenstructuren aanwezig zijn die inkijk moeten verhinderen. Ook de ernst van dit vermeende nadeel is beperkt. De vermeende inkijk beperkt zich tot tuin van verzoekende partij, er is geen sprake van enige inkijk in de woon- en leefruimtes van verzoekende partij.

Tot slot stelt verzoekende partij dat het voorzien van een toegangsweg naar het gebouw in tweede bouwlijn op enkele meters van de woning van verzoekende partij niet alleen lawaai zal veroorzaken maar ook “dat er veel meer last zal zijn om op spitsuren de woning te verlaten”. Er kan niet worden ingezien in welke opzicht verzoekende partij bemoeilijkt zal worden in het verlaten van haar woning door de aanwezigheid van de toegangsweg. Zowel de voordeur als de garage van verzoekende partij bevinden zich immers in de voorgevel van de woning en zijn direct toegankelijk vanaf de straat. De afstand tussen de toegangsweg en de woning van verzoekende partij bedraagt circa 17,70m. Dit is ruim voldoende voor verzoekende partij om veilig zijn woning te kunnen verlaten. Los van de vaststelling dat ook de vermeende lawaaihinder niet nader wordt geconcretiseerd in het verzoekschrift, moet worden vastgesteld dit nadeel niet voldoende ernstig is. Het betreft immers enkel overdekte en niet overdekte parkeerplaatsen. Geen lawaai door dichtslaande garagedeuren en er wordt geparkeerd op dolomietverharding; lawaai door aan- en weggrijdende wagens kan in een centrumgebied ook niet worden beschouwd als een voldoende moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt niet tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

Op basis van onderstaande rechtspraak dient vastgesteld dat de opgeworpen MTHEN moeten bewezen worden aan de hand van concrete plannen, foto's, simulaties, geluidsstudies en dergelijke:

- De verzoekende partijen mogen zich niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moeten deze integendeel zeer concrete gegevens overleggen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of kunnen ondergaan, zodat de Raad van State met voldoende precisie kan nagaan of er al dan niet een dergelijk nadeel voorhanden is en het voor de tegenpartij mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partijen aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen. Dit houdt in dat de verzoekende partijen concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing veroorzaakt (vaste rechtspraak van uw Raad, zie onder meer RvVB 11 juni 2012, A/2012/0120, p. 12; RvVB 11 juni 2012, A/2012/0121, p. 10; RvVB 12 december 2012, nr. S/2012/0249, p. 9; RvVB 12 december 2012, nr. S/2012/0250, p. 9; RvVB 9 april 2013, S/2013/0053, p. 15; RvVB 9 april 2013, S/2013/0057, p. 8;

RvvB 16 april 2013, S/2013/0062, p. 11; RvvB 16 april 2013, S/2013/0062, p. 10).

- Wat betreft de vermeende geluidshinder afkomstig van de zware voertuigen en afkomstig van het bestreden project, stelt de Raad vast dat de verzoekers geen enkel stuk, zoals een geluidsoptname of een geluidstudie, ter staving van de ernstige geluidshinder voorleggen. Het nadeel is niet ernstig (RvVb 23 augustus 2011, nr. S/2011/0100, p. 12).
- De Raad stelt vast dat de verzoekende partij evenwel nalaat, zij legt met betrekking tot de moeilijk te herstellen ernstig nadelen die zij meent te lijden immers geen enkel stuk voor, om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek de mindere lichtinval, het daaruit voortvloeiende verhoogde energieverbruik en het ontstaan van een gevaarlijke verkeerssituatie, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken. (RvV 15 december 2010, S/2010/0066; RvVb 29 maart 2011, S/2011/0022, p.8 - in casu wateroverlast en onmogelijkheid om esthetisch aan te bouwen) (RvVb 30 maart 2011, S/2011/0023, p.12 - in casu: mobiliteitshinder en visuele hinder ); (RvVb 30 maart 2011, S/2011/0024, p. 14-15 - in casu : verkeershinder, visuele hinder, geluidshinder, stofhinder en geurhinder door industriële exploitatie ) ; RvVb 29 januari 2013, nr. S/2013/0023, p. 9 - in casu: vermindering van zonlicht; RvVb 28 mei 2013, nr. S/2013/0143, p. 13: waardevermindering en schending privacy)
- Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan tolerantie aan te tonen. 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 het moeilijk te herstellen nadeel te concretiseren en aanschouwelijk te maken (RvVb 2 augustus 2011, nr. S/2011/0088, p. 12; RvVb 2 augustus 2011, nr. S/2011/0090, p. 13).

De verzoekende partij beweert dat zijn terras een afname van zonlicht zal kennen, dat hij een verlies van privacy zal kennen, hij last zal ondervinden van de parkeerplaatsen en hij door de toename van verkeer ook lawaaioverlast zal kennen.

De verzoekende partij verwijst hierbij naar geen enkele studie, foto, simulatie, schets,... Hoeveel 'dieper' het nieuwe gebouw zal komen wordt niet toegelicht, ook naar oriëntatie toe wordt geen enkele toelichting gegeven.

Het gaat dus om losse, onbewezen beweringen die nimmer aanleiding kunnen geven tot de vaststelling van een MTHEN in hoofde van de verzoeker.

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.18 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen.

...

## *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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt 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 partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij 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 wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij zal worden geconfronteerd met inkijk en een verminderde lichtinval op haar terras. Zij wijst verder ook nog op mobiliteitshinder en geluidsoverlast doordat net naast haar woning een toegangsweg en parkings worden aangelegd.

De Raad neemt aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de door de verzoekende partij aangehaalde nadelen kan genereren. De verzoekende partij toont de ernst van deze nadelen echter niet voldoende concreet aan, noch zet zij uiteen in welke mate de ingeroepen nadelen moeilijk te herstellen zouden zijn. De vage luchtfoto die de verzoekende partij bij haar verzoekschrift voegt, kan hiertoe allerminst volstaan.

De bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust nochtans in de eerste plaats op de verzoekende partij. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

De Raad is bijgevolg van oordeel dat, gelet op voorgaande vaststellingen, de verzoekende partij niet doet blijken van het bestaan van een ernstig nadeel dat tevens moeilijk te herstellen is. Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad, volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

3.

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 partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De Raad verwierpt 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 1314/0059/SA/1/0046.
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 11 maart 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