

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0139 van 27 juni 2012
in de zaak 1112/0368/SA/3/0334

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Kaat DECOCK en Jan BELEYN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Kennedypark 6/24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 mei 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, in persoon aanwezig, en advocaat Jan BELEYN die 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 28 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 28 maart 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 31 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

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.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde weigert op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Gewestplan Veurne-Westkust K.B. 6.12.1976:

Woongebied

BPA of RUP:

Geen

Verkaveling:

geen

Andere zoneringsgegevens:

- Vogelrichtlijngebied: nee
- Habitatgebied: nee
- Duinendecreet: nee

Verordeningen

- Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004
- Verordening wegen voor voetgangersverkeer: het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 voetgangersverkeer
- Gemeentelijke verordening voor afsluitingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 april 2004
- Gemeentelijke verordening voor woonkwaliteit goedgekeurd door de bestendige deputatie op 5 mei 2010 (B.S. 04/09/2010)
- Gemeentelijke verordening inzake afbakening van de zones in de gemeente Koksijde waar van 1 juli tot en met 31 augustus niet mag gebouwd worden, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 13 mei 2004
- Gemeentelijke politieverordening op het bouwen (goedgekeurd 12/06/1936) voor Koksijde
- Gemeentelijke bouwverordening (goedgekeurd 07/01/1933) voor Oostduinkerke

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet.

Gelet op de beperkte oppervlakte van de aanvraag kan redelijkerwijs en rekening houdend met de criteria van het watertoetsinstrument van de CIW wordt aangenomen dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zal zijn. De aanvraag doorstaat dan ook de watertoets.

Historiek

10/01/2011: het schepencollege gaat niet akkoord met het oprichten van een meergezinswoning op dit perceel.

Externe adviezen

Advies brandweer gevraagd dd. 31.05.2011

Advies netmanagement: uitbreiding aardgas- en elek. noodzakelijk

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het slopen van de huidige bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning betreft; dat volgens het gewestplan de zone is ingekleurd als woonzone; dat de werken dus in overeenstemming zijn met de doelstelling van het gewestplan;

Gelet dat de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen;

Gelet op het aanpalend perceel twee kleinschalige meergezinswoningen aanwezig zijn maar dat dit op ruimere percelen het geval is en dat dit enkel is toegestaan waar de vorige bebouwing al erg grootschalig was (was vroeger een hotel), dat verder in de hele

■ nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn, met uitzondering van het eerste deel aansluitend bij de ■ tot aan de eerste zijstraat, dat dit een beleid is dat het college van burgemeester en schepenen wil handhaven;

Gelet dat het schepencollege de vormgeving op zich wel kan appreciëren maar dat zij van oordeel is dat een perceel van slechts 575m² in deze omgeving niet geschikt is voor meergezinswoning en de draagkracht van de omgeving wordt overschreden;

Gelet dat wordt betreurd dat dergelijke kleine percelen, op al respectabele afstand van de zee, zouden worden ingenomen door meergezinswoningen, dat op die manier de vrijstaande grondgebonden eengezinswoning dreigt te verdwijnen, waardoor jonge gezinnen het moeilijk krijgen om nog een huis met tuintje te vinden;

Gelet dat bovendien de in- en uitrit wordt voorzien langs het ■, dat dit straatje wel erg nauw is waardoor de zichtbaarheid er beperkt is, dat bovendien uit de gegevens op plan kan worden afgeleid dat de helling naar de garages de eerste 5m groter is dan de gangbare 4%, wat niet wordt toegestaan;

Gelet dat het gebouw ook nog eens vrij hoog wordt ingeplant (ongeveer 5 treden van 14cm) maar dat nergens in het dossier enige referentiehoogte is aangegeven (niet op het inplantingsplan, niet op de grondplannen, noch op de gevelplannen en doorsnede is enig straatniveau aangegeven), noch ten aanzien van het ■, noch ten opzichte van de ■, dat het ontbreken van deze gegevens het onmogelijk maken om enige beoordeling van deze inplanting te doen;

Gelet dat het dossier dus zowel vormelijk als inhoudelijk niet kan worden aanvaard;

...

Overwegende dat de aanvraag getoetst werd aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en latere wijzigingen, dat dit advies vereist is;

Aangezien het College van Burgemeester en Schepenen als vergunningverlenende overheid, de aanvraag ongunstig beoordeelt, is het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar niet meer opportuun. Het College van Burgemeester en Schepenen weigert de vergunning dan ook rechtstreeks.

...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18/07/2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 oktober 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen met de volgende motivering:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt opgemerkt dat de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen. Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de plaats van de aanvraag niet geschikt is voor een meergezinswoning en dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Dit is echter niet correct. Op het perceel langs de ■■■■, direct palend aan en ten oosten van de plaats van de aanvraag, zijn er 2 meergezinswoningen van 6 en 3 appartementen.

Beroeper haalt ook aan dat er verder langs het ■■■■, op nog geen 20 m van de plaats van de aanvraag, nog een meergezinswoning is met 5 appartementen. Op de foto's kan men inderdaad 5 brievenbussen zien. Het is wel niet duidelijk of hier sprake is van een vergunde meergezinswoning. Beroepers halen ook aan dat er verder ten noorden ook een bed en breakfast gelegen is langs het ■■■■. Ook voor de bed en breakfast is wel niet duidelijk of er een vergunning werd verleend. De appartementsgebouwen direct palend aan de plaats van de aanvraag zijn echter wel duidelijk vergund, zodat de mening van het college van burgemeester en schepenen dat de plaats van de aanvraag sowieso niet geschikt is voor een meergezinswoning absoluut niet bijgetreden kan worden.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21/06/2005 tot het vergunnen van een aanvraag voor het bouwen van 2 villa-appartementen op 1 parkeergarage, na afbraak van het bestaande hotel in de ■■■■, stond trouwens expliciet vermeld dat er in de onmiddellijke omgeving al gebouwen aanwezig zijn waar meerdere wooneenheden in zijn ondergebracht.

Een meergezinswoning is bijgevolg zeker niet uitgesloten voor de plaats van de aanvraag.

Ook het voorziene gabariet is aanvaardbaar. Er worden 2 bouwlagen voorzien en een derde teruggetrokken bouwlaag. De hoogte van het te bouwen appartementsgebouw is volledig vergelijkbaar met de hoogte van de naastliggende appartementsgebouwen. Dit blijkt duidelijk uit het aanzicht van het straatbeeld van de ■■■■.

De aanpalende woning aan de zijde van het ■■■■ is hoger ingeplant door de natuurlijke helling van het terrein zodat het vloerpas van de eerste verdieping van het appartementsgebouw ongeveer overeenstemt met dit van het gelijkvloers van de aanpalende woning aan de zijde van het ■■■■.

De leefruimtes en de terrassen worden naar de straatzijde gericht zodat er geen onaanvaardbare inkijk naar de burens ontstaat.

Aan de zijde van de achtergelegen woning die gelegen is langs het ■■■■ worden enkel slaapkamers en een bureau voorzien.

Er wordt een ondergrondse verdieping voorzien met 4 garages. De in- en uitrit naar deze ondergrondse garages wordt voorzien aan de zijde van het ■■■■. In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt opgemerkt dat dit straatje wel erg nauw is waardoor de zichtbaarheid er beperkt is en dat de helling naar de garages de eerste 5 m groter is dan de gangbare 4%, wat niet wordt toegestaan. Zoals ook aangehaald in het beroepsschrift betreft het een openbare weg dewelke nu reeds verschillende andere percelen rechtstreeks ontsluit en is de weg voldoende breed voor een éénrichtingsstraat. Het bijkomend voorzien van een toegang tot een ondergrondse garage met 4 garages aan de zijde van het ■■■■ is aanvaardbaar. De helling naar de garages bedraagt inderdaad meer dan 4% voor de eerste 5 m. Er bestaan echter geen vaste normen

hieromtrent. Er wordt wel een voldoende ruime aanloopstrook voorzien met een voldoende zwakke helling zodat er geen probleem is voor de verkeersveiligheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [] in Koksijde. Het betreft een hoekperceel dat gelegen is op de hoek van de [] en het []. Momenteel is de plaats van de aanvraag bebouwd met een vrijstaande woning. Rechts van de bouwplaats zijn er twee appartementsgebouwen bestaande uit 2 bouwlagen + een hellend dak. Het appartementsgebouw dat het dichtst gelegen is bij de plaats van de aanvraag heeft 6 appartementen. Het tweede appartementsgebouw heeft 3 appartementen. De aanpalende woning aan de zijde van het [] is ruim 3 m hoger ingeplant door de natuurlijke helling van het terrein.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing. In de ondergrondse verdieping worden 4 garages voorzien. Het appartementsgebouw bestaat uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag.

Ten opzichte van de rooilijn van de [] en van het [] wordt een afstand van 5 m gerespecteerd. Ten opzichte van de overige perceelsgrenzen wordt een afstand van ca 6 m voorzien. Als gevelmateriaal werd er gekozen voor een witte sierpleister op een blauwsteen plint en een licht-grijze zinkbekleding voor de dakverdieping.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is principieel verenigbaar met de gewestplanbestemming woongebied op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid vermits er slechts 3 appartementen worden voorzien.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte

verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag het volgende:

...

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

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied; dat in de directe omgeving van de bouwplaats reeds verschillende meergezinswoningen aanwezig zijn; dat het gabariet vergelijkbaar is met dat van de naastliggende appartementsgebouwen; dat de aanvraag past in het straatbeeld; dat gelet op de indeling van de appartementen er geen onaanvaardbare inkijk ontstaat naar de burens toe; dat er voldoende garages worden voorzien en dat het [REDACTED] een éénrichtingsstraat is die voldoende breed is om als ontsluiting van de in- en uitrit te gebruiken; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende voor wie de beroepstermijn aanvangt overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO dit wil zeggen vanaf de dag na deze van de aanplakking van de in artikel 4.7.23, §4, eerste lid, VCRO bedoelde mededeling.

In het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier, noch in de bundel van de verzoekende of tussenkomende partij, bevindt zich het attest van aanplakking. Dergelijk attest kan nochtans overeenkomstig artikel 4.7.23, §4 VCRO op eenvoudig verzoek door elke belanghebbende aangevraagd worden.

Uit het administratief dossier blijkt enkel dat de bestreden beslissing aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde en aan de tussenkomende partij werd betekend met een aangetekende zending van 25 november 2011. De in artikel 4.7.23, §4, tweede lid VCRO bedoelde termijn van tien dagen waarbinnen tot aanplakking dient overgegaan te worden, kon derhalve ten vroegste een aanvang nemen op 26 november 2011.

Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat het door de verzoekende partij ingestelde beroep bij aangetekende brief van 13 januari 2012 tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Volgens de tussenkomende partij maakt de verzoekende partij het bestaan van hinderaspecten of nadelen onvoldoende aannemelijk.

De tussenkomende partij wijst erop dat het perceel waarop de meergezinswoning zal worden ingeplant, nu ook al bebouwd is, zodat er geen causaal verband kan bestaan tussen de vermeende hinder en het bestreden besluit.

Verder maakt de tussenkomende partij een voorbehoud bij het wettig karakter van het belang van de verzoekende partij die zich mogelijk zelf schuldig zou hebben gemaakt aan bouwovertradingen en kan de verzoekende partij, nog volgens de tussenkomende partij, geen rechtsregels invoeren die zij zelf niet heeft nageleefd.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij in haar inleidende verzoekschrift het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

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, verschaft de verzoekende partij op zich niet het rechtens vereiste belang bij de voorliggende procedure. 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 partij te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan zij uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt in dit verband de beschreven aantasting van de leefkwaliteit en het woongenot (verlies aan zonlicht, gezichtshinder en verkeerstoename in het [REDACTED],...) van de verzoekende partij.

Er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat de meergezinswoning ingevolge de ruimere afmetingen inderdaad meer schaduw in de tuin van de verzoekende partij kan veroorzaken dan de huidige af te breken woning. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel.

3.

De tussenkomenende partij kan tot slot niet gevolgd worden in zoverre zij de wettigheid van het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing, geheel of gedeeltelijk, lijkt te willen betwisten louter en alleen op grond van het vermoeden dat de verzoekende partij zich schuldig zou hebben gemaakt aan bouwovertradingen.

Nog los van de vaststelling dat de tussenkomenende partij geen enkel nuttig bewijs levert om haar beweringen te staven en in tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij voorhoudt, doet het statuut van de woning van de verzoekende partij, geen afbreuk aan het nadeel dat de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Het belang van de verzoekende partij dient immers beoordeeld te worden voortgaande op de bestaande feitelijke toestand van het terrein, en niet op grond van de wettigheid van die toestand.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende en tussenkomenende partij stellen dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift geen geschonden regelgeving aanduidt en geen ontvankelijke middelen formuleert.

Het verzoekschrift is volgens de verwerende en tussenkomenende partij beperkt tot een aantal kritieken, maar zou geen geschonden rechtsregels vermelden.

De verwerende en tussenkomenende partij menen dan ook dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens schending van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in een omstandige toelichting de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur en van uiteenlopende bepalingen opwerpt.

De Raad is met de verwerende en tussenkomenende partij van oordeel dat niet alle door de verzoekende partij geformuleerde grieven als een middel in de zin van artikel 4.8.16 §3, tweede lid, 5° VCRO kunnen aangemerkt worden.

In toepassing van vermeld artikel mag de verzoekende partij er zich immers niet toe beperken uitsluitend aan te duiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zij geschonden acht zonder hierbij tevens een omschrijving te geven van de wijze waarop de bestreden beslissing vermelde regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

2.

Onverminderd voorgaande vaststellingen is de Raad niettemin van oordeel dat het voorliggende verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel in de zin van artikel 4.8.16 §3, tweede lid, 5° VCRO bevat en dat deze vaststelling op zich kan volstaan om tot de ontvankelijkheid van het beroep conform vermelde bepaling te kunnen besluiten.

De Raad weerhoudt in dit verband onder meer de door de verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 3, §3, 6° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, de kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de schending van de stedenbouwkundige verordening Koksijde (& Sint-Idesbald).

De Raad stelt bijkomend vast dat de enigszins ongebruikelijke formulering van de middelen de verwerende partij en de tussenkommende partij niet heeft verhinderd een omstandige repliek te formuleren.

3.

De vraag of deze door de verzoekende partij ingeroepen schendingen ook gegrond zijn, is in de huidige stand van de procedure, gelet op de in het onderdeel VI.A. van huidig arrest gedane vaststellingen, niet aan de orde.

De exceptie, in zoverre de onontvankelijkheid van het beroep wegens het ontbreken van een middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO wordt gesuggereerd, kan dan ook niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“... ”

5. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL (MTHEN)

Omdat we vrezen dat de tenuitvoerlegging van de vergunning uit de betwiste beslissing ons onmiddellijk een onherstelbaar ernstig nadeel zal berokkenen is er in dit verzoekschrift ook het verzoek tot schorsing opgenomen.

De betwiste beslissing van de Deputatie verleent ten onrechte een stedenbouwkundige vergunning voor het optrekken van 3 appartementen op de plaats waar momenteel 1 eengezinswoning staat.

In punt 4.2. is afdoende aangetoond dat de uitvoering van de werken een aanzienlijke vermindering van woonkwaliteit (enorm verlies van direct invallen zonlicht met alle gevolgen, zal veroorzaken die de leefkwaliteit en het woongenot van de verzoekende partijen op een onherstelbare wijze negatief zullen beïnvloeden. Deze vormen van hinder vormen een nadeel dat niet financieel waardeerbaar is.

Vanzodra het gebouw er staat zullen wij moeten aankijken naar een hoge muur, zeker als die 3° bouwlaag er komt die er zeker voor zorgt dat we een verlies aan licht zullen lijden.

In beginsel kunnen de in de vergunning voorziene werken een aanvang nemen. Het is dan ook duidelijk dat de hierboven omschreven hinder zich onmiddellijk zal voordoen en onmiddellijk zal worden gerealiseerd.

Door de wijziging van de VCRO is de termijn waarbij we bij Uw Raad de schorsing kunnen aanvragen nu 45 dagen, terwijl de termijn waarop de werken mogen gestart worden na de beroepsbeslissing van de Deputatie ongewijzigd gebleven op 36 dagen. Zo heeft de bouwheer meer tijd dan vroeger om al werken voor te bereiden en te starten vooraleer de schorsingszitting kan voorkomen.

Daarbij is algemeen erkend dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat voor een particulier moeilijk te verkrijgen is nadat eventuele bouwwerken eenmaal begonnen zijn. Dit wordt dan ook door Uw Raad bevestigd in Arrest S/2010/0001: "Al betekent dit vanzelfsprekend niet... dat de overheid over ongelimiteerde middelen zou beschikken om het herstel van wederrechtelijk gebouwde constructies na te streven. De praktijk toont het tegendeel aan.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Voor wat het ernstig nadeel betreft verwijst verzoekende partij naar punt 4.2 in zijn verzoekschrift waarin wordt gewezen op een vermeende negatieve impact van de aanvraag op de woon- en leefkwaliteit van de woning van verzoekende partij. Verzoekende partij poogt het verlies aan zonlicht aan te tonen door middel van een luchtfoto, toegevoegd aan de tekst van het verzoekschrift. De foto geeft enkel een beeld van de huidige beschaduwing op een overigens niet nader genomen tijdstip in een niet nader genoemd seizoen. Ook een noord-zuid pijl ontbreekt op de foto. Verzoekende partij stelt dat de impact van de meergezinswoning naar bezonning van zijn eigen woning toe dezelfde zal zijn als dat van niet één maar liefst 2 aanpalende meergezinswoningen: Om die reden alleen al gaat de vergelijking op. Tevens wordt geen enkele vergelijking gemaakt tussen de hoogte van deze appartementsgebouwen en de meergezinswoning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt. De bewering van verzoekende partij dat de aanvraag "een enorme weerslag" zal hebben op de woon- en leefkwaliteit wordt geenszins in concreto gestaafd of aannemelijk gemaakt.

Dat de vermeende beschaduwing daarnaast ook een invloed zal hebben op de gezondheid van de echtgenote van verzoekende partij wordt evenmin aangetoond vermits verzoekende partij zelf aangeeft nu reeds te hebben geïnvesteerd in een speciale lichtbak om het tekort aan zonlicht in de winter te compenseren. Dit betekent dat verzoekende partij op dit ogenblik ook geen ongestoorde zonlichtinval heeft en ook rijzen er wederom vragen omtrent de omvang en de periode waarin er een verminderde zonlichtinval zou kunnen ontstaan ten gevolge van de aanvraag. Het causaal verband tussen de uitvoering van de bestreden beslissing en de gezondheid van de echtgenote

van verzoekende partij is dan ook niet duidelijk. Het nadeel kan bezwaarlijk ernstig worden genoemd.

*Tot slot stelt verzoekende partij dat “Verder zullen wij moeten aankijken op een hoge muur”. Met deze zin moet verwerende partij het merkwaardig genoeg stellen, zelfs de hoogte van de muur wordt niet nader aangeduid! Verzoekende partij concretiseert dit nadeel niet, toont tevens de ernst en omvang van het nadeel niet aan. Om dit nadeel voldoende aannemelijk te maken mag minstens worden verwacht dat verzoekende partij aangeeft of zij vandaag de dag reeds op een muur uitkijkt, zo ja wat de hoogte is van deze muur en de vergelijking maakt met de hoogte van de muren in het ontwerp. Ook de afstand tussen de muur en de perceelsgrens en het feit dat het perceel van verzoekende partij hogger gelegen is dan de plaats van de aanvraag is een belangrijk element om de ernst van het nadeel in te schatten maar komt niet aan bod. Verzoekende partij beperkt zich tot een louter gratuite bewering, ook dit beweerd nadeel is geenszins ernstig te noemen.
...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hier onder meer nog aan toe dat “niemand het recht heeft op een ongestoorde zonneshijn dag in dag uit het ganse jaar door, dat het perceel van verzoeker een gans stuk hoger ligt dan het bouwperceel, en dat met dit project de bouwlijn in de straat gevolgd wordt en er alvast maar een klein beetje hoger gebouwd wordt dan het eerst nu te slopen gebouw”. Verder stelt de tussenkomende partij dat in het verzoekschrift niet wordt verduidelijkt waar de verzoekende partij op een hoge muur zal moeten uitkijken en dat er geen vergelijking wordt gemaakt met de nu al bestaande toestand.

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.

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoonst dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een ernstig nadeel zal ondergaan, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden, en dat zij de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel dient aan te tonen.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan evenwel niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad voorts alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing een verlies van direct invallend zonlicht tot gevolg zal hebben waardoor haar woongenot zal worden aangetast. De verzoekende partij wijst er verder op dat ze zichthinder zal ondervinden aangezien ze zal moeten aankijken op een hoge muur.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met betrekking tot de zichthinder geen enkel concreet stuk (bijvoorbeeld foto's waaruit haar actuele, dit wil zeggen rekening houdend met de bestaande bebouwing, uitzicht blijkt) bij haar verzoekschrift heeft gevoegd. De Raad kan de eventuele ernst, evenals het mogelijk moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen visuele hinder, bijgevolg niet onderzoeken.

Ook met betrekking tot de voorgehouden vermindering van direct (zon)licht in haar woonkamer en tuin, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij heeft nagelaten om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

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

De door de verzoekende partij bijgebrachte foto's, het betreft in wezen foto's van de woning en de omgeving zonder dat de invloed van de nieuwbouw hiermee wordt verduidelijkt, zijn geenszins dienstig en laten geen concrete beoordeling van de ernst van de vermelde nadelen toe. De foto's die verzoekende partij bij haar verzoekschrift heeft gevoegd, laten niet toe na te gaan in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing de rechtstreekse (zon)lichtinval in haar woning en tuin, rekening houdend met de actuele toestand, bijkomend zal doen verminderen.

3.

In zoverre de verzoekende partij verder stelt dat de vermindering van natuurlijk licht een negatieve invloed zal hebben op de gezondheidstoestand van haar echtgenote, kan de Raad, gegeven voorgaande overwegingen, de ernst van dit nadeel evenmin onderzoeken, laat staan beoordelen.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende ernstig en dringt een onderzoek van het mogelijk moeilijk te herstellen karakter zich evenmin op.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0368/SA/1/0334.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER