

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012
in de zaak 1112/0346/SA/3/0307

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]
verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Luk DELBROUCK en Lori PARRONI
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Maastrichterstraat 99
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 24 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 11 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande garage met tuinberging.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 april 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lori PARRONI die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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 heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 20 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 29 februari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden 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 17 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande garage met tuinberging”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 22 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, ‘Casterwijk’, meer specifiek in een zone voor half-open bebouwing met een (1) verdieping.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2011 tot en met 5 augustus 2011, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 11 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het perceel **gelegen** is **binnen** de begrenzingen van een op 22/06/1994 goedgekeurd **bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, Casterwijk** meer bepaald in de zone voor zone voor half-open bebouwing met een (1) verdieping (art. 2)

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiervan **afwijkt**.

Afwijkingsbepalingen

- Afstand tot de rechter perceelsgrens 3,00m i.p.v. 5,00m (art. 2.2.a);
- Afstand dakvenster op 0,20m van de perceelsgrens i.p.v. op minimum 1,00m;
- Dakhelling achtergevel sluit niet aan op aanpalende woning (art. 2.12.b).

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp aanvaardbaar is in de ruimtelijke context.

Overwegende dat de woning met een diepte van 16,00m op het gelijkvloers en 11,00m op de verdieping de maximum toegelaten bouwdiepte niet overschrijdt, dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is.

Overwegende dat de woning met zadeldak zal afgewerkt worden in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen zijnde bruinrood metselwerk en dat het gabarit aan de voorzijde gelijke is aan deze van de aanpalende woning, dat de woning zich moeiteloos zal weten integreren in de bestaande bebouwde omgeving.

Overwegende dat er een garage met tuinberging tegen de rechter perceelsgrens ingeplant wordt, dat deze zowel in de diepte als in de hoogte aansluit op de bestaande constructie van het aanpalende perceel, dat deze de maximumoppervlakte van 35,00m niet overschrijdt, dat deze in dezelfde gevelsteen als de hoofdbouw opgetrokken wordt en hierdoor één geheel vormt met de woning.

Overwegende echter dat n.a.v. het openbaar onderzoek een bezwaar werd ingediend betreffende de afstand van de open zijgevel der gekoppelde of hoekwoningen (der woninggroepen) tot de zijdelings open perceelsgrenzen dewelke minimum 5m bedraagt, dat dit bezwaar gegrond geacht wordt daar de bouwrechten van de buur inderdaad geschonden worden, dat de Stad Hasselt aldus genoodzaakt is een ONGUNSTIG ADVIES af te leveren.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 15 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 oktober 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

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 onder voorwaarden te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een woonwijk aansluitend bij het centrum van Hasselt; dat de bebouwing langs [REDACTED] uit ééngezinswoningen met 2 bouwlagen en zadeldak bestaat;

dat op het rechts aanpalend perceel zich een woning in halfopen bebouwing bevindt en op het links aanpalend perceel een woning in gesloten bebouwing (nr. [REDACTED]);

dat voorliggend bouwproject voorziet in een aansluiting op het links aanpalend bouwvolume;

dat het nieuwbouwvolume een maximale bouwbreedte heeft van 7.64 meter en een bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping van respectievelijk 14.62 meter en 11 meter;

dat de kroonlijsthoogte aan de straatzijde 5.69 meter bedraagt (gemeten vanaf de nulpas); dat deze kroonlijsthoogte alsook het dakvlak aan de voorgevel aansluiten op het gabariet van de links aanpalende woning (nr. [REDACTED]);

dat aan de achtergevel de kroonlijsthoogte en de dakhelling ten aanzien van de linker buur verspringt;

dat aan de achtergevel de kroonlijsthoogte 5.48 meter is;

dat in de tuinzone een bijgebouw (garage/tuinberging) opgericht wordt tegen het bestaande bijgebouw op de rechter perceelsgrens;

dat de gevels opgetrokken worden in een rood-bruine baksteen en het dak zal afgewerkt worden met rood-bruine vlakke kleidakpannen;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het geldend BPA wat betreft de inplanting van bebouwing (artikel 2.a)); dat het ontwerp voorziet in een afstand van de open zijgevel tot de zijdelingse open perceelsgrenzen op minimum 3 meter i.p.v. minimum 5 meter;

Overwegende dat een afwijking kan worden toegestaan;

dat de bestaande perceelsbreedte smaller is dan de voorgeschreven minimum perceelsbreedte van 12 meter die bij nieuwe verkavelingen moet gehanteerd worden;

dat de perceelsbreedte aan de bouwlijn 10.64 meter bedraagt; dat een inplanting van het hoofdvolume op 5 meter van de rechter perceelsgrens resulteert in een maximale bouwbreedte van slechts 5.64 meter;

Overwegende dat een bouwvrije zone van 3 meter courant wordt gehanteerd in een stedelijke context;

dat een bouwbreedte van maximum 7.64 meter een gangbare afmeting is in het straatbeeld;

dat deze bouwbreedte overigens niet over de volledige bouwdiepte gehanteerd wordt; dat door het knikken van de zijgevel de voor- en achtergevel zich op 4 meter van de rechter perceelsgrens situeren;

Overwegende dat het verminderen van de zijdelingse perceelsafstand niet resulteert in een overdreven bouwvolume; dat het totaalvolume van de woning circa 900 m³ bedraagt;

Overwegende dat in de open zijgevel slechts 2 raamopeningen op de verdieping voorzien zijn;

dat de raamopeningen geen groter dan normaal te verwachten hinder zullen veroorzaken; dat het raam van het bureel met als afmetingen 1.35 meter bij 1.35 meter zich op korte afstand van de voorgevel situeert en weggericht is van de zijgevel van de rechts aanpalende woning; dat het raam met een oppervlakte van 1.80 meter bij 3.60 meter licht biedt aan de traphal;

dat hoewel het een gevelopening in een doorgangsruijnte betreft de beroeper voorstelt om de privacy van de rechter buur te verhogen door het glas ondoorzichtig te maken; dat dit voorstel als voorwaarde bij de vergunning wordt gekoppeld;

Overwegende dat bij de aanvraag een bezonningsstudie bijgebracht is;

dat er een simulatie gemaakt werd van het woningvolume met een gevelbreedte van 6.64 meter (afstand zijgevel tot perceelsgrens= 3.00 meter) en 5.64 meter (afstand zijgevel tot perceelsgrens = 5.00 meter); dat de zonsimulatie zowel statisch als continu uitgewerkt werd op 21 juni en 21 december;

dat de bijgevoegde simulatie aantoont dat tijdens de zomermaanden vanaf +/- 16 uur schaduw valt op de zijgevel van de rechts aanpalende woning; dat het verschil tussen het model met een voorgevelbreedte van 5.64 meter en 6.64 meter op hetzelfde tijdstip verwaarloosbaar is;

dat de bijgevoegde simulatie aantoont dat tijdens de wintermaanden door de lage zonnestand de nieuwbouwwoning slechts van +/- 16u.30 een beperkte schaduw werpt op de zijgevel van de rechts aanpalende woning; dat het verschil tussen het model met een voorgevelbreedte van 5.64 meter en 6.64 meter op hetzelfde tijdstip verwaarloosbaar is;

Overwegende dat de dakvorm afwijkt van de voorschriften van het geldend BPA (artikel 7);

dat het ontwerp voorziet in een dakhelling van 30° voor het dakvlak aan de achtergevel i.p.v. 35° – 45°;

dat een afwijking kan worden toegestaan;

dat de verhoging van het dakvlak minimaal is; dat de kroonlijst van de achtergevel wordt opgetrokken tot 5.48 meter t.o.v. de aangrenzende kroonlijsthoogte van 4.14 meter;

dat de bovendakse opkant duurzaam wordt afgewerkt met rood-bruine gevelleien;

dat de dakverhoging de lichttoetreding van het aansluitend perceel niet zal belemmeren;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan ingewilligd worden;

dat de vergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat het raam van de traphal, 1.80 meter bij 3.60 meter, te voorzien is van ondoorzichtig glas;

...

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 begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking van de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde mededeling.

De verzoekende partij legt een foto neer waaruit blijkt dat vermelde mededeling werd aangeplakt op 4 december 2011. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende zending van 9 januari 2012, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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 inleidend 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.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad weerhoudt het ingeroepen verlies aan zonlicht, de aantasting van de privacy en inkijk. Er valt ook niet 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 partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

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 wijst als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen op het feit dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot 'verlies aan zonlicht en schaduwwerking' in de leefgedeeltes van haar woning en tot privacyhinder en inkijk. De verzoekende partij omschrijft vermelde nadelen als volgt:

“ ...

IV.2. Verlies aan zonlicht een schaduwwerking

Huidige toestand

Op dit ogenblik bevindt er zich op de plaats van de aanvraag geen bebouwing. De verzoekende partij geniet heden van zeer veel zonlicht in de leefgedeeltes van haar woning. Dit alles dreigt ernstig teniet te worden gedaan door de komst van de aanvraag.

De woning van de verzoekende partij is ook zo ontworpen dat er rekening werd gehouden met de komst van bebouwing op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens. De woning van de verzoekende partij is niet voorzien op de komst van een woning op slechts 3 meter van de perceelsgrens.

Onder stuk 4 brengt de verzoekende partij een fotoreportage bij waaruit blijkt dat in haar zijgevel opzichtens de mogelijke komst van de aanvraag er zich volgende leefgedeeltes bevinden:

- *gelijkvloers: eetkamer, hall en living en veranda (stuk 4/1 + 4/2)*
- *verdieping: slaapkamer, hall en bureel (stuk 4/1)*

Op dit ogenblik kan de verzoekende partij genieten van deze woongedeeltes zonder schaduwhinder te ondervinden.

Toestand na de aanvraag

De leefgedeeltes ondervinden een ernstig verlies aan zonlicht ingevolge de komst van de aanvraag en worden voor een groot deel van de dag in het donker gezet.

De aanvraag bevindt zich op 1 meter 75 voor de woning van de verzoekende partij, wat het verlies aan zonlicht versterkt. Onder stuk 5 brengt de verzoekende partij een simulatieschets waaruit de inplanting duidelijk blijkt.

Uit de schaduwstudie, die dan eens vertrekt vanuit een foutief uitgangspunt (zie derde middel), blijkt dat de verzoekende partij tijdens de zomermaanden vanaf 16.00u te kampen krijgt met schaduwval. Tijdens de wintermaanden manifesteert de schaduw zich vanaf 16.30u.

Dit zijn meestal de uren waarvan men van zijn woongedeeltes geniet en men zich ook bevindt binnen de eetkamer, living en veranda. Uit de schaduwstudie komt naar voren dat deze uren zullen worden bezoedeld met schaduwval.

De living van de verzoekende partij is slechts voor een klein deel rechtstreeks gelegen aan de buitengevel. De living van de verzoekende partij moet zijn lichtinval hoofdzakelijk bekomen vanuit de aan de aan de zijgevel gelegen traphal.

*De aanvraag leidt onmiskenbaar tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat van bezwaarindieners. Bezwaarindieners dienen – gelet op de omgeving waarin hun woning zich bevindt – zich niet te verwachten aan dergelijke zware ruimtelijke lasten. De rechtspraak van de Raad van State over het verlies aan zonlicht is constant en duidelijk:
...*

Uit bovenstaande citaten kan men afleiden dat de Raad van State, de rechtsvoorganger van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, terecht een verlies aan bezonning met de nodige gestrengheid evalueert en ook sanctioneert.

Het verlies aan zonlicht vormt een ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

IV.3. Privacyhinder en inkijk

De zijgevel van de aanvraag bevat een groot raam ter hoogte van het bureel met afmetingen 1.35meter x 1.35 meter.

Dit raam, op de verdieping, genereert inkijk in al de leefgedeeltes van de verzoekende partij die zich op het gelijkvloers bevinden (eetkamer, hall en living en veranda).

*Dit vormt een ernstig nadeel dat de verzoekende partij momenteel niet heeft.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Aangaande het mogelijk verlies aan zonlicht en de schaduwwerking kan allereerst worden verwezen naar de overwegingen die de deputatie zelf in haar bestreden besluit hieraan wijdt en waaruit blijkt enerzijds dat er voldoende werd rekening gehouden met het aspect van mogelijk bezonningsverlies én anderzijds dat er van enig ernstig nadeel dat de gewone ongemakken van nabuurschap overschrijdt geenszins sprake kan zijn...

De verwerende partij merkt op (zie ook de weerlegging van het derde middel) dat er bij de opgave in het besluit van de als basis genomen bouwbreedtes voor beide situaties in de bezonningsstudie (“5.64m”, respectievelijk “6.64m”) een materiële vergissing is gebeurd, in die zin dat 6.64m zonder twijfel moet gelezen worden als 7.64m. Het blijkt immers duidelijk dat de bouwplannen (die de inplanting tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens voorzien) de woning intekenen met een bouwbreedte van 7.64m (en niet

6.64m).

Aangezien de bezonningsstudie zonder enige twijfel uitging van twee situaties waarbij de afstand tot de perceelsgrens 3 meter, dan wel 5 meter bedroeg, is het duidelijk dat deze bouwbreedtes dan ook in deze situaties 7.64 meter (de geplande bouwbreedte bij afwijking van het BPA), respectievelijk 5.64 meter (de bouwbreedte ingeval van bouwen tot op 5 meter van de perceelsgrens) bedragen. Het betreft m.a.w. duidelijk een loutere materiële vergissing. De bezonningsstudie simuleert het zonverlies of de schaduwwerking duidelijk in de gevallen waarin wordt gebouwd tot op 3 meter, dan wel tot op 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

De bezonningsstudie toont duidelijk aan dat er zowel voor de simulatie op 21 juni als op 21 december een “verwaarloosbaar verschil” kan worden vastgesteld tussen het model met een voorgevelbreedte tot op 3 meter en dat met een voorgevelbreedte tot op 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens...

Er kan trouwens nog worden opgemerkt dat tegenover de door de aanvragers-beroepsindieners bijgebrachte bezonningsstudie de verzoekende partij, ter staving van hun nadeel, enkel wat foto's en een inplantingsplan bijbrengt, om hieruit “een onevenredige aantasting van hun woonklimaat” af te leiden.

Het is duidelijk dat de verzoekende partij alleszins schromelijk te kort schiet in het met concrete, precieze vaststellingen of aanduidingen tegenspreken van de onderbouwde conclusies van de bezonningsstudie, zodat zij op geen enkele manier het door haar aangeklaagde nadeel van verlies aan zon aantoonst en enig “ernstig nadeel” aannemelijk maakt, zeker niet in het licht van de conclusies van deze bezonningsstudie. De verzoekende partij maakt trouwens nog niet eens duidelijk op welke wijze zij momenteel in haar woning licht en zon ontvangt (vergelijk met arrest RvV nr. S/2011/88 van 2 augustus 2011). Er kan ook nog op worden gewezen dat uit de ter plaatse genomen foto's blijkt dat op de perceelsscheiding een hoge dichte haag is geplant, die ook enigszins zorgt voor verminderde lichtinval (zie stuk nr. 11.6)...

Betreffende het door de verzoekende partij aangehaalde nadeel van privacyhinder door inkijk in de leefgedeeltes van haar woning via het geplande raam van 1.35m op 1.35m kan de verwerende partij summier antwoorden dat ook hier geen sprake kan zijn van een aangetoond ernstig nadeel...

*De summiere, ongestaafde bewering van de verzoekende partij maakt op het eerste zicht alleen al geenszins aannemelijk dat er een ernstig nadeel wordt berokkend bij de uitvoering van de vergunningsbeslissing. De vergunde plannen (zie stukken nrs. 13.1) tonen inderdaad duidelijk aan dat het bewuste raam zich op korte afstand van de voorgevel bevindt én dat het zich bevindt in het stuk van de zijgevel dat zich schuin bevindt t.o.v. de perceelsgrens, zodat het weg gericht is van de zijgevel van de rechts aanpalende woning. Hierbij is het trouwens ook nog van belang dat de voorgevellijn van de woning van de verzoekende partij zich 1,75 meter achter deze van de vergunde woning situeert, wat nogmaals duidelijk maakt dat er van enige schadelijke inkijk, laat staan van buitenproportionele schadelijke inkijk, sprake kan zijn.
...”*

3.

De tussenkommende partijen voegen hier nog aan toe dat de verzoekende partij uitgaat van een fundamenteel verkeerde premisse, namelijk een leegstaand perceel. Het perceel van de

verzoekende partij betreft een bouwgrond in een centraal gelegen woonwijk, zodat hoe dan ook moet worden uitgegaan van de premisse van bebouwing. Uit de vergelijking van bebouwing op vijf meter van de perceelsgrens en bebouwing op drie meter van de perceelsgrens blijkt dat het verschil in lichttoetreding en bezonning geheel verwaarloosbaar is.

De privacy van de verzoekende partij wordt evenmin geschonden nu uit de bestreden beslissing zelf en de goedgekeurde plannen blijkt dat het voorgehouden raam weggericht is van de zijgevel van de rechtsaanpalende woning. Het andere raam aan de rechterzijgevel zal sowieso uitgevoerd worden in ondoorzichtig glas zodat geen inkijk mogelijk is.

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.

Wel dient de verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van haar persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet 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 moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook 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 de 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 bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij op het ernstige verlies aan zonlicht in alle gelijkvloerse leefgedeeltes van haar woning en de inkijk in deze leefgedeeltes.

2.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel van de tussenkomende partijen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In zo’n gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partij.

Het is aan de verzoekende partij om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen. 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. Uit de in het verzoekschrift vermelde gegevens en uit de door de verzoekende partij meegedeelde stukken kan zulks evenwel niet worden afgeleid.

3.

De Raad is daarnaast van oordeel dat de ernst van de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen dienen onderzocht en beoordeeld te worden in functie van de door de verwerende partij toegestane afwijking op de bepalingen van het vigerende bijzonder plan van aanleg nr. 15 sexto, 'Casterwijk'. Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een woning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van de verzoekende partij, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het perceel van de tussenkomen partijen, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel.

Gelet op voorgaande overweging stelt de Raad vast dat de verzoekende partij weliswaar enkele foto's en een inplantingsplan voorlegt doch dat hieruit niet, minstens onvoldoende, kan afgeleid worden dat de inplanting van de woning op drie meter van de perceelsgrens in plaats van op vijf meter, zoals voorzien in het bijzonder plan van aanleg, een dermate impact zal hebben op de lichtinval en de privacy, dat het vermelde relatieve evenwicht ernstig zal worden verstoord. De simulatie die de tussenkomen partij bijbrengt, lijkt de beweerde ernstige impact op de lichtinval veeleer te ontkrachten. Teneinde de privacy van de verzoekende partij te verhogen, legt de verwerende partij bovendien als voorwaarde op dat het raam van de traphal in ondoorzichtig glas wordt voorzien.

De ingeroepen nadelen zijn dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig om de schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden.

4.

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

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 vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0346/SA/4/0307.

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

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