

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0173 van 25 juni 2013
in de zaak 1213/0333/SA/3/0314

In zake:

1. de heer **Filip DOBBELAERE**
2. de heer **Etienne COUSSEMENT**
3. mevrouw **Lisette WALRAEVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stefaan CNUDDE
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo VAN OVERBERGHE
kantoor houdende te 9800 Deinze, Guido Gezellelaan 109
waar woonplaats wordt gekozen
en advocaat Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 24 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 14 augustus 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en garage, vellen van bomen en het nieuw bouwen van drie eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9800 Astene, Achterstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 juni 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefaan CNUUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De nv VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING verzoekt met een aangetekende brief van 4 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen over te maken aan de Raad.

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 27 april 2012 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en garage, vellen van bomen en het nieuw bouwen van drie eengezinswoningen.”*

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, vastgesteld met een ministerieel besluit

van 6 april 2012. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 15 mei 2012 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft binnen de door artikel 4.7.16 VCRO verleende termijn geen advies verleend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 14 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Pontstraat en de Achterstraat (= 2 x gemeenteweg).

Op het terrein van de aanvraag staat een te slopen woning met garage.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend open en half open bebouwingen.

De aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een woning en garage en het bouwen van drie ééngezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een woning en garage en het bouwen van drie ééngezinswoningen.

De op te richten ééngezinswoningen zullen aaneengeschakeld worden met links en rechts een bouwvrije strook van respectievelijk +/- 6m en +/- 4m en zijn ingeplant op +/- 6m uit de rooilijn.

Achteraan is een tuinstrook voorzien van +/- 9m75.

De breedte van de woningen bedraagt +/- 8m40

De maximale bouwdiepte bedraagt +/- 10m85.

De op te richten ééngezinswoningen zijn afgewerkt met 2 volwaardige bouwlagen onder een zadeldak van 40° met maximale kroonrijsthoogte voorzien op +/- 2m65 en nokhoogte voorzien op +/- 7m32.

Overwegende dat elke woning beschikt over een ruim terras met een voldoende ruime tuin. De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.

Overeenkomstig art. 4.7.16. §1 en §2 van de V.C.R.O. is advies gevraagd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in datum van 07 juni 2012.

Het College heeft dit advies tot op heden nog niet ontvangen en de termijn van 30 dagen waarbinnen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken.

Derhalve mag aan deze adviesvereiste worden voorbij gegaan.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering en gelet op art. 4.7.16. §1 en §2 van de V.C.R.O. blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De voorbouwlijn zal worden aangegeven door het stadsbestuur; te dien einde zal het terrein vooraf duidelijk afgepaald en gemakkelijk toegankelijk zijn.*
- Een septische put moet worden voorzien.*
- De werken uit te voeren conform bijgaand plan.*
- De bepalingen zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater stipt na te leven.*

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder perceel bouwgrond een huisaansluitputje met stankscherm geplaatst worden, welke aangesloten wordt aan de DWArriolering.*
- op het openbaar domein, palend aan de rooilijn, zal voor ieder perceel bouwgrond een regenafvoerputje geplaatst worden, welke aangesloten wordt aan de RWA-riolering.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 6 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een bestaande woning en garage en het nieuw oprichten van drie aan elkaar gebouwde ééngezinswoningen.

Het nieuwbouwproject betreft een ontwerpgeheel van drie woningen, waarvan twee halfopen, en één gesloten bebouwing ertussen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Pontstraat en de Achterstraat. Het heeft een straatbreedte van ongeveer 33m en een diepte van ca. 26m.

De beoogde eengezinswoningen worden fysisch aan elkaar verbonden en er wordt links voorzien in een respectievelijke bouwvrije strook van minimaal 6m tot 10m langsheen de Pontstraat en aan de rechtse zijde resteert een bouwvrije zijdelingse strook van 4m breedte langsheen de Achterstraat. De beoogde woning worden ingeplant op ongeveer 6m uit de rooilijn van de Achterstraat.

De breedte van de drie woningen bedraagt elk afzonderlijk 8.40m.

De totaliteit van het project heeft een voorgevelbreedte van 25.20m.

De maximale bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 10.85m. Er wordt in voorliggende aanvraag niet voorzien in bijgebouwen. De garages worden bijkomend voorzien in de hoofdbouw.

De op te richten eengezinswoningen, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag onder zadeldak van 40°, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.65m en de nokhoogte is voorzien op 7.32m.

Elk van de drie woning beschikt over een ruim terras en een voldoende ruime tuin. Achter de hoofdbouw resteert nog een tuinstrook van ongeveer 9.75m, wat ruim voldoende is.

Ook het voortuingedeelte is ruim voldoende diep, zodat er telkens twee wagens op het eigen terrein kunnen geplaatst worden. Hierdoor zal het beoogde project geen enkele impact hebben op de parkeerproblematiek van de omgeving.

Appellant stelt, dat er een hogere densiteit zal ontstaan, doordat één woning wordt vervangen door drie (en op termijn 6) woningen.

Het terrein is echter voldoende ruim en gepast van diepte, om het te ontwikkelen voor het oprichten van een woningengeheel van drie woningen waarbij een nog ruime tuinzone overblijft achteraan. Het perceel leent er zich eveneens toe, om ontwikkeld te worden, met bebouwing, langs de zijde van de Achterstraat.

Gelet op zijn hoekligging, is het dan ook niet verwonderlijk, dat de achteraan aanpalende eigenaar begrensd wordt door meerdere achtertuintzones.

Dat er zich momenteel slechts drie woningen worden voorzien op een eerste hoekdeel van het terrein is in deze niet bepalend.

Op vandaag moet nog geen evaluatie gemaakt worden van wat op het aanpalend terrein kan gebeuren, het maakt immers geen voorwerp uit van deze aanvraag.

De beoogde woningen hebben een laag gabariet, zodat de bijkomende druk van de drie woningen; op de omgeving, echter verwaarloosbaar is. Er worden tevens geen dakkapellen voorzien, noch aan voor- of achterzijde, maar enkel een zeer beperkt aantal dakvlakvensters. Hierdoor zal ook de eventuele rechtstreekse inblik op het achteraan aanpalende perceel sterk worden beknot.

Het materiaalgebruik is vrij klassiek en bijgevolg afgestemd op de omgeving.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang en is bijgevolg vatbaar voor inwilliging.

De ingediende bezwaren, evenals het beroep ingesteld door derden, kunnen bijgevolg niet bijgetreden worden.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden volgens het ingediende plan, onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in de bestreden beslissing.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomen partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“... ”

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Verzoekers, en in het bijzonder verzoekers sub 2, vragen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing voorlopig wordt geschorst.

Indien de N.V. Van Houtven wordt toegelaten een aanvang te nemen met de werken, zal dit een ernstige visuele verstoring en aantasting van het bestaande karakter van de buurt veroorzaken die zorgen voor een moeilijk te herstellen nadeel.

De woning van verzoekers sub 2 paalt onmiddellijk aan het terrein waarop het beoogde woonblok moet komen. Het gaat in casu niet om een eenvoudige sloop van een woning en de vervanging ervan door een nieuwe gelijkaardige woning maar om de transformatie van een villawoning met tuin in een anoniem woonblok dat het uitzicht en de uitstraling van de buurt ingrijpend zal wijzigen. Over de gehele breedte van hun perceelsgrens zullen verzoekers sub 2 te maken hebben met een muur van 25,20 m lang en een woonblok met een nokhoogte van 7,32 m.

De bezwaren van verzoekers hebben overigens niet zozeer betrekking op specifieke stedenbouwkundige voorschriften die niet zouden zijn gerespecteerd in het bouwproject

en waaraan in voorkomend geval nog kan worden geredieerd, maar op een fundamentele betwisting van de inpasbaarheid van het bouwproject in de onmiddellijke omgeving.

Een vrijgeleide bieden aan de bouwpromotor om tot uitvoering van het project over te gaan, zou, mede gelet op de termijnen waarbinnen een uitspraak ten gronde mag worden verwacht, leiden tot een toestand waar zowel de administratieve overheid als de belanghebbende derden voor een voldongen feit worden gesteld met verstrekkende gevolgen voor de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het is bijgevolg in welke hypothese dan ook raadzaam, in afwachting van de beslissing ten gronde en teneinde te vermijden dat een moeilijk te herstellen nadeel wordt opgelopen, de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing te schorsen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

5. Ten aanzien van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Verzoekers beweren dat de werken zullen leiden tot een ernstige visuele verstoring en aantasting van het bestaande karakter van de buurt, welke zorgen voor een moeilijk te herstellen nadeel.

Uit de bestreden beslissing blijkt de aangevraagde eengezinswoningen uit een gelijkvloerse bouwlaag onder zadeldak van 40° bestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 2.65 meter en een nokhoogte van 7.32 meter. Het aangevraagde zal derhalve niet het uitzicht hebben een anoniem woonblok, anders dan verzoekers voorhouden.

De deputatie heeft bovendien het aangevraagde afgetoetst aan de in de omgeving bestaande toestand. Gelet op het laag gabariet en het afgestemde materiaalgebruik is in de bestreden beslissing dan ook geconcludeerd dat het bouwproject de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt.

In zoverre verzoekers aanvoeren dat de bestreden beslissing het bestaande karakter van buurt aantast en dit het uitzicht en de uitstraling van de buurt ingrijpend zal wijzigen, tonen verzoekers niet aan aantoon in welke zin dit voor hen een persoonlijk nadeel oplevert.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

X. GEEN MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL VOORHANDEN

(...)

13.

Het moge reeds uit de bewoordingen van het verzoekschrift duidelijk blijken dat eerste

verzoekende partij – voor zover de door hem gestelde vordering als zijnde ontvankelijk zou worden beschouwd, quod non – geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel ingevolge de realisatie van het vergunde project kan invoeren.

Eerste verzoekende partij is woonachtig op enkele kilometers van de bouwplaats, zodat enig vermeend nadeel hem onmogelijk kan bereiken.

Een ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet de verzoekende partij immers persoonlijk treffen. Het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing aan derden zou kunnen berokkenen, kan geenszins met goed gevolg ter ondersteuning van een vordering tot schorsing worden ingeroepen (R.v.St., 10 mei 1990, nr. 34.867, inzake Pas).

14.

Wat betreft de ingeroepen moeilijk te herstellen ernstige nadelen moet worden vastgesteld dat deze geenszins als dusdanig kunnen worden gekwalificeerd.

(...)

In voorliggend geval brengen de verzoekende partijen geen enkel individueel omschreven nadeel aan, doch beperken zich tot vermeende nadelen welke de buurt zou komen te ondergaan (ernstige visuele verstoring en aantasting van het bestaande karakter van de buurt).

Verzoekende partijen roepen bijvoorbeeld niet in dat zij in het genot van hun woning, laat staan in het bestaan ervan, zouden worden aangetast, en zij stellen zelf dat hun bezwaren niet de specifieke stedenbouwkundige voorschriften betreffen.

De komst van drie woongelegenheden geïntegreerd binnen een woongebouw op een perceel van een 2000 m² in het begin van de straat ter hoogte van een kruispunt kan immers onmogelijk worden beschouwd als zijnde van zodanige invloed op het bestaan en het genot van de overige, zich in de onmiddellijke omgeving bevindende eigendommen, dat het normale leven en de woonbeleving van eenieder erdoor grondig zou worden komen te verstoord.

Verzoekende partijen laten in ieder geval na om voor iedere verzoeker individueel de concrete en precieze gegevens aan te duiden omtrent de ernst, de aard en de omvang van de ingeroepen nadelen.

15.

Woongelegenheden in een woongebied kunnen bezwaarlijk als een ernstige visuele verstoring worden aanzien.

Temeer daar het vergunde bouwwerk geenszins zomaar met een anoniem woonblok kan worden gelijkgesteld, doch een moderne invulling betreft op een relatief groot perceel, met wel degelijk respect voor de onmiddellijke omgeving, zoals uit het concept en de gehanteerde afmetingen blijkt.

Het vergunde volume is opgevat als zijnde één bouwlaag met zadeldak, en opgebouwd middels twee woonlagen, waarvan de bovenste is ingewerkt in het dak, hetgeen zeker in de lijn is te noemen van de meeste overige bebouwing aanwezig in de omgeving.

Ee nokhoogte van 7,32 meter, een totale breedte van 25,20 m en een bouwdiepte van 10,85 m, dit alles ingeplant op een bouwterrein van een kleine 2000 m², is geenszins

uitzonderlijk of massief qua aanblik te noemen.

Tevens zijn bouwvrije stroken tot de aanpalende percelen voorzien van minimaal 6 m tot 10 m, hetgeen binnen een bestaand woongebied als ruim opgevat kan worden beschouwd.

De door verzoekende partijen voorgelegde publiciteit omtrent het project geeft een duidelijk beeld van hoe het project er zal komen uit te zien (cfr stuk 13, Reeks III van verzoekster tot tussenkomst), en toont aan dat het totale bouwvolume vergelijkbaar is met dit van een grote woning, zonder dat er van een uitzonderlijk groot bouwwerk sprake is.

Het gegeven dat het bouwvolume drie compacte woongelegenheden zal herbergen, dat aan voormelde indruk geen afbreuk.

De toekomstige aanblik van dit woonproject kan dan ook geenszins met een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden gelijkgesteld.

16.

Eenzelfde vaststelling dringt zich op aangaande de bewering dat de vermeende aantasting van het bestaande karakter van de buurt de uitstraling van de buurt ingrijpend zal komen te wijzigen, en dit met een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen worden gelijk gesteld.

Zoals uit de foto's van verzoekende partijen met betrekking tot het bestaande straatbeeld blijkt, is er sprake van een heel grote verscheidenheid aan types van woningen en bouwstijlen.

Het vergunde woonproject komt zich aldus wel degelijk op inpasbare wijze in te schrijven binnen de bestaande woonomgeving, zonder deze op negatieve wijze te komen te beïnvloeden.

De bestreden beslissing stelt terecht :

(...)

Van een abrupte en onaanvaardbare omkering van het bestaande straatbeeld is dan ook geen sprake.

Tevens is het bouwperceel gelegen in woongebied, en planologisch aldus bestemd tot woningbouw, waarbij verzoekende partijen geenszins kunnen claimen dat de feitelijk bestaande toestand voor eeuwig aangehouden en bewaard dient te blijven.

Uw Raad heeft dienaangaande reeds gesteld (RvWB, A/2011/0052, 26 april 2011, rolnr. 2010/0743/SA/2/0671) :

(...)

Ook de Raad van State heeft reeds meermaals in dergelijke zin geoordeeld (R.v.St., 10 september 2010, n° 207.289, inzake De Schrijver):

(...)

Artikel 544 B.W. voorziet dat eigendom het recht is om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken.

Het perceel is gelegen in woongebied, en het wordt ook voor het optrekken van woongelegenheden (zone-eigen bestemming) aangewend.

Daarbij wordt geenszins het evenwicht met de erven van de naburen ingevolge overlast doorbroken.

Verzoekende partijen kunnen geenszins eisen dat de bestaande woning en tuin behouden blijven : zij hebben geen recht op een status quo van de stedenbouwkundige toestand binnen hun straat, en kunnen de toegepaste bouwkundige evoluties geenszins zomaar als ongewenst en niet toepasselijk in de omgeving bestempelen.

Hoedanook zal op het betreffende perceel een woonproject worden gerealiseerd, met een volume dat gelijk is aan hetgeen thans is vergund geworden.

17.

In een vergelijkbare zaak heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds de vermeende nadelen verbonden met een kleine toename van het aantal woonegelegenheden op het vlak van vermeende waardevermindering en minderverkoop der bestaande woningen niet ernstig bevonden (arrest RvVB, 8 juni 2011, rol n° 1011/0173/SA/3/0159) :

(...)

18.

Evenmin kan de hypothetische precedentswaarde van het project voor de omgeving als onmiddellijk en individueel moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden aanzien.

In casu gaat het om drie woonegelegenheden onder één dak op een bouwperceel ter grootte van 1912 m², en met betrekking tot het naastliggend braakliggend terrein ter grootte van 1037 m² zijn nog geen ontwikkelingsplannen opgemaakt of ingediend, zodat de invulling hiervan volledig open blijft, en het geenszins gezegd is dat op het braakliggend terrein een gelijkaardig woonproject zal kunnen worden gerealiseerd.

Het vergunde project kan dan ook geenszins worden beschouwd als zijnde de mogelijke aanzet naar grootschalige bebouwing binnen het gebied, minstens wordt dit door de verzoekende partijen niet aangetoond.

In ieder geval zijn de gemeente en de Provincie geenszins van oordeel geweest dat het project de stedenbouwkundige en ruimtelijke visie op het gebied kwam uit te hollen, integendeel.

19.

daarnaast voert verzoekster tot tussenkomst de aannemingswerkzaamheden op eigen risico uit.

Mocht de vergunning per impossibele worden vernietigd, heeft dit enkel gevolgen voor verzoekster tot tussenkomst zelf.

Daarbij is de situatie geenszins onomkeerbaar, en worden stedenbouwkundige misdrijven vandaag de dag consequent en streng aangepakt, met uitoefening van de herstelvordering (herstel in de oorspronkelijke toestand) overeenkomstig artikel 6.1.41 VCRO.

Ook hierin is geenszins een voldoende grondslag gelegen om tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning over te gaan.

20.

Conclusie : Verzoekende partijen duiden op onvoldoende wijze enig hinderlijk karakter aan uitgaande van het vergunde woonproject om de schorsing van de uitvoerbaarheid van de verleende stedenbouwkundige vergunning te rechtvaardigen.

Er is bijgevolg niet voldaan aan de geldende voorwaarden om de bestreden vergunningsbeslissing te schorsen bij wijze van voorlopige voorziening ter voorkoming van een vermeend moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

Uit de toelichting van de verzoekende partijen leidt de Raad af dat de vordering tot schorsing enkel uitgaat van de tweede en derde verzoekende partij. De eerste verzoekende partij woont immers op ruime afstand van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en kan dan ook bezwaarlijk voorhouden dat de ingeroepen visuele hinder voldoende persoonlijk is.

In zoverre de tweede en derde verzoekende partij stellen dat zij een ernstige visuele verstoring en een aantasting van het bestaande karakter van de buurt zullen moeten ondergaan ingevolge het project, is de Raad van oordeel dat de ingeroepen nadelen de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst ontberen.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In

dit gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Uit de foto's die worden bijgebracht door de tweede en derde verzoekende partij is de Raad niet in staat na te gaan welk uitzicht zij thans vanuit hun tuin en leefruimtes op het betrokken perceel hebben. De bijgevoegde foto's tonen slechts de bestaande omgeving. Bovendien blijkt uit de goedgekeurde plannen dat de tuin van de tweede en derde verzoekende partij zal grenzen aan de tuinen van de drie geplande woningen. De verzoekende partijen beschikken echter niet over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat zij geen exclusief recht hebben op het behoud van de bestaande woning en garage en al evenmin op het bestaande karakter van de buurt.

3.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat zij de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving fundamenteel betwisten, is de Raad van oordeel dat zij hiermee in wezen de wettigheid van de bestreden beslissing, meer specifiek de wijze waarop de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld, viseren. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing is evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert bijgevolg op zich geen nadeel voor de verzoekende partijen op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

De stelling van de verzoekende partijen, met verwijzing naar de termijnen waarbinnen zij een uitspraak te gronde menen te kunnen verwachten, dat zij voor voldongen feiten zullen worden geplaatst met alle verstrekkende gevolgen voor de plaatselijke ruimtelijke ordening, kan niet zonder meer als een ernstig nadeel worden aangemerkt en volstaat op zich evenmin om het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen aannemelijk te maken.

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

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0333/SA/4/0314.

3. 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 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER