

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

**ARREST**

**nr. S/2011/0048 van 25 mei 2011**  
**in de zaak 1011/0025/SA/3/0022**

*In zake:* mevrouw [REDACTED], wonende te 9120 Haasdonk, [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 17 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 29 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan [REDACTED], hierna verder aangeduid als de vergunningaanvragers, de vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning verleend

Het betreft percelen gelegen te Beveren, [REDACTED] en met 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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 april 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, 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. FEITEN

Op 14 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de vergunningaanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning meer bepaald de verkaveling nr. 0810/01 van 26 juni 1995.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren', gelegen in woonpark. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen vormen lot 1 en lot 2 van een op 26 juni 1995 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling van 2 loten voor open bebouwing. Er wordt een aanpassing van de perceelsgrens tussen loten 1 en 2, een wijziging van de inplanting op lot 1 en een wijziging van de bouwvoorschriften beoogd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren neemt het volgende standpunt in:

“ ...

#### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

##### **Historiek**

**[REDACTED] (lot 1)**

*De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een woning met garage t/n [REDACTED] met referte 1995/319 werd op 31 juli 1995 afgeleverd dor het college van burgemeester en schepenen.*

*Op het perceel werd op 24 mei 1994 het gunstig planologisch attest nr. STA 1994/4 met referte DW/RDH/8/46003/4056/1 afgeleverd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.*

*Op het perceel werden volgende bouw misdrijven vastgesteld:*

- *uitbreiden garage + gebruiken garage als woonst t/n [REDACTED] (M 2001/177)*
- *bewonen garage t/n [REDACTED] (M 2004/24)*
- *permanent bewonen garage t/n [REDACTED] (M 2004/737)*
- *permanent bewonen garage t/n [REDACTED] (M 2004/738)*

*Deze wederrechtelijke werken mogen niet dienen voor de verdere beoordeling van de integratie van het gebouw in wettelijke en ruimtelijke context.*

**[REDACTED] (lot 2)**

- *oprichten (OB) na slopen oude woning t/n [REDACTED] d.d. 1.2.1968 (B 1965/483)*

Het ontwerp werd besproken op het overleg van 17 juni 2009 tussen de gemeente en het Agentschap Ruimte en Erfgoed.

#### Beschrijving van de aanvraag

Het ontwerp voorziet het wijzigen van de perceelsgrenzen op lot 1 + 2 volgens bijgevoegd plan + wijzigen van de voorschriften op lot 1:

- wijzigen bouwlijn: min. 13 m van de rooilijn ipv 15 m
- max. bouwdiepte op gelijkvloers: max. 17 m ipv 15 m
- inplanten van de garage in het hoofdgebouw of op de plaats van de berging achteraan het perceel.

...

#### Functionele inpasbaarheid

De omgeving bestaat vooral uit eengezinswoningen.

Het wijzigen van de loten 1 + 2 stemt hiermee overeen, net zoals met de gewestplanbestemming tot woonpark, daarna agrarisch gebied, en is verenigbaar met de bepalingen van de verkaveling.

#### Mobiliteitsimpact

Er moet geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht worden.

#### Ruimtegebruik

De ruimte wordt zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft.

#### Bouwdichtheid

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

#### visueel-vormelijke elementen

De aard van de bebouwing blijft ongewijzigd.

#### Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

#### cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

#### Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zo min als de bodemsamenstelling.

#### hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inblik (privacy). Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

#### Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

#### veiligheid in het algemeen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 9 maart 2011 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren verleent op 29 maart 2010 een vergunning voor de wijziging van de verkaveling met vermelding van zowel het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar als het eigen standpunt.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Nog vijf andere partijen tekenen, elk met een afzonderlijk verzoekschrift, eveneens administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 juli 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

*“ ...*

*1. De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften*

*1.1 Planologische voorschriften*

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.*

*De bouwplaats ligt in woonpark.*

*Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 6.1.2.1.4. bepaald dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

*2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening*

*2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Het terrein is gelegen in het zuiden van Beveren, ter hoogte van de grens met Sint-Niklaas, binnen het gehucht Hoogeinde, op ca 1,5km ten westen van de kerk van de deelgemeente Haasdonk.*

*De directe omgeving bestaat uit residentiële bebouwing van vrijstaande ééngezinswoningen bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend/plat dak.*

*Voorliggende aanvraag betreft de wijziging van een bestaande, niet vervallen verkaveling van 2 loten.*

*Het lot 2 is bebouwd met een vrijstaande woning, ingeplant op 6m van de rooilijn van de Stuurstraat. Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen met schilddak met daarachter een aaneenschakeling van bijgebouwen, 1 bouwlaag hoog onder deels een zadeldak, deels een lessenaarsdak. De totale bouwdiepte bedraagt ongeveer 23m.*

Op ca 19m achter de woning bevindt zich een schuur , 20m op 10m groot, met 1 bouwlaag onder zadeldak. Links van de schuur is een berging gelegen, tot op 1,50m van de linker perceelsgrens, eveneens 1 bouwlaag hoog onder deels zadeldak, deels lessenaarsdak.

Zowel de schuur als de berging zijn voor een klein stukje op het lot 1 gelegen.

Het lot 1 werd afgesplitst van het lot 2 en heeft een straatbreedte van 17,27m en een diepte van 53,75m. Het lot 1 is bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning, ingeplant op 15,34m van de rooilijn en met zijdelingse bouwvrije stroken van minstens 3,50m. De bouwzone is 10m breed en 15m diep op het gelijkvloers, 11m op de verdieping. Voor het type bungalow mag de bouwdiepte tot 20m worden uitgebreid. De hoogte van de woning is voorzien tussen 3m en 6m. Het gebouw wordt afgewerkt met een hellend dak met helling begrepen tussen 25° en 55°.

De garage moet in het hoofdgebouw worden ingebouwd, of op min. 20m van de voorbouwlijn en min. 2m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. De oppervlakte mag maximum 40m<sup>2</sup> bedragen, de kroonlijsthoogte 3m onder een plat dak of hellend dak zoals het hoofdgebouw.

Momenteel is het lot 1 nog onbebouwd.

Voorliggende aanvraag beoogt de wijziging van de verkaveling voor volgende punten:

- aanpassing van de perceelsgrens tussen beide loten zodat de berging integraal op het lot 1 ligt en de schuur volledig op het lot 2. De achterste perceelsgrens van het lot 1 wordt op 3m van de achterkant van de berging gelegd, de zijdelingse perceelsgrens tussen beide loten wordt ter hoogte van de schuur aangepast zodat er een bouwvrije zijstrook van 3m tov de schuur rest.- de bouwlijn voor het lot 1 wordt op 13,34m gebracht, dit is 2m vóór de bouwlijn van de linkse geboor.
- de maximale bouwdiepte voor het lot 1 wordt uitgebreid tot 17m; de kroonlijsthoogte van 6m is enkel mogelijk in de voorste strook van 11m, de overige 6m moet een kroonlijsthoogte van 3,50m hebben
- de garage voor het lot 1 moet ingebouwd worden in het hoofdgebouw, ofwel in de berging achteraan het perceel.
- de bestaande erfdienstbaarheid op het lot 1 rechts wordt herleid van 6m breedte aan de straat tot 4m.

De overige voorschriften blijven behouden.

...

### 3.3.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellanten halen in hun beroepschrift aan dat de berging gelegen is in het agrarisch gebied en aldus zonevreedmd zou zijn. Echter, ter hoogte van onderhavig perceel verbreedt de zone van woonpark op het gewestplan tot een strook van ongeveer 70m vanaf de rooilijn. Bijgevolg ligt de berging volledig binnen het woonpark.

Appellanten beweren dat niet de volledige beslissing werd uitgehangen. Evenwel, de wijze waarop de aanplakking gebeurde, stond de decretale doelstelling om in beroep te komen tegen een beslissing niet in de weg, gelet op het feit dat meerdere derden tijdig beroep hebben ingesteld.

### 3.3.3 De goede ruimtelijke ordening

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

*Voorliggende aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling van 2 loten gelegen in woonpark. De omgeving wordt er gekenmerkt door residentiële ééngezinswoningen van het open bebouwingstype, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak. De gevraagde wijzigingen van de voorschriften brengen het karakter van de omgeving geenszins in het gedrang.*

*De aard van de bebouwing blijft ongewijzigd en ook het aantal woningen binnen de verkaveling verandert niet. De voorschriften laten toe een woning van maximaal 17m diep te bouwen, met een bouwdiepte op de verdieping van 11m wat binnen de gangbare stedenbouwkundige normen valt. Meer nog, met huidige voorschriften kan men minder diep bouwen dan met de bestaande, waar een bouwdiepte tot 20m is toegelaten voor het type bungalow. De huidige kroonlijsthoogte van 6m blijft behouden. Het voorziene bouwvolume is een klassiek volume voor een vrijstaande woning. In de omgeving bevinden zich meerdere woningen met dergelijk gabariet.*

*Ten onrechte beweren appellanten dat de afmetingen die toegelaten worden voor het hoofdgebouw, groter en hoger zijn dan toegelaten in de oorspronkelijke verkaveling.*

*Door het naar voor brengen van de voorbouwlijn met 2m, komt de woning tussen de rechts en links aanpalende woningen te liggen en wordt visueel een vloeiender beeld verkregen. Bovendien blijft de achterste bouwlijn van de woning hierdoor op dezelfde plaats als bij de oorspronkelijke verkaveling.*

*Door het aanpassen van de perceelsgrens tussen beide loten, kunnen zowel de schuur als de berging behouden blijven. De nieuwe perceelsgrens werd zodanig ingetekend dat een afstand van minstens 3m tot de gebouwen wordt gerespecteerd.*

*Door het behoud van de berging kan deze als garage bij de woning dienen en hoeft geen nieuw bijgebouw te worden opgericht. Om die reden werd het bestaande voorschrift dat de oprichting van een bijgebouw mogelijk maakt, geschrapt. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt.*

*Appellanten argumenteren dat de berging groter werd gebouwd dan vergund en aldus een illegale constructie wordt geregulariseerd. In 2001 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de garage zonder stedenbouwkundige vergunning.*

*Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging mee opgenomen worden.*

*...*

Na de verzoekende partij te hebben gehoord op 29 juni 2010, beslist de verwerende partij op 15 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen:

*“ ...*

### **3.3. Beoordeling**

#### **3.3.1. De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.*

*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 is niet van toepassing.*

### **3.3.2. De juridische aspecten**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Appellanten halen in hun beroepschrift aan dat de berging gelegen is in het agrarisch gebied en aldus zonevreedemd zou zijn. Echter, ter hoogte van onderhavig perceel verbreedt de zone van woonpark op het gewestplan tot een strook van ongeveer 70m vanaf de rooilijn. Bijgevolg ligt de berging volledig binnen het woonpark.*

*Appellanten beweren dat niet de volledige beslissing werd uitgehangen. Evenwel, de wijze waarop de aanplakking gebeurde, stond de decretale doelstelling om in beroep te komen tegen een beslissing niet in de weg, gelet op het feit dat meerdere derden tijdig beroep hebben ingesteld.*

### **3.3.3. De goede ruimtelijke ordening**

*Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling van 2 loten gelegen in woonpark. De omgeving wordt er gekenmerkt door residentiële eengezinswoningen van het open bebouwingstype, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak.*

*De gevraagde wijzigingen van de voorschriften brengen het karakter van de omgeving geenszins in het gedrang.*

*De aard van de bebouwing blijft ongewijzigd en ook het aantal woningen binnen de verkaveling verandert niet. De voorschriften laten toe een woning van maximaal 17m diep te bouwen, met een bouwdiepte op de verdieping van 11m wat binnen de gangbare stedenbouwkundige normen valt. Meer nog, met huidige voorschriften kan men minder diep bouwen dan met de bestaande, waar een bouwdiepte tot 20m is toegelaten voor het type bungalow. De huidige kroonlijsthoogte van 6m blijft behouden. Het voorziene bouwvolume is een klassiek volume voor een vrijstaande woning. In de omgeving bevinden zich meerdere woningen met dergelijk gabariet.*

*Ten onrechte beweren appellanten dat de afmetingen die toegelaten worden voor het hoofdegebouw, groter en hoger zijn dan toegelaten in de oorspronkelijke verkaveling.*

*Door het naar voor brengen van de voorbouwlijn met 2m, komt de woning tussen de rechts en links aanpalende woningen te liggen en wordt visueel een vloeiender beeld verkregen. Bovendien blijft de achterste bouwlijn van de woning hierdoor op dezelfde plaats als bij de oorspronkelijke verkaveling.*

*Door het aanpassen van de perceelsgrens tussen beide loten, kunnen zowel de schuur als de berging behouden blijven. De nieuwe perceelsgrens werd zodanig ingetekend dat een afstand van minstens 3m tot de gebouwen wordt gerespecteerd.*

*Door het behoud van de berging kan deze als garage bij de woning dienen en hoeft geen nieuw bijgebouw te worden opgericht. Om die reden werd het bestaande voorschrift dat de oprichting van een bijgebouw mogelijk maakt, geschrapt. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt.*

*Appellanten argumenteren dat de berging groter werd gebouwd dan vergund en aldus een illegale constructie wordt geregulariseerd. In 2001 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de garage zonder stedenbouwkundige vergunning.*

*Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging mee opgenomen worden.*

### **3.4. Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Tegen de bestreden beslissing heeft mevrouw [REDACTED] op 17 augustus 2010 eveneens een vordering tot schorsing en vernietiging ingeleid bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 1011/0013/SA/3/0011.

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

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

De bestreden beslissing werd door de verwerende partij aan de verzoekende partij betekend met een op 23 juli 2010 ter post aangetekende zending.

Het beroep werd ingesteld door neerlegging ter griffie van het inleidend verzoekschrift op 17 augustus 2010 en is bijgevolg tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift geen afzonderlijke toelichting opgenomen over het belang dat zij meent te hebben bij het voorliggende beroep.

In haar uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden ingevolge de bestreden beslissing, wijst de verzoekende partij wel op de volgende elementen:



“ ...

*De bestreden beslissing doet afbreuk aan het woonpark en aan de ruimtelijke draagkracht. De bestreden beslissing laat immers toe dat het perceel derwijze kan bebouwd worden, dat er haast geen open ruimte op het perceel meer overblijft. Gelet op de bijkomende bebouwde en verharde oppervlakte waartoe de bestreden beslissing zal leiden, ziet verzoekster niet in hoe en waar het hoogstammig groen nog kan voorzien worden. Uiteraard is dit uitermate nadelig voor verzoekster:*

- *het karakter van woonpark wordt volledig ondermijnd;*
- *de bouwdiepte en terreinbezetting wijzigt fundamenteel;*
- *het uitzicht wordt totaal verschillend;*
- *de “berging” die in feite een woonhuis is, zal na de aanvraag van een stedenbouwkundige bouwvergunning op basis van de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften volledig achteraan het perceel toegestaan worden, terwijl deze constructie groter en hoger werd gebouwd dan vergund en die uiteraard het uitzicht fundamenteel wijzigt.*

*Het uitzicht vanaf de straat van het woonhuis van perceel [REDACTED] en de nieuw te bouwen woning op [REDACTED], zal geenszins de uitstraling van een woonpark hebben, met name voldoende afstand tussen de woningen (ter hoogte van de erker van woning [REDACTED] bedraagt de afstand minder dan 3 meter met de perceelsgrens van [REDACTED]), voldoende hoogstammig groen, een degelijke woonkwaliteit.... Dit zal onmiddellijk opvallen. Uiteraard doet dit de woonkwaliteit van de bewoners van het woonpark, en de omwonenden (inclusief verzoekster) verminderen. Tevens wordt de waarde van de omliggende omgeving fundamenteel en definitief aangetast.*

*Een concrete bebouwing overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zal ook de cultuur-historische karakteristieken van het overliggende perceel ([REDACTED]), met de hoeve opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, aantasten, waardoor ook de onmiddellijke omgeving, inclusief de eigendom van verzoekster, aanzienlijk en definitief wordt aangetast.*

...”

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het voorliggende beroep en doet in dit verband de volgende exceptie gelden:

“ ...

*Huidige verzoekster is een omwonende welke 3 huizen verder naar het noorden van het betreffende lot 1 van de verkaveling woont (ongeveer 50 meter tussen de dichtste perceelsgrenzen).*

*De vraag dient derhalve gesteld te worden of verzoekster wel voldoet aan de voorwaarde van artikel 4.8.16, §1, 3<sup>e</sup> VCRO om een beroep bij uw Raad te kunnen instellen.*

*Verweerder kan niet inzien welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder verzoekster, die het betreffende perceel niet kan waarnemen vanuit haar woning, kan ondervinden van een verkavelingswijziging die de facto een uiterst beperkte aanpassing van de oorspronkelijke voorschriften inhoudt, en per definitie geen enkel ruimtelijk gevolg met zich meebrengt. De door verzoekster opgeworpen nadelen in het kader van het MTHEN zijn allen hypothetische nadelen van een toekomstige woning.*

*Verzoekster geeft aldus zelf aan geen hinder van huidige verkavelingswijziging te zullen ondervinden.*

*De vordering tot schorsing en vernietiging is dienvolgens onontvankelijk wegens gebrek aan enig rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel.*

...”

## Beoordeling door de Raad

De Raad wenst vooreerst op te merken dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, voor wat het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie betreft, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor wat het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad betreft, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, namelijk: ‘...*elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...*’ ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij conform artikel 4.7.21 VCRO met een ter post aangetekend verzoekschrift van 4 mei 2010 bij de verwerende partij beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van 29 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren. De verzoekende partij doet in het betrokken en uiterst beknopt beroepsschrift onder meer het volgende doet gelden:

“ ...

*Door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te Beveren van 29/3/2010 zal de waarde van mijn eigendom sterk dalen:*

- *er zal zeer veel gebouwd worden op een beperkte oppervlakte en er zal nog meer verhard worden (oprit), terwijl het perceel van stuurstraat 118 voor meer dan 60% verhard is. Hierdoor zal het karakter van woonpark volledig verloren gaan*
- *het uitzicht zal volledig veranderen.*

...”

De verwerende partij heeft vermeld administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van 29 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren middels de bestreden beslissing uitdrukkelijk, zij het kennelijk zonder meer, ontvankelijk bevonden. De bestreden beslissing laat, zoals gezegd, echter niet toe vast te stellen welke formele en materiële gronden de verwerende partij in overweging heeft genomen om tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partij te besluiten en derhalve evenmin of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partij daadwerkelijk heeft onderzocht. In onderdeel ‘3. *Argumentatie appellant, hier de derden - 3.1 Argumentatie mevrouw [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]*’ van de bestreden beslissing wijst de verwerende partij zonder onderscheid tussen de betrokken verzoekers enkel op het volgende:

“ ...

*Appellanten halen aan dat de waarde van hun eigendom sterk zal dalen doordat er veel gebouwd en verhard zal worden op een beperkte oppervlakte en hierdoor het karakter van woonpark verloren zal gaan.*

...”

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij uitdrukkelijk ontvankelijk bevonden administratief beroepsschrift van 4 mei 2010 tegen de beslissing van 29 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren enerzijds en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende en ontegensprekelijk meer

omstandige verzoekschrift van 17 augustus 2010 tegen de bestreden beslissing anderzijds, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij het belang van de verzoekende partij bij het voorliggende beroep bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met goed gevolg kan betwisten zonder de wettigheid van haar eigen beslissing ter discussie te stellen.

Dit laatste geldt in het bijzonder wanneer vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij in essentie dezelfde nadelen (onder andere de waardevermindering van haar eigendom en de aantasting van het karakter van het woonpark) inroept en zowel de verwerende partij als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren eenzelfde vergunning verlenen. Door het administratief beroep van de verzoekende partij uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partij bovendien minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep.

De exceptie kan daarom niet worden aangenomen. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste (procedureel) belang bij het voorliggende beroep en maakt daarnaast, in het licht van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende aannemelijk dat zij persoonlijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

## **V. 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*

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

*“ ...*

*De Bestreden Beslissing doet afbreuk aan het woonpark en aan de ruimtelijke draagkracht. De Bestreden Beslissing laat immers toe dat het perceel derwijze kan bebouwd worden, dat er haast geen open ruimte op het perceel meer overblijft. Gelet op de bijkomende bebouwde en verharde oppervlakte waartoe de bestreden beslissing zal leiden, ziet verzoekster niet in hoe en waar het hoogstammig groen nog kan voorzien worden.*

*Verzoekster zal, over de ganse diepte van het perceel van [REDACTED], op niets anders meer uitzien dan op muren en daken: de lange muur en het dak van de nieuw te bouwen woonhuis van [REDACTED], het dak van de schuur van [REDACTED], en de muur en het dak van de “berging” achteraan het perceel van [REDACTED]. Hieruit blijkt dat de bestreden beslissing tot een situatie leidt, die enkel in een stedelijke context aanvaardbaar is.*

*Ook de toename van de kroonlijsthoogte met 0,5 meter vanaf de 11<sup>e</sup> tot de 17<sup>e</sup> meter, heeft tot gevolg dat er veel hoger kan gebouwd worden dan voorheen. Aangezien het perceel van [REDACTED] gelegen is aan de Zuid-West kant ten opzichte van de woning van [REDACTED]*

*verzoekster, betekent dit dat verzoekster, veel meer schaduw zal krijgen dan voorheen, aangezien het zonlicht en de lichtinval door de enorme lange en hoge linkermuur van de nieuw te bouwen woning op perceel [REDACTED] zal tegengehouden worden, zowel in de late voormiddag, de namiddag en avond.*

*Doordat de bouwlijn van de nieuw te bouwen woning 2 meter naar voor komt, en gelet op de kroonlijsthoogte van 6 meter, wordt de gelijkvloers van de woning van verzoekster (waar zich de living bevindt) volledig afgesloten van het zonlicht, en dit zeker in de lente, herfst en winter.*

*Dat ook het uitzicht vanaf de straat van het woonhuis van perceel [REDACTED] en de nieuw te bouwen woning op [REDACTED], geenszins de karakteristieken van een woonpark uitstralen, met name voldoende afstand tussen de woningen (ter hoogte van de erker van woning [REDACTED] bedraagt de afstand minder dan 3 meter met de perceelsgrens van [REDACTED]), voldoende hoogstammig groen, een degelijke woonkwaliteit.... Dit zal onmiddellijk opvallen. Uiteraard doet dit de woonkwaliteit van de bewoners van het woonpark, en de omwonenden (inclusief verzoekster) verminderen. Tevens wordt de waarde van de omliggende omgeving fundamenteel en definitief aangetast.*

*Een concrete bebouwing overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zal ook de cultuur-historische karakteristieken van het overliggende perceel ([REDACTED]), met de hoeve opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, aantasten, waardoor ook de onmiddellijke omgeving, inclusief de eigendom van verzoekster, aanzienlijk en definitief wordt aangetast.*

*...*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*Verzoekster beweert dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich zal meebrengen.*

*Dit is echter allerminst zo.*

*Vooreerst werpt verweerster geen enkel nadeel ten gevolge van de bestreden beslissing op. De door verweerster aangehaalde wijziging van het karakter van het woonpark, van de bezonning van de terreinbezetting en het uitzicht zijn allen hypothetische nadelen van een toekomstige woning.*

*Huidige verkavelingswijziging kan geen enkel van deze nadelen teweegbrengen, nu zij enkel de voor het lot 1 geldende stedenbouwkundige voorschriften wijzigt, en in de praktijk geen enkel ruimtelijk verschil inhoudt. Daarenboven zijn er, zoals blijkt uit punt 3, geen ernstige middelen voor de vernietiging van de bestreden beslissing voorhanden.*

*De bestreden beslissing houdt slechts een uiterst kleine aanpassing van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning in, welke in de praktijk geen merkbaar ruimtelijk verschil van bebouwing toelaat. Het is duidelijk dat er verzoekster geen enkel nadeel lijdt van de bestreden beslissing.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*

2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt 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 derhalve 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure kan verschaffen.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijst de verzoekende partij op de aantasting van de karakteristieken van het betrokken woonpark (inclusief de cultuurhistorische karakteristieken van de nabijgelegen hoeve). De verzoekende partij voert daarnaast aan dat de bestreden beslissing de ruimtelijke draagkracht (gebrek aan open ruimte op de percelen van de betrokken verkaveling, te grote mogelijkheid aan bebouwbare en verharde oppervlakte zodat geen hoogstammig groen meer kan worden voorzien...) aantast en tevens leidt tot een vermindering van haar woonkwaliteit (uitzicht op muren en daken, toename schaduwvorming, algemeen verlies aan zonlicht en lichtinval...) en de uit dit alles voortvloeiende waardevermindering van haar eigendom.

De Raad is van oordeel, nog los van de vraag wat deze karakteristieken precies zijn, dat de verzoekende partij niet, minstens onvoldoende, aantoont dat de aantasting van het woonpark, en evenmin voor wat de cultuurhistorische karakteristieken van de nabijgelegen hoeve betreft, en de ruimtelijke draagkracht als een persoonlijk nadeel kunnen aangemerkt worden. In zoverre deze aantasting tot een vermindering van de waarde van de eigendom van de verzoekende partij zou leiden, is de Raad bijkomend van oordeel dat een dergelijk nadeel als een financieel nadeel dient beschouwd te worden dat strikt genomen, en al zeker niet zonder meer, niet moeilijk te herstellen is.

In zoverre de verzoekende partij wijst op een aantasting van haar woonkwaliteit stelt de Raad vast dat een dergelijk nadeel op zich wel voldoende persoonlijk kan zijn om desgevallend de schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden. Niettemin stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zich op dit punt beperkt tot al te vage en algemene formuleringen zonder deze op enige wijze daadwerkelijk concreet te maken. In dit verband wenst de Raad bovendien op te merken dat, zoals de verzoekende partij zelf aangeeft, de woning van de verzoekende partij ten zuidwesten van het betrokken perceel moet gesitueerd worden zodat het voorgehouden verlies aan zon- en lichtinval bezwaarlijk als ernstig kan worden beschouwd.

Voor wat de aantasting van het uitzicht van de verzoekende partij betreft, stelt de Raad tot slot vast dat de verzoekende partij zich in haar uiteenzetting evenzeer beperkt tot uiterst vage beschrijvingen. Ter zake moet overigens opgemerkt worden dat de verkavelingsvergunning, die middels de bestreden beslissing werd gewijzigd, reeds in 1995 werd afgeleverd zodat de verzoekende partij allerminst onwetend kan zijn over het feit dat op het betrokken perceel op termijn een woning zou worden gebouwd. De middels de bestreden vergunning toegestane wijzigingen van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning zijn naar het oordeel van de Raad dan ook niet van die aard, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan, dat zij

een nadeel teweegbrengen dat in hoofde van de verzoekende partij voldoende ernstig is om in redelijkheid tot de schorsing van de bestreden beslissing te kunnen besluiten.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig en evenmin moeilijk te herstellen. 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 mei 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER