

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/1388 van 26 juli 2016  
in de zaak 1516/RvVb/0363/SA

*In zake:*

1. de heer **Alain THEVIS**
2. mevrouw **Christine DE WILDE**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Trui DE VULDER  
kantoor houdende te 9340 Lede, Markt 33 bus 1  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

1. de heer **Wesley COPPENS**
2. mevrouw **Anja DE LOOSE**

vertegenwoordigd door:  
advocaat Carina VAN CAUTER  
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 februari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 december 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 13 juli 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen en onder de voorwaarde dat lot 3 slechts bebouwd kan worden nadat de buurtweg volledig is uitgerust voor de ontsluiting van dit lot.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 9308 Hofstade (Aalst), Babbelaarstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 0066, 0224G, 0225A en 0226B.

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

1.

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

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 mei 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John AVENEL die loco advocaat Trui DE VULDER verschijnt voor verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor verwerende partij, en advocaat Filip ROGGE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor tussenkomende partijen, zijn gehoord.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. FEITEN**

1.

Op 6 februari 2015 (datum van het aanvraagformulier) dienen tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De verkaveling omvat vier loten, waarvan twee loten (loten 1 en 3) bestemd zijn voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning en twee loten (loten 2 en 4) uit de verkaveling worden gesloten.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (vanaf de eerste 50 meter).

De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2013, waarbij de gewestplanbestemming wordt behouden.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 maart 2015 tot en met 17 april 2015, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door verzoekende partijen.

De stedelijke dienst patrimonium adviseert op 17 maart 2015 als volgt:

*“Opmerking inzake voet- en buurtwegen : op percelen ligt buurtweg nr. 19 “Haegenboschbaen” breedte 3m en op percelen 0066, 226B en 225A ligt voetweg nr. 24 “Huyversputbaen” breedte van 1m.”*

De stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken adviseert op 21 april 2015 als volgt:

*“De Babbelaarstraat is een uitgeruste weg. Er ligt een gescheiden rioolstelsel. ...  
Lot 3 ligt aan buurtweg nr. 19. Hier ligt geen riolering. Het lot kan slechts bebouwd worden na volledige uitrusting van de voorliggende weg. De aanvrager dient hiervoor zelf in te staan.”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert (op onbekende datum) als volgt:

*“ ...*

#### **Openbaar onderzoek**

*...*

##### **Bezwaarschrift 1, gedagtekend en ingekomen op 30-03-2015:**

*De inplanting van de woning op lot 1 op 3 m achter de achtergevel van de woning op huisnummer 130 kunnen wij niet aanvaarden omdat dit voor een sterke belemmering zal zorgen van het daglicht.*

##### **Bezwaarschrift 2, gedagtekend 13-04-2015, postdatum 15-04-2015:**

*Indien de bouwdiepte op de verdieping van lot 1 groter is dan 12 m, vragen wij om voorbij deze 12 m geen ramen te voorzien in de zijgevels. Ook voor lot 3 vragen wij om geen ramen te voorzien in de voorgevel en linker zijgevel.*

##### **Bezwaarschrift 3, gedagtekend 13-04-2015, ingekomen via e-mail op 14-04-2015:**

*We zijn niet akkoord dat de landbouwgrond tot bouwgrond wordt omgevormd.  
Over het perceel loopt een buurtweg die geen nutsvoorzieningen heeft langs waar geen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.  
Door de inplanting van de woning op lot 3 achter onze woning vrezen wij inkijk en verlies aan zonlicht. We vrezen ook wateroverlast.  
De verkaveling zal zorgen voor een waardevermindering van onze eigendom.  
Door de aanvraag hebben wij meer last van stress en aanvallen van eczeem.  
Wij hebben een nieuwe afsluiting geplaatst en de aanvragers weigerden om te delen in de kosten.*

##### **Bespreking bezwaarschrift 1:**

*Deze opmerking kan worden bijgetreden. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3 m achter de achtergevel van de voorliggende woning niet aanvaardbaar, temeer omdat het een woning in tweede bouwzone betreft, zodat bij de inplanting een afstand van minimum 10 m dient gerespecteerd te worden.*

##### **Bespreking bezwaarschrift 2:**

*De bouwdiepte op de verdieping werd in de voorschriften beperkt tot 12 m, zodat de opmerking over lot 1 zonder voorwerp is. Er dient evenwel vermeld te worden dat de inplanting van de woningen op lot 1 en 3 kan resulteren in een verhoogde inkijk op de aanpalende percelen, gelet op de inplanting in tweede bouwzone en achteraan de woningen aan deze zijde van de Babbelaarstraat.*

##### **Bespreking bezwaarschrift 3:**

*De inplanting van de woningen gebeurt volledig binnen het woongebied met landelijk*

*karakter. De inplanting van de woning op lot 3 zal onvermijdelijk leiden tot een vertuining van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze bestemmingszone. Er wordt bovendien de vraag gesteld of de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter correct werd weergegeven.*

*Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die geen volledig uitgeruste weg is, gelet op het ontbreken van riolering. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*Voor de opmerking i.v.m. inkijk kan worden verwezen naar de bespreking van bezwaarschrift 2.*

*De overige opmerkingen zijn niet stedenbouwkundig van aard.*

*De bezwaarschriften zijn bijgevolg grotendeels gegrond gebleken.*

*...*

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

#### **Historiek**

*Op 24-04-2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning langs de Babbelaarstraat (referte SA2008/27).*

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

*Het goed bestaat uit een aantal percelen en was bebouwd met een halfopen ééngezinswoning, gekoppeld aan de nog bestaande rechtsaanpalende woning.*

*De woning op het betreffende perceel werd evenwel, zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning, gesloopt zodat de thans voorliggende aanvraag betrekking heeft op een braakliggend perceel bouwgrond, bezwaard met de wachtgevel van de nog bestaande rechts aanpalende woning, die getroffen is door de rooilijn, goedgekeurd bij KB van 10-11-1949.*

*Over het perceel loopt buurtweg nr 19 'Haegenboschbaen' (3 m breed) en achteraan loopt voetweg nr 24 "Huyversputbaen" met een breedte van 1 m. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en vrijstaande woningen.*

*De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw.*

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De thans voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van gronden voor woningbouw en is principieel in overeenstemming met bovengenoemde bepalingen.*

*De aanvraag beoogt namelijk de invulling van het perceel met een vrijstaande ééngezinswoning aan de straatzijde (Babbelaarstraat) op het lot 1, en een vrijstaande ééngezinswoning achteraan, langs de buurtweg op het lot 3.*

*Het overige gedeelte aan de rechterzijde van lot 1 wordt als lot 2 uit de verkaveling gesloten. Het gedeelte van het goed binnen het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt eveneens uit de verkaveling gesloten als lot 4.*

*De woning op lot 1 wordt ingeplant zoals aangeduid op het ontwerpplan, tot op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en met de voorbouwlijn op 3 m achter de achtergevel van de vooraan gelegen woning.*

*De woning op lot 3 heeft een driehoekige bouwzone met links en rechts achteraan bouwvrije stroken van 3,00 m en met de voorbouwlijn op circa 6,5 m uit de as van de buurtweg en evenwijdig ermee.*

*De maximale gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 16,00 m en op de verdieping is 12,00 m*

voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 m en een maximale dakhelling van 45°.

...

Het advies van de stedelijke dienst Patrimonium vermeldt enkel de aanwezigheid van buurtweg nr 19 'Haegenboschbaen' (3 m breed) die over het perceel loopt en van voetweg nr 24 "Huyversputbaen" achteraan met een breedte van 1 m. Langs de Babbelaarstraat bevindt zich tevens een rooilijn, goedgekeurd bij KB van 10-11-1949.

Het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. de hemelwater- en afvalwaterafvoer van 21-04-2015 vermeldt dat lot 3 gelegen is aan buurtweg 19, een weg die niet uitgerust is met riolering. Het lot kan slechts bebouwd worden na volledige uitrusting van de voorliggende weg en de aanvrager dient hiervoor zelf in te staan.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 19-03-2015 tot en met 17-04-2015, werden 3 bezwaarschriften ingediend, die grotendeels gegrond zijn gebleken.

Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3 m achter de achtergevel van de voorliggende woning namelijk niet aanvaardbaar, temeer omdat het een woning in tweede bouwzone betreft, zodat bij de inplanting volgens de gangbare normen een afstand van minimum 10 m dient gerespecteerd te worden. Deze inplanting resulteert in een grote ruimtelijke impact, zowel op de voorliggende woning als op de linksaanpalende woning. Er wordt ondermeer inkijk en schaduwwerking verwacht.

Verder wordt vermeld dat de inplanting van de woning op lot 3 onvermijdelijk zal leiden tot een vertuining van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone. Binnen het woongebied met landelijk karakter resulteert het voorstel in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone.

Er wordt bovendien de vraag gesteld of de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter correct werd weergegeven. Deze strook met een breedte van 50 m dient namelijk gemeten te worden vanaf de rooilijn.

De opmerkingen in de bezwaarschriften over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen eveneens worden bijgetreden. Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die geen volledig uitgeruste weg is, gelet op het ontbreken van riolering. Dit wordt bevestigd in het bovenstaand advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. de hemelwater- en afvalwaterafvoer van 21-04-2015

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat (Art 4.3.5. § 1. VCRO). Ingevolge een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 03-08-1992 dient een uitgeruste weg tenminste 3,00 m breed te zijn, tenminste een steenslagverharding van 20 cm dik te hebben, riolering en elektriciteit. Deze buurtweg voldoet niet aan deze minimum vereisten.

Om het perceel langs de Babbelaarstraat bebouwbaar te maken dringt een herverdeling van de percelen zich op. Dit werd reeds vermeld in het hogergenoemde stedenbouwkundig attest dat werd afgeleverd op 24-04-2009 (referte SA2008/27). Het voorstel houdt onvoldoende rekening met de bestaande toestand van de percelen in de onmiddellijke omgeving en met de toekomstige ordening van de percelen, dat bepaald dient te worden in onderling overleg tussen de betrokken eigenaars.

...

*Gelet op het hierboven aangehaalde is de beoogde perceelsordening niet aanvaardbaar en kan aan het voorstel aldus geen gunstig advies verleend worden.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 13 juli 2015 de verkavelingsvergunning aan tussenkommende partijen. Zij motiveert haar beslissing door zich aan te sluiten bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 september 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren, op grond van volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *2.3 De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, nu een deel van het agrarisch gebied mee verdeeld wordt.*

*Voorliggende aanvraag geeft de rooilijn weer, welke bij KB van 10 november 1949 werd vastgelegd en welke het perceel van de aanvraag (lot1) en de rechts aanpalende woning nr. 130 belast.*

*Bij nameting van de weergave van de 50m zone woongebied met landelijk karakter op het inplantingsplan kan vastgesteld worden, dat het verkavelingsontwerp hier een zone voorziet, gemeten vanaf de rooilijn, met een diepte van ca 55 naar 52m.*

*Er dient bijgevolg te worden vast gesteld, dat de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter niet correct werd weergegeven. Deze strook met een breedte van 50 m dient namelijk gemeten te worden vanaf de rooilijn.*

*Deze vaststelling heeft een directe weerslag op de ontwikkeling van het lot 3, dat hierdoor minder diep wordt en waarbij de achterste bouwvrije strook van 3m afstand tot het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied totaal verdwijnt. Voorliggend verkavelingsvoorstel komt hierdoor duidelijk in het gedrang.*

*Verder zal ook de inplanting van de woning op lot 3 onvermijdelijk leiden tot een vertuining van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat niet kan aanvaard worden aangezien oneigenlijk gebruik zou gemaakt worden van deze zone.*

*Binnen het woongebied met landelijk karakter resulteert het voorstel voor het lot 3 in een onvoldoende diepe en kwalitatieve tuinzone, ook al zal de volle driehoekige bouwzone niet vol bebouwd worden.*

*De opmerkingen in de bezwaarschriften over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen eveneens worden bijgetreden. Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg die geen volledig uitgeruste weg is, gelet op het ontbreken van riolering.*

*Dit wordt eveneens bevestigd in het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit en openbare werken m.b.t. de hemelwater- en afvalwaterafvoer van 21 april 2015.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggend verkavelingsontwerp voorziet in de opdeling van de bestaande percelen in vier loten, waarvan de loten 1 en 3 worden bestemd tot de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning.*

*Het Lot 2 wordt in voorliggende aanvraag onbebouwd gelaten, en komt voor eventuele bebouwing met een vrijstaande ééngesinswoning in aanmerking in geval van samenvoeging met het rechter aanpalend perceel, waarop momenteel nog een eengezinswoning staat opgericht, met inplanting getroffen door de rooilijn.*

*Lot 4 bevindt zich buiten het woongebied, en wordt dan ook niet van enige bebouwing voorzien.*

*Het beoogde lot 1 situeert zich langsheen de Babbelaarstraat, en het lot 3 langsheen de Buurtweg nr. 19, zijnde een hierop aansluitende zijweg.*

*De bebouwbare oppervlakte met betrekking tot lot 1 situeert zich achter de bestaande woning nr. 130 op het rechts aanpalende perceel. Dit op een afstand van een 8,5 m achter de rooilijn en een 3-tal meter ten overstaan van de achtergevel van de woning nr. 130.*

*Dit betreft een oude woning, welke getroffen wordt door de rooilijn, zoals ingesteld bij K.B. van 10/1 1/1949, die deze woning midden doorsnijdt, en waarbij de achtergevel van deze woning zich op de achterste perceelsgrens bevindt.*

*Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3m achter de achtergevel van de voorliggende woning namelijk niet aanvaardbaar. Deze inplanting resulteert in een grote ruimtelijke impact, zowel op de voorliggende woning als op de linksaanpalende woning. Dergelijke inplanting resulteert onder meer in inkijk en schaduwwerking.*

*Het verkavelingsontwerp voorziet in een lot 2, dat kan aangesloten worden bij het voorliggende rechts aanpalende perceel, zodat hier later één bouwperceel kan ontwikkeld worden. Dit voorstel behoud echter een insnijding van het lot 1 langsheen de straat, namelijk de inplantingsoppervlakte van de bestaande woning getroffen door de rooilijn. De woning op het beoogde lot 1 blijft volgens voorliggend voorstel ook in de toekomst deels gelegen achter een langs de Babbelaarstraat gelegen perceel.*

*Om het perceel langs de Babbelaarstraat ( lot 1 in voorstel verkaveling) bebouwbaar te maken dringt zich echter een herverdeling van alle percelen op, welke zich op de hoek van de Babbelaarstraat en de zijweg bevinden. Dit werd reeds vermeld in het hogergenoemde stedenbouwkundig attest dat door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd op 24 april 2009.*

*Het huidige voorstel houdt onvoldoende rekening met de bestaande toestand van de percelen in de onmiddellijke omgeving en met de toekomstige ordening van de percelen, dat bepaald dient te worden in onderling overleg tussen de betrokken eigenaars. De bewoners van de woning nr. 130 zijn volgens appellant in zijn beroepschrift, niet geïnteresseerd in een grondruil met verplaatsing van hun woning.*

*Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*Art. 4.3.5. §1 van de Vlaamse Codex stelt:*

*...*

*Deze bepaling vindt niet direct toepassing op een verkavelingsaanvraag, doch het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen om een verkavelingsvergunning te verlenen, wanneer er nog geen plannen of machtiging bestaat om deze weg verder uit te rusten, en dus volgend op deze verkavelingsvergunning geen stedenbouwkundige vergunning kunnen worden verleend.*

*Het college van burgemeester en schepenen stelde op 3 augustus 1992 dat een uitgeruste weg tenminste 3,00 m breed moet zijn, tenminste een steenslagverharding van 20 cm dik moet hebben, en riolering en elektriciteit.*

*Deze buurtweg voldoet niet aan deze minimum vereisten.*

*Voorliggend ontwerp slaagt er niet in het beoogde programma op kwalitatieve wijze binnen de geëigende zone ingepast te krijgen.*

*Uit wat voorafgaat, dient vastgesteld te worden, dat het beoogde verkavelingsvoorstel niet aanvaardbaar is, zowel naar juiste bepaling van de 50m diepe zone voor woongebied met een landelijk karakter als wat betreft de verdeling in loten en de beoogde bebouwingsoppervlakte en -voorschriften.*

*...”*

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 beslist verwerende partij op 10 december 2015 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen en onder de voorwaarde dat lot 3 slechts bebouwd kan worden nadat de buurtweg volledig is uitgerust voor de ontsluiting van dit lot. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

### *2.3 De juridische aspecten*

*De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, nu een deel van het agrarisch gebied mee verdeeld wordt.*

*Voorliggende aanvraag geeft de rooilijn weer, welke bij KB van 10 november 1949 werd vastgelegd en welke het perceel van de aanvraag (lot1) en de rechts aanpalende woning nr. 130 belast.*

*Bij nameting van de weergave van de 50m zone woongebied met landelijk karakter op het inplantingsplan kan vastgesteld worden, dat het verkavelingsontwerp hier een zone voorziet, gemeten vanaf de rooilijn, met een diepte van ca 55 naar 52m.*

*Er dient bijgevolg te worden vast gesteld, dat de voorgestelde begrenzing van het 50 m woongebied met landelijk karakter niet correct werd weergegeven. Deze strook met een breedte van 50 m dient namelijk gemeten te worden vanaf de rooilijn.*

*Appellant heeft het plan op dit punt aangepast. De evaluatie hierna gebeurt op basis van dit beperkt aangepast plan.*



*Uit dit plan blijkt dat het 501 m<sup>2</sup> grote lot 3 kwalitatief kan bebouwd worden. Alle noodzakelijkheden kunnen binnen de geëigende zone ontwikkeld worden.*

*De opmerkingen in de bezwaarschriften over de ligging van lot 3 aan de buurtweg kunnen worden bijgetreden. Het is correct dat de woning op lot 3 wordt ingeplant langs een buurtweg nog verder uitrustig behoeft.*

*Deze buurtweg ontsluit op vandaag nog andere percelen.*

*Mits verdere uitrustig van die weg vooraleer over te gaan tot bebouwing van dat perceel zal dit evenwel geen onoverkomelijk probleem zijn. Het ontwerp voorziet in de doortrekking van de aanwezige riolering & nutsvoorzieningen (vertrekkende vanad woonhuis 128).*

*Een voorwaarde in die zin dient ter bevestiging opgelegd.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening-

*Voorliggend verkavelingsontwerp voorziet in de opdeling van de bestaande percelen in vier loten, waarvan de loten 1 en 3 worden bestemd tot de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning.*

*Het Lot 2 wordt in voorliggende aanvraag onbebouwd gelaten, en komt voor eventuele bebouwing met een vrijstaande ééngesinswoning in aanmerking in geval van samenvoeging met het rechter aanpalend perceel, waarop momenteel nog een eengezinswoning staat opgericht, met inplanting getroffen door de rooilijn.*

*Lot 4 bevindt zich buiten het woongebied, en wordt dan ook niet van enige bebouwing voorzien.*

*Het beoogde lot 1 situeert zich langsheen de Babbelaarstraat, en het lot 3 langsheen de Buurtweg nr. 19, zijnde een hierop aansluitende zijweg.*

*De bebouwbare oppervlakte met betrekking tot lot 1 situeert zich achter de bestaande woning nr. 130 op het rechts aanpalende perceel. Dit op een afstand van een 8,5 m achter de rooilijn en een 3-tal meter ten overstaan van de achtergevel van de woning nr. 130.*

*Dit betreft een oude woning, welke getroffen wordt door de rooilijn, zoals ingesteld bij K.B. van 10 november 1949, die deze woning midden doorsnijdt, en waarbij de achtergevel van deze woning zich op de achterste perceelsgrens bevindt.*

*Vanuit de goede ruimtelijke ordening is de inplanting van de woning op lot 1 op 3m achter de achtergevel van de voorliggende woning in dit specifiek geval aanvaardbaar. Deze inplanting resulteert inderdaad in een grote ruimtelijke impact, zowel op de voorliggende woning als op de linksaanpalende woning, doch eens de voorgelegen door de rooilijn getroffen woning herbouwd wordt zal dit niet langer een probleem vormen.*

*Het verkavelingsontwerp voorziet in een lot 2, dat kan aangesloten worden bij het voorliggende rechts aanpalende perceel, zodat hier later één bouwperceel kan ontwikkeld worden. Een dergelijk ontwerp getuigt van een duurzame kijk op de toekomst.*

*Uit wat voorafgaat dient vastgesteld te worden dat het beperkt aangepaste verkavelingsvoorstel aanvaardbaar is, en de draagkracht van deze omgeving niet overstijgt. Deze verkaveling getuigt van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend conform het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast plan en onder de voorwaarde dat lot 3 slechts kan worden bebouwd nadat de buurtweg volledig is uitgerust voor de ontsluiting van dit lot.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. TUSSENKOMST**

1.

De heer Wesley COPPENS en mevrouw Anja DE LOOSE verzoeken met een aangetekende brief van 4 april 2016 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 12 april 2016 aan tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

3.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is 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.

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

### **A. Wat betreft de omschrijving van verzoekende partijen – NV GOM**

1.

In het verzoekschrift worden verzoekende partijen als volgt omschreven:

*“De heer en mevrouw Alain Thevis – Christine De Wilde NV GOM, samenwonende te 9308 Hofstade, Babbelaarstraat 128”*

2.

Verwerende partij overweegt terzake het volgende:

*“Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging blijkt te zijn ingediend door “de heer en mevrouw Alain Thevis – Christine De Wilde NV GOM”. Het is de verwerende partij niet duidelijk wie of wat de “NV GOM” is en wat zijn of haar belang is bij de schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.*

*Voor zover het verzoek tot schorsing en vernietiging mede door “NV GOM” werd ingediend, wordt de aanwezigheid van het vereiste belang niet aangetoond en dient de vordering op dit punt dan ook als onontvankelijk te worden beschouwd.”*

3.

Tussenkomende partijen overwegen terzake het volgende:

*“Tevens stelt zich de vraag of verzoekende partijen dan wel namens een vennootschap (N.V. GOM?) komen op te treden.”*

4.

Zoals blijkt uit het proces-verbaal van de openbare zitting van 10 mei 2016 meldt de raadsman van verzoekende partijen ter zitting dat *“de vermelding van de NV GOM in het verzoekschrift een materiële vergissing betreft en deze niet als verzoekende partij dient beschouwd te worden”*.

5.

De Raad stelt op basis van de stukken van het dossier en de verklaring van de raadsman van verzoekende partijen ter zitting vast dat de vermelding in het verzoekschrift van “NV GOM”, na de naam van verzoekende partijen, een louter materiële vergissing betreft. De “NV GOM” wordt in het dossier nergens vermeld, zodat een gebeurlijke vordering uit hoofde van deze vennootschap zelfs onontvankelijk zou zijn wegens (onder meer) gebrek aan belang.

## **B. Wat betreft het belang van verzoekende partijen**

1.

Tussenkomen partijen betwisten het belang van verzoekende partijen bij voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging, en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan, in zoverre de vordering zich niet beperkt tot lot 3 van de bestreden verkavelingsvergunning.

2.

De Raad is van oordeel dat de exceptie van tussenkomen partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient 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**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ernstige ongemakken zal veroorzaken aan verzoekende partijen (zie verder).*

*Op grond van de bestreden verkavelingsvergunning zouden op korte termijn afzonderlijke bouwvergunningen voor de op te richten woningen kunnen worden*

*aangevraagd en vergund.*

*Gelet op de manifeste onwettigheid van de verkavelingsvergunning, is het van belang dat deze toestand wordt "bevroren" in afwachting van een uitspraak over het verzoekschrift tot vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning.*

*In die zin is het van het grootste belang dat er in afwachting van het vernietigingsarrest door de verkavelaar geen afzonderlijke kavels binnen deze onwettige verkaveling kunnen worden verkocht, en dat de verkavelingsakte niet kan worden verleden in de zin van artikel 4.2.16 VCRO.*

*Ook vanuit die optiek kan het resultaat van de vernietigingsprocedure - die ca. 1 jaar duurt - niet worden afgewacht en beantwoordt de schorsingsprocedure aan de vereiste van hoogdringendheid.*

*Daarnaast staat het vast dat, eens de gebouwen (op grond van de af te leveren bouwvergunningen) zouden zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. Uw Raad zal dit vaststaande feit niet willen negeren bij de beoordeling van de hoogdringendheid.*

*Uw Raad zal ook willen vaststellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing een ernstig nadeel zal berokkenen aan verzoekende partijen en dat de belangen van verzoekende partijen slechts gevrijwaard kunnen worden door een onmiddellijke schorsing.*

*De bestreden beslissing houdt de toelating in voor het verkavelen van het terrein in meerdere loten met de inplanting van 2 woningen op zeer korte afstand van de eigendom van verzoekende partijen.*

*Dit zorgt in hoofde van verzoekende partijen voor een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*De eigendom van verzoekende partijen paalt onmiddellijk aan het betrokken bouwterrein, dat vandaag een onbebouwd weiland is (zie bijlage 6, 11, 12).*

*Uit de foto's in bijlage (en in het bijzonder bijlage 5, 6, 8, 10) blijkt ontegensprekelijk dat de eigendom van verzoekende partijen volledig georiënteerd is naar dit achterliggende en zijdelings liggende weiland.*

*Zowel vanop hun terras (bijlage 7, 8), de woon- en leefruimtes (bijlage 5, 6, 8) uit hun woning hebben verzoekende partijen rechtstreeks uitzicht op dit mooie weiland.*

*De huidige omgeving wordt gekenmerkt door een open en waardevol uitzicht.*

*De inplanting van de voorziene bebouwing op lot 3 ( op circa 6.5 m uit de as van de buurtweg nr. 19 en evenwijdig ermee; een woning met een bouwdiepte van 16m op de gelijkvloers en een bouwdiepte van 12m op de verdieping, met een kroonlijsthoogte van 6.50m en dakhelling van 45°) vormt zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras, vanuit de tuin en vanuit de woon-en leefruimtes van verzoekende partijen in het bijzonder.*

*Verzoekende partijen zullen een zeer ernstige visuele hinder ondervinden van de nieuwe bebouwing, een visuele hinder die het bestaande leef- en woonklimaat, dat op heden gekenmerkt wordt door een openheid en landschappelijke kwaliteit, onherroepelijk ernstig zal aantasten.*

*In casu heeft de visuele verstoring in hoofde van verzoekende partijen een uiterst ernstig karakter, gelet op de rechtstreekse uitkijk vanuit de volledige eigendom van verzoekende partijen op de voorziene nieuwbouw.*

*De visuele verstoring door de bestreden beslissing maakt dan ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit in hoofde van de verzoekende partij. Het verlies van open zicht op het landschap in woongebied met een landelijk karakter met achterliggend een landschappelijk waardevol agrarisch gebeid kan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel opleveren. Een dergelijk woongebied is niet per definitie bestemd om volledig bebouwd te worden met om het even welke bouwwerken. In dit kader wensen verzoekende partijen erop te wijzen dat dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing.*

*Daarnaast zal de inplanting de voorziene bebouwing op lot 3 (een woning met een bouwdiepte van 16m op de gelijkvloers en een bouwdiepte van 12m op de verdieping, met een kroonlijsthoogte van 6.50m en dakhelling van 45°) zonder enige discussie een aanzienlijke afname van het zonlicht, en dus een inperking van het woongenot van verzoekende partijen met zich meebrengen.*

*Verzoekende partijen werken beiden voltijds. Op heden kunnen zij na een lange werkdag 's avond genieten van het zonlicht in hun tuin en op hun terras (zie bijlage 8).*

*Ingevolge de voorziene bebouwing zal dit zonlicht volledig verdwijnen (zie schaduw simulatie - bijlage 9) en dus ontegensprekelijk het woongenot en de levenskwaliteit van verzoekende partijen op een onaanvaardbare wijze inperken.*

*Tot slot zal de voorziene inplanting op lot 3 aanleiding geven tot een ernstige inbreuk op de privacy van verzoekende partijen.*

*Het volstaat om ter staving hiervan te verwijzen naar de simulatie van bijlage 10. Er zal een rechtstreekse inblik worden gecreëerd in de woon- en leefruimte, in de tuin en terras van verzoekende partijen.*

*Uit het bovenstaande blijkt afdoende dat verzoekende partijen zullen worden geconfronteerd met een ernstige visuele verstoring, met een verlies van het bestaande open zicht, een afname van zonlicht, een belemmering van hun privacy, een ernstige aantasting van hun woongenot. Deze nadelen vloeien allen rechtstreeks voort uit de bestreden verkavelingsvergunning.*

*Uit het bovenstaande blijkt dat de voorwaarde van hoogdringendheid wordt aangetoond door verzoekende partijen.*

*...*

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

*“ ...*

*Verzoekers gaan er vooreerst geheel aan voorbij dat de hinderaspecten die zij in het kader van deze hoogdringendheid aankaarten geen rechtstreeks gevolg vinden in de verkavelingsvergunning maar slechts het gevolg kunnen zijn van een latere stedenbouwkundige vergunning voor lot 3 die op grond van deze verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd.*

*Het karakter van de ingeroepen hinder- en schadeposten is dus al te hypothetisch om een schorsing te kunnen verantwoorden, zeker nu er zelfs nog geen enkele concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 3 werd ingediend, laat staan dat een vergunning voor dit lot werd afgeleverd.*

*Het loutere gegeven dat de vernietigingsprocedure voor uw Raad een doorlooptijd van 1 jaar zou kennen, kan evenmin de schorsing verantwoorden en toont de hoogdringendheid niet in concreto aan.*

*Ondergeschikt dienen de opgeworpen “ernstige nadelen” ook te worden genuanceerd.*

*Ten eerste zijn de simulaties en fotoreportages die door de verzoekers in dat kader worden bijgevoegd niet volledig en kunnen zij niet eenvoudigweg worden aangewend om de hoogdringendheid te ‘bewijzen’. Zo lijkt de simulatie van het op te richten gebouw op lot 3 niet helemaal waarheidsgetrouw. Ook blijkt het pand van de verzoekers in werkelijkheid slechts één raam in de zijgevel te hebben, zodat de lichtinval daar toch beperkter is dan de verzoekers laten uitschijnen. Tot slot zijn de foto’s ook misleidend in die zin dat ze geen direct beeld geven vanuit de ramen in de achtergevel in de richting van de achtertuin. De meeste ramen van de eigendom van de verzoekers zijn immers de achtertuin gericht en het uitzicht vanuit deze ramen in de richting van de achtertuin blijft door de verkaveling ook zo goed als onaangetast. Dit trachten de verzoekers ietwat te verbergen door enkel foto’s te nemen in de richting van het ‘lot 3’ van de verkaveling. Het achterliggende terrein is en blijft echter onbebouwd en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Ten tweede gaan de verzoekers er blijkbaar steevast van uit dat zij ingevolge hun ligging een objectief recht op een eeuwigdurend ongestoord uitzicht zouden hebben. Dit kan niet het geval zijn. De verkaveling voorziet slechts bebouwbare oppervlakte in een bestemming die dit expliciet toelaat nl. in woongebied, en alleen al daardoor is enige verandering in het uitzicht dat de verzoekers tot nu toe hebben genoten, geenszins als onredelijk te beschouwen.*

*...*

3.

Tussenkomende partijen overwegen het volgende:

*...*

11.

*In voorliggend geval kan er niet om heen worden gegaan dat de bestreden beslissing de afgifte van een verkavelingsvergunning betreft.*

*Het voorwerp van de verkavelingsvergunning betreft de loutere opdeling van de eigendom van verzoekende partijen tot tussenkomst in al dan niet bebouwbare loten, concreet de loten 1 en 3.*

*Een verkavelingsvergunning omvat louter de reglementaire voorschriften aangaande de*

*wijze waarop de verkaveling wordt ingericht en de kavels kunnen worden bebouwd (artikel 4.2.15 § 2 VCRO).*

*De beoogde woongelegenheden, zoals aangegeven met de stedenbouwkundige voorschriften welke met de verkavelingsvergunning gepaard gaan, kunnen dan ook geenszins op grond van de afgeleverde verkavelingsvergunning zelf worden gerealiseerd.*

*Teneinde de voorziene woongelegenheden op te richten, dient daartoe door verzoekende partijen tot tussenkomst eerst een stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd en bekomen.*

*In het kader van de beoordeling of de tenuitvoerlegging van een vergunning moeilijk te herstellen ernstige nadelen oplevert - zoals dit vóór 1 januari 2015 steeds het geval was en waarop verzoekende partijen zich beroepen - werd aangenomen dat wanneer de opgesomde nadelen slechts kunnen worden veruitwendigd op het ogenblik dat een concreet project zal worden gerealiseerd, deze nadelen niet kunnen worden beschouwd als moeilijk te herstellen en ernstig ...*

*De door de verzoekende partijen opgeworpen vermeende nadelen volgen aldus niet uit de verkavelingsvergunning zelf, doch zijn inherent verbonden met de realisatie van de later door verzoekende partijen tot tussenkomst nog te bekomen stedenbouwkundige vergunningen.*

*De vordering tot schorsing zoals door de verzoekende partijen ten aanzien van de verkavelingsvergunning gesteld, kan dan ook geen enkel nuttig effect ressorteren, teneinde het zich voordoen van de door hen ingeroepen nadelen te verhinderen, aangezien deze zich onmogelijk met de uitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning alleen kunnen manifesteren.*

12.

*Uit deze vaststelling volgt evenzeer dat de door de verzoekende partijen gestelde vordering tot schorsing onmogelijk hoogdringend kan worden genoemd, aangezien de vermeende hinder en nadelen welke door de verzoekende partijen worden ingeroepen – voor zover deze al enige grondslag zouden kennen, quod non – zich ten vroegste na realisatie van de stedenbouwkundige vergunningen kunnen realiseren.*

*Daarenboven beperken de grieven van de verzoekende partijen zich tot de bebouwbaarheid van het lot 3, en overeenkomstig de door de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde kan dit lot slechts worden bebouwd nadat eerst de buurtweg nr. 19 volledig is uitgerust voor de ontsluiting van dit lot 3.*

*Dit betekent concreet dat verzoekende partijen tot tussenkomst eerst op eigen kosten in een rioleringsstelsel binnen de betreffende buurtweg dienen te voorzien, vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op lot 3 kan worden aangevraagd.*

*Het hoeft geen betoog dat de uitvoering van dergelijke werkzaamheden meerdere maanden vergt, en geenszins reeds onmiddellijk kunnen worden aangebracht, gezien de nodige voorbereidingen en afstemming dienaangaande met de gemeente en de infrastructuurbeheerder.*

*Daarnaast impliceert de tijdsspanne op zich welke de opmaak van de plannen, het indienen van de aanvraag en het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning vergt (minimaal 5 maanden), alsook het gegeven dat in dit verband ook nog beroepsprocedures mogelijk zijn (evenzeer opnieuw een 5-tal maanden: 30 dagen beroepstermijn en 75 dagen om te beslissen, meer 10 dagen om de vergunning af te leveren) in voorliggend geval dat de uitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning onmogelijk de door de verzoekende partijen ingeroepen hoogdringendheid kan verantwoorden.*

*Aldus tonen de verzoekende partijen, in functie van de concrete gegevens van het dossier, niet alleen niet afdoende aan dat de door hen ingeroepen vermeende nadelen of hinder zich op onmiddellijke wijze kunnen voordoen, doch evenmin tonen zij aan dat de door hen ingestelde procedure tot vernietiging niet op normale wijze kan worden doorlopen.*

*Tevens kan worden opgemerkt dat met de inwerkingtreding van artikel 40 DBCR-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit de verzoekende partijen in elke stand van het geding, en voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen welke de positie van de verzoekende partijen zou komen aan te tasten of te verzwaren, gerechtigd zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te vorderen ...*

*Dit is hic et nunc evenwel geenszins het geval, zodat de rechtens vereiste hoogdringendheid dan ook niet voorligt, en geen schorsing van de bestreden beslissing kan worden bevolen.*

13.

*Het debat op zich van de vermeende nadelen en hinder welke de verzoekende partijen menen met de bestreden beslissing te komen te ondervinden, maken onderdeel van de grond van de zaak, en worden in het kader van de hoogdringendheidsvereiste van de vordering tot schorsing door verzoekende partijen tot tussenkomst niet verder besproken, daarbij evenwel reeds stellende dat verzoekende partijen tot tussenkomst zich geenszins met de beweringen van de verzoekende partijen akkoord kunnen verklaren.*

*Tevens hebben verzoekende partijen tot tussenkomst geen uitstaans met het verlijden van een verkavelingsakte, en kan hen dit onmogelijk op zich tot nadeel strekken.*

14.

*Subsidiair, zelfs wanneer de redenering van de verzoekende partijen in overweging zou worden genomen, quod non, dan nog is het enkel op eigen risico dat verzoekende partijen tot tussenkomst in geval van niet-schorsing van de vergunning de erin voorziene werken zouden komen uit te voeren.*

*Blijkt achteraf dat deze werken niet voor vergunning in aanmerking te komen, kunnen verzoekende partijen tot tussenkomst door de bevoegde overheden, zijnde de gemeente dan wel de stedenbouwinspectie, worden gedwongen om tot herstel in de oorspronkelijke toestand over te gaan.*

*Stellen dat het stedenbouwkundig vervolgingsbeleid in Vlaanderen niet zou werken, is heel kort door de bocht, en de stedenbouwkundige praktijk toont het tegendeel aan.*

*Het loutere argument dat de afbraak van de door de bestreden beslissing vergunde bouwwerken onrealistisch is, volstaat niet om te nemen dat er sprake is van een moeilijk*



*te herstellen ernstig nadeel ... en bij uitbreiding dan ook niet om te poneren dat er van hoogdringendheid sprake zou zijn.*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

#### 2.

Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid in eerste instantie op de vaststelling dat er *“op grond van de bestreden verkavelingsvergunning op korte termijn afzonderlijke bouwvergunningen voor de op te richten woningen kunnen worden aangevraagd en vergund”*, en dat *“de bestreden beslissing de toelating inhoudt voor ... de inplanting van 2 woningen op zeer korte afstand van hun eigendom”*. Zij menen dat *“het vaststaat dat, eens de gebouwen (op grond van de af te leveren bouwvergunningen) zouden zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd”*. Zij wijzen op de negatieve impact van de *“inplanting van de voorziene bebouwing op lot 3”* op hun leef- en woongenot, en menen dat zij hierdoor *“een moeilijk te herstellen ernstig nadeel”* zullen ondervinden. Zij wijzen met name vooreerst op *“een zeer ernstige visuele hinder”*, gezien zij *“gelet op de rechtstreekse uitkijk vanuit de volledige eigendom op de voorziene nieuwbouw”* niet langer zouden kunnen genieten van een *“open en waardevol uitzicht”* vanuit hun eigendom die *“volledig georiënteerd is naar dit achterliggende en zijdelings liggende weiland”*, en de woning op lot 3 *“zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras, vanuit de tuin en vanuit de woon- en leefruimtes van verzoekende partijen in het bijzonder”* zou vormen. Zij wijzen tevens op *“een aanzienlijke afname van het zonlicht”* *“’s avonds ... in hun tuin en op hun terras”* door *“de inplanting de voorziene bebouwing op lot 3”*. Tenslotte wijzen zij ook op het feit dat *“de voorziene inplanting op lot 3 aanleiding zal geven tot een ernstige inbreuk op de privacy”* ingevolge *“een rechtstreekse inblik ... in de woon- en leefruimte, in de tuin en terras”*.

#### 2.1.

De Raad merkt vooreerst op dat de voorwaarde van *“het moeilijk te herstellen ernstig nadeel”* voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 vervangen is door de vereiste van *“hoogdringendheid”*. Derhalve kan de uiteenzetting van verzoekende partijen in hun verzoekschrift inzake de ernstige nadelen die zij van de bestreden beslissing zullen ondervinden,

waarbij onder meer expliciet wordt gewezen op het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hun hoofde, slechts in aanmerking worden genomen in zoverre hieruit feiten blijken die de hoogdringendheid aantonen.

## 2.2.

De bestreden verkavelingsvergunning vormt de rechtsgrond voor twee (latere) stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van vrijstaande ééngezinswoningen op de loten 1 en 3. Hoewel verzoekende partijen, die naast lot 3 wonen, stellen dat *“de bestreden beslissing de toelating inhoudt voor de inplanting van 2 woningen op zeer korte afstand van hun eigendom”*, motiveren zij de hoogdringendheid in hun verzoekschrift enkel door te verwijzen naar de (nakende verwezenlijking van de) nadelige gevolgen die (zouden) voortvloeien uit de bouw van een woning op lot 3 conform de verkavelingsvoorschriften voor dit lot.

Onafgezien van de vaststelling dat verzoekende partijen niet aantonen dat er reeds daadwerkelijk een bouwaanvraag (voor lot 3) is ingediend, en dat er zo snel mogelijk uitvoering wordt gegeven aan de bestreden verkavelingsvergunning, merkt de Raad op dat lot 3 blijkens de voorwaarde van de bestreden beslissing slechts kan worden bebouwd nadat de (aanpalende) buurtweg nr. 19 volledig is uitgerust voor de ontsluiting van dit lot. Verzoekende partijen tonen evenwel niet aan noch maken zij aannemelijk dat er reeds stappen werden ondernomen in het kader van de inrichting van (een deel van) de buurtweg, zodat een bouwaanvraag voor dit lot 3 vooralsnog evenmin aan de orde is. Het verkavelingsproject gaat voor het overige niet gepaard met inrichtingswerken die nadelige gevolgen kunnen meebrengen in hoofde van verzoekende partijen.

Los van de discussie tussen partijen in hoeverre de door verzoekende partijen aangehaalde hinderaspecten ten gevolge van de nieuwbouw op lot 3 al dan niet een rechtstreekse oorzaak vinden in de bestreden verkavelingsvergunning, en in hoeverre de verkavelingsvoorschriften toelaten een voldoende concrete inschatting te maken van deze hinderaspecten, stelt de Raad derhalve vast dat verzoekende partijen niet afdoende aantonen dat de aangevoerde nadelige gevolgen zich effectief binnen een dermate korte termijn zullen verwezenlijken, dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. In dit verband weze nog opgemerkt dat verzoekende partijen de Raad overeenkomstig artikel 40, §1, laatste lid DBRC-decreet ingeval van effectieve dreiging van de verwezenlijking op korte termijn van de aangevoerde nadelige gevolgen desgevallend opnieuw kunnen vatten.

## 3.

Verzoekende partijen motiveren de hoogdringendheid tevens op basis van de vaststelling dat er *“in afwachting van het vernietigingsarrest door de verkavelaar afzonderlijke kavels binnen deze onwettige verkaveling kunnen worden verkocht, en dat de verkavelingsakte kan worden verleden in de zin van artikel 4.2.16 VCRO”*.

De Raad stelt vast dat de (gebeurlijke) omstandigheid dat er kavels kunnen worden verkocht en dat de verkavelingsakte kan worden verleden (indien de bestreden beslissing niet wordt geschorst) op zich geen rechtstreekse betrekking heeft op de verwezenlijking van de door verzoekende partijen geschetste nadelige gevolgen. Deze vrees van verzoekende partijen vormt dan ook geen reden om de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet af te wachten.

## 4.

De stelling van verzoekende partijen dat het *“gelet op de manifeste onwettigheid van de verkavelingsvergunning van belang is dat deze toestand wordt bevroren in afwachting van een uitspraak over de vordering tot vernietiging”* doet geen afbreuk aan voormelde vaststellingen. De (gebeurlijke) onwettigheid van de verkavelingsvergunning betreft een discussie over de grond

van de zaak, en vormt op zich geen reden om aan te nemen dat de behandeling van de zaak van verzoekende partijen onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging

5.

In het licht van voormelde uiteenzetting overtuigen verzoekende partijen niet dat de zaak hoogdringend is. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE,                      voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG,                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE