

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0205 van 27 augustus 2013  
in de zaak 1213/0346/SA/3/0365

*In zake:*

1. de heer **Gerard LAHOUSSE**
2. Mevrouw **Marie-Louise COOLS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Valérie LALEMAN  
kantoor houdende te 8490 Varsenare, Gistelsesteenweg 185/3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer **Michel VANHECKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer Francis CHARLIER  
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1  
waar woonplaats wordt gekozen  
en  
advocaat Sofie BOEYKENS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Molenaarsstraat 111/1A

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 januari 2013, geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 februari 2013, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke van 3 september 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde voor het uitbreiden van een bestaande woning boven een handelspand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8490 Jabbeke, Gistelsteenweg 278 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0601W.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 20 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Valérie LALEMAN die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sofie BOEYKENS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Michel VANHECKE verzoekt met een aangetekende brief van 26 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De tussenkomende partij werd gevraagd om, overeenkomstig artikel 18, § 2 van het Procedurebesluit, haar verzoek tot tussenkomst te regulariseren en de schriftelijke volmacht van de raadsman die geen advocaat is over te maken aan de Raad en dit ten laatste op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 13 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een bestaande woning boven handelspand”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juli 2012 tot en met 16 augustus 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 20 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke verleent op 3 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het betreft een aanvraag tot **het uitbreiden van de bestaande woning boven het handelspand.***

*Aan de achterzijde van het gebouw, aanpalend aan het sanitair gedeelte van het restaurant, wordt er een overdekte bergplaats gebouwd van ongeveer 6,40 m. diep en 5,92m. breed. Op het verdiep komt er een uitbreiding van 8,59m. diep en 5,92m. breed. Deze uitbreiding wordt aangebouwd tot tegen de rechterperceelsgrens en wordt gebouwd op metalen kolommen boven de bestaande koer en de te behouden sanitaire voorzieningen van het restaurant. Deze uitbreiding wordt plat afgedekt met een hoogte van 6,30 m. De gevels worden uitgevoerd met een gevelbekleding in afmosia of padoek. De bestaande gevels blijven behouden. Aan de zijde van de rechterbuur wordt de vrije gevel afgewerkt met een lattenwerk afgewerkt met ruitelien. De leefruimte op de verdieping kan worden bereikt via een buitentrap.*

*De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door een residentiële omgeving, afgewisseld door allerlei vormen van bebouwing met kleinhandel of detailhandel en enkele ambachtelijke bedrijven. Dit relatief dicht bebouwd gebied wordt gekenmerkt door deels een open en door deels een halfopen bebouwing. De gebouwen bestaan zowel uit 1 ls uit 2 bouwlagen met een hellend of een plat dak.*

...

#### **openbaar onderzoek**

...

#### **BEHANDELING**

*Uit het bouwplan blijkt dat er een verhoging is van de muur op de scheidingslijn tot een hoogte van 6,30m. en dit over een lengte van 9,17m. De bestaande muur heeft een hoogte van ongeveer 3,30m. zodat het vrije deel van de nieuwe muur een hoogte heeft van 3 m over een lengte van 9,17 m. Uit het ontwerp blijkt dat er gebouwd wordt met 2 bouwlagen zodat na verbouwing en uitbreiding, de totale bouwdiepte ongeveer 16m. zal bedragen.*

*Dit wordt evenwel gecompenseerd door de bestaande achterbouw bij de klagers, die nog verder uitgebouwd is en die, weliswaar met een zadeldak van ongeveer 45°, minstens eenzelfde bouwdiepte aanhoudt. Aldus kan er geen sprake zijn van een invloed op lichten of uitzichten.*

*Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.*

...

**toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

**1. gewestplan**

*Het terrein is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust dd. 7.04.1977 en zijn latere wijzigingen, gelegen in een woongebied.*

...

**2. APA-BPA-RUP**

*Deze locatie is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, noch binnen een RUP.*

...

**7. Historiek**

*18-02-1982: verbouwen van café Permekehof*

*13-01-2000: inrichten van terras en uitbreiden restaurant met koelruimte en tuinhuis.*

...

**toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het ontwerp is volledig in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Gelet op het gunstig advies dat werd ontvangen van de Vlaamse Overheid, Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen.*

*Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek waarbij er één bezwaar werd ingediend dat ontvankelijk, doch ongegrond werd verklaard.*

*Het voorstel is om de hiervoor geciteerde redenen stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 8 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:*

**4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*Voorliggende aanvraag strekt tot het uitbreiden van een vrij dicht bebouwde omgeving langs de gewestweg N376 (Gistel-Jabbeke-Brugge) en kenmerkt zich door een sterke vermenging van functies (woningen, detailhandel, diensten en kleine bedrijven). Aan de overzijde van de baan situeert zich het Permeke museum.*

*De bestaande toestand betreft een halfopen gebouw waarin zich een restaurant op het gelijkvloers en een woongelegenheden op de verdieping bevindt. Het gebouw bestaat uit diverse aaneengebouwde delen en is aangebouwd aan een residentiële woning op het rechter aanpalende perceel.*

*Het ontwerp voorziet in het verbouwen en uitbreiden van het pand aan de rechter achterzijde van het pand. Daarbij wordt op de verdieping een uitbreiding (8,59m diep x 5,91 breed) van de woongelegenheden voorzien tot tegen de rechter perceelsgrens.*

*De uitbreiding staat op metalen kolommen boven de bestaande koer (om te vormen tot overdekte berging die in de toekomst uit te breiden is als keukenruimte) en wordt voorzien met een plat dak (kroonlijsthoogte 6,3m). Het materiaalgebruik voor de gevels wordt in hout voorzien. Aan de zijde van de rechterbuur wordt de gevel afgewerkt met leisteen.*

*De bewoners van het linker aanpalende perceel hebben zich op het plan akkoord verklaard.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend door de rechter aanpalende buur (Gistelsesteenweg 276). Hij stelde dat de maximum bouwdiepte normaal 12m dient te bedragen op de verdieping. Het schepencollege heeft het bezwaar ongegrond verklaard en de vergunning verleend. Men stelt daarbij o.a. dat de totale bouwdiepte ca.16m zal bedragen maar dat dit zal gecompenseerd worden door de bestaande achterbouw van de klager die nog verder uitgebouwd is. Men stelt dat er aldus geen sprake kan zijn van een invloed op de lichten en de zichten. De bezwaarindiener heeft vervolgens beroep aangetekend bij de deputatie.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woongebied**. Het verbouwen en uitbreiden van een handelswoning is verenigbaar met deze bestemming. Wel dient nog aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening (zie verder).*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*De aanvraag voorziet ca.37m<sup>2</sup> extra horizontale dakoppervlakte. Er is een bestaande regenwaterput aanwezig met een capaciteit van 7.000L.*

*Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (...) ligt de aanvraagperceel buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004).*

*Het wordt bijgevolg als voldoende beschouwd dat de aanvraag voldoet aan artikel 3§2 van deze verordening die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen. Ingevolge artikel 3 is de verordening evenwel niet van toepassing indien de uit te breiden oppervlakte kleiner is dan 50m<sup>2</sup> (in casu 37m<sup>2</sup>).*

*Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op*

de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Ingevolge artikel 4.1.3 § 2 dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er tevens rekening te worden gehouden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, en mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

In het beroepsschrift van de rechter aanpalende buur wordt gesteld dat de aanvraag een te bruuske, volumineuze overgang inhoudt met zijn pand. Hij vreest tevens voor een toekomstige afname van licht en zon. Ook de impact op de privacy voor de omwonenden zou verstoord worden.

Deze argumenten kunnen niet worden bijgetreden. Bij het beoordelen van de goede plaatselijke ordening dient in eerste instantie met de bestaande bebouwingscontext rekening gehouden worden.

Op het meegeleverde fotomateriaal is te zien dat zowel op het aanvraagperceel zelf als het perceel van de rechter buur zich vandaag een groot aandeel annexbebouwing bevindt en dit over een grote bouwdiepte. Op het aanvraagperceel situeert zich annexbebouwing met twee bouwlagen tot ca. 13m diep. Op het perceel van beroeper bevindt zich tegen de linker perceelsgrens een uitbouw (één bouwlaag onder lessenaarsdak met nokhoogte van 5,6m en een kroonlijsthoogte van 3m op de perceelsgrens) met een totale bouwdiepte van ca. 19m (dus nog meer dan 3m méér dan de bouwdiepte van de huidige aanvraag voorziet). In het dak van deze uitbouw zijn vandaag geen dakvlakvensters voorzien zodat de op te trekken muur tot 6m hoog op de perceelsgrens nauwelijks of geen hinder op het vlak van privacy kan genereren.

Ook de opmerking dat beroeper in de toekomst geen dakvlakvensters of ramen in de achtergevel kan plaatsen dient genuanceerd. Vooreerst dient er op gewezen dat dit in de praktijk wel mogelijk zal zijn. Ook zijn er wellicht andere bouwtechnische mogelijkheden om voldoende licht binnen te trekken in de woning van de aanvrager.

Tenslotte kan er nog op gewezen worden dat gezien de aanwezigheid van een restaurant op het gelijkvloers, het vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch is om achteraan op de verdieping uit te breiden.

Ter hoorzitting wezen beroepers op het feit dat de scheidsmuur niet volwaardig is afgewerkt. Dit bezwaar kan gevolgd worden, het is aangewezen dat de scheiding een volwaardige muur is in parement. Dit dient bijgestuurd met een voorwaarde.

#### **4D CONCLUSIE**

De vergunning kan verleend worden mits de scheidsmuur wordt afgewerkt als volwaardige muur met parement.

...

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij stelt het volgende in haar verzoekschrift tot tussenkomst:

“ ...

#### **3.4.2 Schorsing is zonder nut ingevolge realisatie**

*Tevens dient in casu te worden gewezen op het feit dat een schorsing tot tenuitvoerlegging van de vergunningsbeslissing zonder nut is geworden, ingevolge de realisatie van het bouwwerk.*

*Uit onderstaande foto's blijkt genoegzaam dat zowel de berging op de gelijkvloerse verdieping (aansluitend aan het restaurant) als de uitbreiding van het woongedeelte op de eerste verdieping, beiden voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning intussen werden gerealiseerd.*

*(foto's)*

...

*In casu kunnen de beweerde nadelen niet meer voorkomen worden, nu de werken reeds zijn gerealiseerd. Een schorsing in deze is bijgevolg zonder nut, zodat ook om die redenen dient besloten te worden tot afwijzing van de schorsing.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

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

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

2.

In haar verzoekschrift tot tussenkomst werpt de tussenkomende partij op dat de vergunde werken inmiddels werden uitgevoerd. De verzoekende partijen betwisten deze verklaring, zoals herhaald en bevestigd op de openbare zitting van 20 augustus 2013, niet.

In zoverre een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, is de Raad van oordeel dat de (quasi) voltooiing van de vergunde werken, de voorliggende vordering van de verzoekende partijen in het licht van het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zonder meer doelloos en zonder enig nut is geworden.

3.

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

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de bestreden beslissing reeds is uitgevoerd en dat de vordering tot schorsing bijgevolg doelloos is, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.



**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0346/SA/1/0365.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER