

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

**ARREST**

**nr. RvVb/S/2015/0074 van 6 oktober 2015**  
**in de zaak RvVb/1415/0613/SA/0587**

*In zake:* mevrouw **Godelieve VAN POPPEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Eva DE WITTE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 april 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 12 januari 2015 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer Christiaan GOOSSENS (hierna: de aanvrager) een vergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vier loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9190 Stekene, Zeshoekstraat 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 60D.

## **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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 september 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. FEITEN**

Op 19 augustus 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een vergunning voor *“een verkaveling voor 3 kavels voor duowoningen langsheen Zeshoekstraat en 1 kavel voor een vrijstaande ééngezinswoning met ontsluiting naar Huickstraat”*.

Op het perceel werd reeds op 7 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van de bestaande gebouwen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ deels gelegen in woongebied en deels in woongebied met landelijk karakter.

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 15 september 2014 tot en met 14 oktober 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 6 januari 2015 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan.*

...

*Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties merkbaar op het perceel. Het goed paalt aan een voldoende uitgeruste buurtweg binnen een woonomgeving gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwing.*

...

*De nieuwe loten hebben voldoende grootte in functie van voorliggend project. Na bebouwing blijft nog voldoende tuinoppervlakte behouden.*

...

*Er mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal verstoord worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent op 7 april 2014 de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen neemt de argumentatie uit het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar integraal over.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*De volgende voorwaarden na te leven:*

- *Het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2014 aangaande de op te leggen lastvoorwaarden wordt opgevolgd*
- *De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht*
- *De adviezen van de VMW, EANDIS, TELENET, BELGACOM stipt opgevolgd worden (kopie als bijlage)*
- *De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dienen te worden toegepast.*
- *De nodige maatregelen dienen te worden genomen zodanig dat de realisatie van de verkaveling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding van de belendende (bebouwde) percelen.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 februari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 maart 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een eigendom in 4 loten, waarvan 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en 3 loten voor gekoppelde bebouwing, waarbij maximum 2 woongelegenheden per lot worden voorzien.*

*De loten 1 t.e.m. 3 zijn geënt op de Zeshoekstraat. De bouwzone wordt voorzien op 10m van de voorliggende weg. De keuze van inplanting van deze bouwzone houdt echter onvoldoende rekening met de linksaanpalende woning, welke zich bevindt op de rooilijn. Deze linksaanpalende woning, eigendom van appellant, heeft immers een wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein, waartegen met huidige verkavelingsvoorstel niet wordt aangebouwd. De bebouwing op lot 1 komt nagenoeg volledig achter de achtergevellijn van de linksaanpalende woning te liggen. Hierdoor wordt zowel voor de linksaanpalende woning als voor de bebouwing op lot 1 een wachtgevel gecreëerd welke niet binnen afzienbare tijd wordt afgewerkt. Dit kan bezwaarlijk een goede ruimtelijke ontwikkeling genoemd worden.*

*Een dergelijke situatie leidt onvermijdelijk tot hinder voor de aanpalende eigendommen en is wat betreft de goede plaatselijke aanleg niet verantwoord. De bewoners van de aanpalende woningen zullen vanuit hun achtertuin dienen aan te kijken tegen een gigantische zijgevel, hetgeen visueel hinderlijk is. Bovendien is vanuit de woning op lot 1 is uitgebreid inkijk op het perceel van appellant mogelijk, meer bepaald in de volledige tuinzone. Deze inkijk wordt nog versterkt door de mogelijkheid die de verkavelingsvoorschriften bieden om op het lot een tweewoonst te realiseren, waarbij dus op verdieping een woonentiteit kan komen. Tenslotte zorgt de inplanting van het bouwblok ervoor dat het linksaanpalende perceel aan zonlicht moet inboeten, in het bijzonder de avondzon.*

*De voorziene achteruitbouwzone van 10m is bovendien eerder vreemd binnen de onmiddellijke aanpalende omgeving. Ter hoogte van de bouwplaats zijn de woningen gelegen op of nabij de rooilijn, richting noordwesten zijn er langs de Zeshoekstraat wel enkele vrijstaande woningen met een voorbouwlijn van meer dan 10m, maar zij vormen eerder de uitzondering dan de regel.*

*Zoals reeds gesteld, voorziet de verkavelingsaanvraag in de mogelijkheid om op de loten 1 — 3 een meergezinswoning te realiseren met maximum 2 woongelegenheden. De bebouwbare zone per lot is evenwel te beperkt om te voorzien in een tweewoonst, temeer gelet de ligging aan de rand van het centrum van de gemeente. Elk lot heeft een bouwbreedte van slechts 6,10m 6,40m, de bouwdiepte op gelijkvloers is beperkt tot 13m, de bouwdiepte op verdieping tot 10m. De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt aldus minder dan 150m<sup>2</sup>, hetgeen onvoldoende is om een meergezinswoning te realiseren, temeer gelet op de ligging aan de rand van de kern van een landelijke gemeente. Er wordt met onderhavig verkavelingsvoorstel een woondichtheid van meer dan 130 woningen per hectare gerealiseerd, hetgeen ruimschoots de gewenste dichtheid op die plaats overschrijdt.*

*De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt met voorliggende aanvraag overschreden. Dit uit zich tevens in de aanleg van de garages, welke gelegen zijn langsheen de achterste kavelgrens van de loten. Om voldoende garageplaatsen voor de mogelijke woongelegenheden te kunnen voorzien, dient de breedte van elke garage te worden beperkt tot het minimum van 2,80m, hetgeen naar comfort toe (het bijkomend stallen van fietsen en dergelijke) onvoldoende is. Bovendien zijn de garages enkel te bereiken via de rechter zijdelingse strook bij lot 3, alwaar een erfdienstbaarheid van overweg wordt gecreëerd. Dit brengt onvermijdelijk hinder voor het woongebouw op lot 3 met zich mee, temeer gelet op de beperkte breedte van deze bouwvrije strook van slechts 3m.*

*Dit alles toont aan dat er sprake is van een overbezetting van het terrein. De loten kunnen enkel voor de oprichting van een eengezinswoning in aanmerking komen, waarbij een inpandige garage verplicht is, zodat geen recht van overweg dient gecreëerd.*

*Het lot 4 is bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Het lot bevindt zich achter de woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A en is bereikbaar via een bestaande toegangsweg links van de woning Huickstraat nr. 4A. Het lot 4 is aldus gelegen in een tweede bouwzone, zowel ten opzichte van de Huickstraat als ten opzichte van de Zeshoekstraat.*

*Voor bouwen in dergelijke zones dienen strikte normen toegepast te worden om voldoende woon- en leefgenot te kunnen garanderen op het eigen en op de aanliggende terreinen. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m á 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.*

*Ten opzichte van de voorliggende woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A wordt een bouwvrije strook van 10m gerespecteerd. De bouwvrije zijdelingse stroken rechts en links bedragen evenwel slechts 5m. Dit is onvoldoende, een afstand van minstens 8m is vereist. Het perceel is voldoende ruim in oppervlakte (ongeveer 1100m<sup>2</sup>) om een kwalitatieve eengezinswoning te kunnen realiseren op voldoende ruime afstand van de perceelsgrenzen.*

*Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de plaatselijke aanleg, kenmerken en karakter van het gebied en dat de maximalisatie van het aantal woongelegenheden primeert. Voorliggende aanvraag tast de goede ruimtelijke ordening aan, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 31 maart 2015 beslist de verwerende partij op 23 april 2015 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“...*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhevig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een eigendom in 4 loten, waarvan 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en 3 loten voor gekoppelde bebouwing, waarbij maximum 2 woongelegenheden per lot worden voorzien.*

*De loten 1 t.e.m. 3 zijn geënt op de Zeshoekstraat. De bouwzone wordt voorzien op 10m van de voorliggende weg. De PSA stelt dat de keuze van inplanting van deze bouwzone onvoldoende rekening houdt met de linksaanpalende woning, welke zich bevindt op de rooilijn. Deze linksaanpalende woning, eigendom van appellant, heeft immers een wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein, waartegen met huidige verkavelingsvoorstel niet wordt aangebouwd. De bebouwing op lot 1 komt nagenoeg*

*volledig achter de achtergevellijn van de linksaanpalende woning te liggen. Het college van burgemeester en schepenen geeft aan dat de woning van appellante ± 50 jaar geleden werd opgericht en de Inplanting op de rooilijn niet meer beantwoordt aan de gewenste goede ruimtelijke ordening in deze omgeving. Zo kan bij nieuwbouw de woning van appellante worden aangebouwd bij het hoofdgebouw voorzien op lot 1 van onderhavige verkaveling.*

*Ook In de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de verkavelingsaanvraag (Zeshoekstraat en Bosdorp) komen recente meergezinswoningen voor waarbij een achteruitbouwzone wordt gerespecteerd. Dit al dan niet ter berging van voertuigen.*

*In weerwil van het verslag van de PSA dient bijgevolg te worden vastgesteld dat een dergelijke situatie niet noodzakelijk tot hinder voor de aanpalende eigendommen leidt en bovendien een beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitmaakt.*

*De bewoners van de aanpalende woning hadden tot op heden zicht op een strook schuren van 40 meter en allen met een diverse hoogte. Dit wordt in onderhavig verkavelingsproject vervangen door de zijgevel van de bebouwing op lot 1. In de stedenbouwkundige vergunning kunnen voorwaarden opgenomen worden inzake de afwerking van deze zijgevel die, gelet op het toegelaten volume van de constructies, niet als gigantisch te beschouwen valt. Het standpunt van de PSA dat vanuit de woning op lot 1 uitgebreid inkijk mogelijk is op het perceel van appellante, kan niet worden bijgetreden. Zoals aangegeven in de beschrijvende nota kunnen desgevallend de scheidingsmuur verlengd worden tot achter de toegelaten bouwdiepte voor bijgebouwen. Op verdieping kunnen afdoende zichtschermen worden voorzien ter vrijwaring van de privacy in de tuinzone van appellante. Een eventuele inkijk in de diepe tuinzone van appellante, die zou genomen worden vanuit de tweewoonst, dient als inherent aan een residentiële omgeving te worden beschouwd. Middels onderhavig verkavelingsvoorstel ontstaat bijgevolg geen ontoelaatbare lichten en zichten-relatie naar de eigendom van appellante toe.*

*Zoals reeds gesteld, voorziet de verkavelingsaanvraag in de mogelijkheid om op de loten 1 — 3 een meergezinswoning te realiseren met maximum 2 woonegelegenheden. Met betrekking tot de bebouwbare zone per lot is de PSA van oordeel dat deze te beperkt is om te voorzien in een tweewoonst, temeer gelet de ligging aan de rand van het centrum van de gemeente. Elk lot heeft een bouwbreedte van 6,10m á 6,40m, de bouwdiepte op gelijkvloers is beperkt tot 13m, de bouwdiepte op verdieping tot 10m, De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt aldus ongeveer 150m<sup>2</sup>, Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar besluit dd. 4 mei 2009 het oprichten van een tweewoonst in deze straat toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Appellante geeft niet aan dat onderhavig verkavelingsvoorstel met deze beslissing strijdig zou zijn. Een tweewoonst is op deze plaats dan ook principieel toelaatbaar. De PSA vergist zich bovendien in de woondichtheid dewelke door het project wordt gerealiseerd. Zoals reeds aangegeven beschikt het te verkavelen perceel over een oppervlakte van +l 2.360 m<sup>2</sup>. In een minimalistische hypothese (4 wooneenheden) bereikt het verkavelingsvoorstel slechts een woondichtheid van 16,9 wooneenheden per hectare. In een maximalistische hypothese (7 wooneenheden) wordt nog maar een woondichtheid van 29,6 wooneenheden per hectare bereikt, hetgeen niet kan beschouwd worden als overschrijding van de gewenste dichtheid op deze plaats.*

*Inzake de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving stelt de PSA dat deze met voorliggende aanvraag wordt overschreden en dit gegeven zich uit in de aanleg van de garages. Deze garages zijn gelegen langsheen de achterste kavelgrens*

van de loten 1-3, Naast 6 parkeerplaatsen vooraan het perceel worden acht garages voorzien voor de bewoners van maximaal 6 wooneenheden. In totaal worden aldus 14 mogelijkheden tot het stallen van voertuigen voorzien, hetgeen ruimschoots de algemeen gangbare norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid overschrijdt. Daarenboven dient te worden vastgesteld dat de breedte van elke garage, met name minimum 2,60m, geenszins als onvoldoende kan worden beschouwd. De standaardbreedte van een garagepoort bedraagt 2,50m, hetgeen in onderhavig voorstel probleemloos kan gerealiseerd worden. De omstandigheid dat deze garages te bereiken zijn via de rechter zijdelingse strook bij lot 3, alwaar een erfdienstbaarheid van overweg wordt gecreëerd, vormt een constellatie die doorgaans bij meergezinswoningen met achterliggende garages voorkomt. Gelet op het beperkte aantal garages en de afwezigheid van een doorsteek naar de achterliggende Huickstraat, is eventuele hinder voor het woongebouw op lot 3 beperkt. De ingang van dit woongebouw op lot 3 dient zich aan de straatzijde te bevinden.

In weerwil van het standpunt van de PSA dient te worden geoordeeld dat er geen sprake is van een overbezetting van het terrein of de omgeving. Het college besluit dd. 4 mei 2009 laat tweewoonsten op deze plaats toe en aldus bestaat er geen noodzaak tot het enkel voorzien in eengezinswoningen.

Het lot 4 is bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning. Het lot bevindt zich achter de woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A en is bereikbaar via een bestaande toegangsweg links van de woning Huickstraat nr. 4A. Het lot 4 is aldus gelegen in een tweede bouwzone, zowel ten opzichte van de Huickstraat als ten opzichte van de Zeshoekstraat.

Onder verwijzing naar de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen volgens de PSA slechts woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m á tot afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.

Ten opzichte van de voorliggende woningen Huickstraat nrs. 4 en 4A wordt een bouwvrije strook van 70m gerespecteerd. De bouwvrije zijdelingse stroken rechts en links bedragen evenwel slechts 5m. Er dient te worden vastgesteld dat in deze specifieke situatie het vereisen van 8m ipv 5m naar de zijdelingse perceelsgrenzen niet noodzakelijk is en geen verschil zou opleveren voor de zijdelings aanpalende percelen. Deze percelen zijn reeds ingevuld met residentiële bebouwing of een tuinzone die te beperkt is om nog een ontwikkeling toe te staan. Daarenboven zou de bebouwbare zone met zijdelingse stroken van 8m niet beantwoorden aan de principes van een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik op een perceel met een ruime oppervlakte (ongeveer 1100m<sup>2</sup>). De verkavelingsvoorschriften laten bovendien slechts een gelijkvloers volume met dak toe (cf. collegebeslissing dd. 20 februari 2014), waardoor redelijkerwijze kan geoordeeld worden dat enige hinder naar aanpalende percelen onbestaande zal zijn.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden bevonden, de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overstijgt, de hinder naar appellante beperkt is en bijgevolg voor vergunning in aanmerking komt.

## 2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- Het besluit van de gemeenteraad van 16 december 2014 aangaande de op te leggen lastvoorwaarden wordt opgevolgd

- *Het advies van de teamverantwoordelijke wegen en mobiliteit wordt opgevolgd (zie besluit gemeenteraad van 16 december 2014)*
- *De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht*
- *De adviezen van de VMW, EANDIS, TELENET, BELGACOM stipt opgevolgd worden (kopie als bijlage)*
- *De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dienen te worden toegepast.*
- *De nodige maatregelen dienen te worden genomen zodanig dat de realisatie van de verkaveling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding van de belendende (bebouwde) percelen.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De Raad heeft de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig 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. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 40, §1 van het DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij aan de voorwaarden voldoet om de schorsing te vorderen wegens hoogdringendheid waarbij zij stelt dat het volstaat aan te tonen dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen.

De verzoekende partij wijst op de ernstige ongemakken die de bestreden beslissing zal veroorzaken, wat ook erkend wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarna zij citeert uit dit verslag. Zij wijst op het feit dat uit het verkavelingsplan blijkt dat het bouwblok volledig wordt opgetrokken achter de achtergevel van haar woning, waardoor zij geconfronteerd wordt met een muur van ruim 13m diep vanaf haar achtergevel en dit met een hoogte van twee bouwlagen met zadeldak.

De verzoekende partij wijst erop dat de op te richten duowoningen volledig achter haar woning zullen worden opgericht, waardoor er volledige inkijk is op haar perceel en zij vreest tevens voor



het gebruik van het platte dak als dakterras. Haar keuken zal verstoken blijven van elke zon en in de zomer zal haar terras zelfs de avondzon verliezen. Ook wijst de verzoekende partij op geluidsoverlast en visuele hinder van de garageboxen ter hoogte van de tuin, maar ook op de inkijk van de vrijstaande woning op lot 4, die slechts op 5m van de perceelsgrenzen is voorzien dieper in de tuin. De verzoekende partij wijst ook op het feit dat de wachtgevel van haar woning onafgewerkt blijft en dat er na de sloop van het aangrenzend pand geen sluitende waterbescherming werd voorzien, noch enige isolatie waardoor zij veel schade ondervindt.

De verzoekende partij wijst tot slot op het feit dat er naast deze wachtgevel een parking komt voor 6 wagens waardoor zij geluidshinder zal ondervinden, temeer nu de parking te beperkt is om op eigen terrein te draaien, zodat alle verkeersmanoeuvres zich op de straat zullen afspelen.

Op basis van de verleende verkavelingsvergunning kan ook een verkoop van de verschillende loten gebeuren en het zal volgens de verzoekende partij niet evident zijn om daarna het dossier nog "*terug te draaien*". Zij wijst op het feit dat na de verkoop ook de individuele aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning snel zullen volgen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij geen hoogdringendheid aantoonst. Zij stelt dat de bestreden beslissing een louter juridische splitsing en stedenbouwkundige voorschriften bevat die geen van de door verzoekende partij opgeworpen fysieke nadelen kan veroorzaken. De fysieke hinder kan volgens de verwerende partij enkel het gevolg zijn van het uitvoeren van een stedenbouwkundige vergunning welke wel rechtstreeks toelating geeft om te bouwen. De nadelen kunnen volgens de verwerende partij niet onmiddellijk ontstaan door het enkele bestaan van de verkavelingsvergunning, zodat er geen sprake is van hoogdringendheid.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partij enkel argumenteert over potentiële hinder, maar nergens onderbouwt waarom zij een uitspraak over de grond van de zaak niet zou kunnen afwachten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft een wijziging aangebracht in de schorsingsvoorwaarden. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept dient, 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 te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om *in concreto*, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met

ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en mogen niet nadelig beïnvloed zijn door het eigen gedrag van de verzoekende partij.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in vier loten, waarvan de bebouwing is voorzien met een achteruitbouwstrook van 10 meter. Drie loten worden voorzien in eerste bouworde terwijl het vierde bouwlot zich achteraan het terrein bevindt, met tussenin garageboxen over de ganse breedte van het perceel.

Om te slagen in haar vordering tot schorsing dient de verzoekende partij aan te tonen dat de zaak omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. Zij zal het bewijs moeten leveren van ernstige nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en zij de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en de bijgevoegde stukkenbundel. Latere bijstellingen of verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

3.

De verzoekende partij wijst in essentie op de inkijk en het verlies van zon door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing die voorziet in het creëren van loten voor woningen, zo goed als volledig achter haar eigen woning. Verder wijst de verzoekende partij op de onafgewerkte wachtgevel en de (geluids)hinder van de parking.

Onmiddellijk dient vastgesteld te worden dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de door haar vermelde nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden. De verzoekende partij omschrijft de door haar te lijden nadelen wel, maar toont nergens aan dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen en evenmin toont zij aan dat de ingeroepen nadelen onmiddellijk zullen worden veruitwendigd bij de verwezenlijking van de verkaveling zelf. Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet uiteenzet waarom zij de vernietigingsprocedure niet kan afwachten.

De verzoekende partij wijst enkel op het feit dat na de verkavelingsvergunning een verkoop van verschillende loten kan gebeuren en dat de individuele aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning snel kunnen volgen. De loutere vaststelling, zonder dit in concreto te onderbouwen, dat de loten op korte termijn zouden kunnen verkocht worden en dat daaropvolgend stedenbouwkundige vergunningen zullen worden verleend, volstaat op zich echter niet om te concluderen dat er omstandigheden voorhanden zijn die op dit ogenblik reeds de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden.

Bovendien is ook het ingeroepen hinderaspect van de onafgewerkte wachtgevel na sloop van de bestaande woning niet voldoende om de hoogdringendheid aan te tonen. Deze hinder lijkt vooreerst voort te vloeien uit de sloopvergunning van 7 april 2014 en niet uit de bestreden beslissing. Bovendien betreft de kwestie van het afwerken van een wachtgevel een burgerrechtelijke discussie, die geen aanleiding kan geven tot de schorsing van de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij verstrekt geen concrete gegevens die aantonen waarom de afhandeling van het vernietigingsberoep niet kan worden afgewacht en waarom er dus sprake is van hoogdringendheid. Bovendien zijn de ingeroepen hinderaspecten niet voldoende concreet om de aangevoerde hoogdringendheid te ondersteunen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit 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 partij de hoogdringendheid niet aantoont, 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 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS