

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

**ARREST**

**nr. S/2012/0078 van 18 april 2012**  
**in de zaak 1112/0002/SA/3/0001**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH  
kantoor houdende te 9308 Hofstade, Steenweg op Dendermonde 149  
en  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 augustus 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 7 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van drie eengezinswoningen (2 halfopen en 1 gesloten bebouwing).

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

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

Met een beschikking van 30 oktober 2011 stelt de voorzitter van de Raad vast dat de voorzitter van de vierde kamer, waaraan de zaak initieel was toegewezen, zich van de zaak wenst te onthouden en wijst de zaak daarom toe aan de derde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 december 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Stefan WALGRAEVE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting geplaatst teneinde de tussenkomende partij de mogelijkheid te bieden de plannen die op 12 februari 2009 door de verwerende partij werden vergund aan het dossier toe te voegen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 december 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 13 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 oktober 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### IV. FEITEN

Op 25 augustus 2008 en 24 november 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen.

De verwerende partij verleent, na administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van 24 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene, op 12 februari 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen op voorwaarde dat de voorbouwlijn zou worden voorzien op 3 meter ten opzichte van de rooilijn in plaats van de op het plan voorziene 2 meter.

Naar aanleiding van het verschuiven van de voorbouwlijn heeft de tussenkomende partij de plannen aangepast zodat voldoende afstand zou worden behouden ten aanzien van de laterale en achterliggende perceelsgrenzen. De wijzigingen hebben hierbij voornamelijk betrekking op de beide kopwoningen waarbij voor de middelste woning het plan behouden blijft.

De tussenkomende partij is overgegaan tot een verkeerde uitpaling van de bouwzone. Om die reden heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een staking van de werken bevolen doch op 3 mei 2010 gaat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur akkoord met het uitvoeren van werken die leiden tot de vergunde toestand.

Op 22 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 3 woningen (deels regularisatie)”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steken verleent op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan;*

*Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen*

verkaveling; het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de bouwheer 3 eengezinswoningen wenst op te richten bestaande uit 2 halfopen bebouwingen en 1 gesloten bebouwing;

Overwegende dat de woningen één architecturaal geheel vormen;

Overwegende dat overal een minimale bouwvrije strook van 3m gerespecteerd wordt;

Overwegende dat gebruik wordt gemaakt van degelijke en esthetisch verantwoorde materialen, namelijk gevels in roodbruin genuanceerde gevelsteen, grijze gevelsteen en wit pleisterwerk, zwarte dakpannen, aluminium antracietkleurig buitenschrijnwerk, afvoeren in zink, dorpels in blauwe hardsteen;

Overwegende dat de aanduiding van optische rookmelders duidelijk op alle bouwplannen is aangebracht;

Overwegende dat de densiteit van de bebouwing op het perceel met de 3 woningen zeer hoog wordt en dat er weinig terrasruimte overblijft;

Gelet ook op het ongunstig advies van het afdelingshoofd grondgebonden materies waarin wordt gesteld dat de woningen minimum 5m achter de rooilijn moeten worden ingeplant zodat wagens op het eigen terrein kunnen geparkeerd worden; dat het perceel gelegen is op minder dan 100m van een gevaarlijke bocht en dat parkeren of stilstaan van wagens op de openbare weg, voetpad of fietspad in deze omgeving om veiligheidsredenen moet worden vermeden;

Overwegende dat de andere woningen verder in de straat ook naar achteren werden ingeplant, zeker wanneer het om nieuwbouw gaat;

Overwegende dat een ontwerp waarbij slechts 2 woningen worden voorzien en die worden opgericht op 5m achter de rooilijn beter inpasbaar zal zijn in de landelijke woonomgeving;

Gelet echter op de uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die werd verleend door de Deputatie voor het oprichten van 3 woningen; dat de Deputatie vergunning verleende onder voorwaarde de voorboulwijn te voorzien op 3m tov de rooilijn ipv op de op plan voorzien 2m doch zonder de plannen van de woningen te laten aanpassen; dat hierdoor de 3m bouwvrije strook niet meer overal werd gerespecteerd; dat de bouwheer een nieuwe vergunning aanvraagt met aangepaste plannen woningen om tov de laterale en achterliggende perceelsgrenzen voldoende afstand te kunnen bewaren;

Overwegende dat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk dus een meerwaarde zal hebben tov de reeds afgeleverde vergunning aan de Deputatie; dat het daarom geen zin heeft de aanvraag opnieuw te weigeren;

Gelet op hetgeen voorafgaat mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied zal verbeterd worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning, doch onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het advies van de dienstt Wegen en Waterlopen stipt wordt nageleefd, namelijk:

- Het vuil water en het regenwater dienen gescheiden aangelegd te worden. Het regenwater van het terras mag niet aangesloten worden op het vuil water. De kolken van het terras moeten aangesloten worden aan het regenwater of afvloeien naar de tuin.
- Rekening houdende met een totale dakoppervlakte van 229,41 m<sup>2</sup> zijn drie waterputten van minimum 3.500 l met herbruikfunctie voor minstens 1 toilet en 1 buitenkraan per woning verplicht. De overloop van de hemelwaterputten worden gescheiden afgevoerd en aangesloten op de huisaansluitput ter hoogte van de rooilijn.
- Een septische put per woning is verplicht. De overloop van deze septische put wordt gescheiden afgevoerd en aangesloten op de huisaansluitput ter hoogte van de rooilijn;

### **Watertoets**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. De woning heeft geen ondergrondse constructies en heeft

*geen invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

*“ ...*

- Het advies van de dienst Wegen en Waterlopen moet stipt worden nageleefd.*
- In navolging van het gemeenteraadsbesluit van 22 januari 2007 moet de bouwlijn van de op te richten constructie worden uitgezet door een landmeter aangesteld door de gemeente Stekene. Pas daarna kan gestart worden met de bouwwerken.*
- Op bevel van de burgemeester wordt de beslissing onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft gedurende een periode van 30 dagen.*
- Met de bouwwerken kan enkel worden gestart nadat door de dienst wegen en waterlopen een proces-verbaal van plaatsbeschrijving van het openbaar domein werd opgemaakt.*
- Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen na de dag van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen met volgende motivering:

*“ ...*

## *2.5 Beoordeling*

### *2.5.1 De watertoets*

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

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt bij elke woning een hemelwaterput van 3500 liter voorzien met pompinstallatie voor hergebruik van het regenwater voor buitenkranen, wasmachine en toilet.*

### *2.5.2 De juridische aspecten*

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

*Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de aanvraag het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning en verwijst hiervoor naar recente rechtspraak van de Raad van State.*

*Krachtens art. 4.2.15. §1 van de codex "mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt."*

*Onder verkavelen wordt verstaan "een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies" (art. 4.1.1. 14° van de codex).*

*Advocaten Jan Bouckaert en Jan Roggen hebben de bewuste rechtspraak Bruynooghe en Matthyssen als volgt beoordeeld:*

*"De Raad van State heeft tot voor kort steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien een eigenaar zelf één of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De eigenaar gaat dan immers niet over tot de verkoop van loten binnen een verkaveling die bestemd is voor de woningbouw, maar gaat zelf over tot de bouw van woningen die hij daarna verkoopt. De verkoop slaat in dat geval op woningen en niet op loten bestemd voor woningbouw, aldus de Raad.*

*...*

*Deze rechtspraak beantwoordt volledig aan de door de wetgever nagestreefde doelstelling van de verkavelingsvergunning: enerzijds garanderen dat de koper van een onbebouwd lot daadwerkelijk kan bouwen (als hij een gebouw koopt, verliest die garantie haar voorwerp); anderzijds garanderen dat de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt op oordeelkundige wijze wordt ontwikkeld. In geval van groepswoningbouw kan de goede stedenbouwkundige ontwikkeling immers ook op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning worden gegarandeerd vermits de eigenaar van de grond dan zelf tot ontwikkeling overgaat en de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde groepswoningbouw op dat ogenblik kan beoordelen.*

*...*

*Het komt ons voor dat de arresten Bruynooghe en Matthyssen ingegeven zijn door de bezorgdheid van de Raad om wetsontduiking te voorkomen. Nog afgezien van de vraag welke precieze draagwijdte in het kader van het publiek recht aan deze rechtsfiguur moet worden gegeven, was er in casu evenwel geen enkele reden om de verkavelingsplicht vanuit die bezorgdheid te bekijken: met het indienen van een stedenbouwkundige vergunning voor groepswoningbouw, ontduikt de aanvrager van deze vergunning geen enkele verplichting die in het kader van een verkavelingsvergunning wel wordt opgelegd, mits hij de woningen zelf realiseert en pas na realisatie doorverkoopt." (uit TROS 2010/60, pg 260 t.e.m. 269)*

*Tevens verwijst appellant in zijn beroepschrift naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Krachtens art. 2.1.2. §7 van de codex vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.*

### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 3 gekoppelde woningen. Door de deputatie werd op 12 februari 2009 reeds vergunning verleend voor het oprichten van 3 gekoppelde woningen op voormeld perceel, onder de voorwaarde de voorbouwlijn te voorzien op 3m t.o.v. de rooilijn in plaats van de op plan voorzien 2m. Deze vergunning is*

*nog steeds uitvoerbaar. Krachtens art. 4.6.2. §1 van de codex vervalt een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege in elk van volgende gevallen:*

- 1. De verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;*
- 2. De werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;*
- 3. De vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.*

*De werken werden binnen de 2 jaar na afgifte van de vergunning aangevat (het gieten van de funderingsplaat is reeds uitgevoerd) en er rest nog voldoende tijd om de woningen winddicht te maken binnen de gestelde termijn van 3 jaar.*

*Door het opschuiven van de voorbouwlijn met 1m kom niet meer overal een bouwvrije zijstrook van 3m gerespecteerd worden. Met huidige aanvraag worden de woningen op de loten 1 en 3 beperkt aangepast om voldoende afstand te bewaren naar de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen toe.*

*Ten opzichte van de reeds afgeleverde en nog geldige vergunning van 12 februari 2009 betekent voorliggende aanvraag dus een meerwaarde. De plaatselijke aanleg wordt verbeterd.*

*Beroepers argumenteren dat de woningen inkijk zullen veroorzaken in hun tuinen en woningen en het zonlicht zullen wegnemen. De bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping vallen binnen de normaal gangbare normen. Het ontwerp sluit qua bouwprofiel aan bij de omgeving, welke gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. De ontworpen woningen bestaan uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, waaronder zich evenwel slaapkamers bevinden, doch welke worden verlicht en verlucht dmv dakvlakvensters, zodat geen rechtstreekse inkijk mogelijk is. De afstand van de achtergevels op verdieping tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 6m, wat meer is dan de kroonlijsthoogte van 5,80m en bijgevolg voldoet aan de 45° regel. Eventuele hinder is tevens het gevolg van de ligging van het perceel nabij de hoek van 2 straten waardoor de percelen ondieper worden. Deze hinder zal niet minder zijn indien een ééngezinswoning met een gelijkaardige bouwdiepte op de verdieping wordt gerealiseerd.*

*De nieuwbouw woningen liggen ten noorden van de woningen van beroepers, zodat de afname van zonlicht uiterst beperkt zal zijn.*

*De gekoppelde woningen vormen een architecturaal kwalitatief geheel. Elke woning heeft een inpandige garage en beschikt over drie slaapkamers zodat een goede woonkwaliteit geboden wordt.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende brief van 29 juli 2011 betekend aan de verzoekende partijen. Het voorliggende beroep, ingediend met een ter post aangetekende brief van 29 augustus 2011, is conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen in hun uiteenzetting ten aanzien van hun belang dat zij wonen op een aanpalend perceel van de bouwplaats.

Verder stellen ze dat ze bijzonder gegriefd zullen zijn door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij verwijzen hiertoe naar hun uiteenzetting met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij middels de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wensen te voorkomen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomen partij stelt dat het, wat het belang betreft, niet volstaat dat de verzoekende partijen op aanpalende percelen wonen nu louter nabuurschap niet volstaat om een belang te verschaffen voor een beroep bij de Raad. De verzoekende partijen laten na om de mogelijke hinder en nadelen van de bestreden beslissing concreet te omschreven.

Verder stelt de tussenkomen partij dat de verzoekende partijen voorbijgaan aan het feit dat er reeds een stedenbouwkundige vergunning aan haar is afgeleverd op 12 februari 2009 waarvan op geen enkel ogenblik afstand is gedaan en waartegen de verzoekende partijen geen enkel verzoek tot schorsing en/of vernietiging hebben ingediend bij de Raad.

De tussenkomen partij voert aan dat mocht deze eerste vergunning onverkort zijn uitgevoerd de drie eengezinswoningen op een veel kortere afstand van de perceelsgrenzen zouden komen te staan en dat de thans bestreden vergunning precies is aangevraagd om een voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen te behouden.

Volgens de tussenkomen partij volgt het nadeel dan ook uit de vergunning van 12 februari 2009 en niet uit de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.



Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij enerzijds lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Uit de samenlezing van het onderdeel betreffende het belang van de verzoekende partijen en de toelichting omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden, waarbij dient opgemerkt te worden dat, anders dan het geval is met het oog op de toepassing van artikel 4.8.13 VCRO, artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO niet vereist dat de ingeroepen hinder en nadelen rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad weerhoudt de door de verzoekende partijen geschetste aantasting privacy, verlies aan zonlicht en schaduwvorming, lager rendement zonnepanelen en –boiler, teloorgang uitzicht... die in het verzoekschrift voldoende concreet omschreven worden en in hoofde van de verzoekende partijen kunnen aangemerkt worden als voldoende persoonlijk, direct en actueel.

Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. De verzoekende partijen kunnen bijgevolg aangemerkt worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009 kennelijk niet hebben aangevochten, dat vermelde vergunning naar het oordeel van de tussenkomen partij niet vervallen is, ze er zelf geen afstand van heeft gedaan en dat, nog volgens de tussenkomen partij, vermelde vergunning nog nadeliger was voor de verzoekende partijen doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen.

Onverminderd voorgaande vaststellingen, wenst de Raad in dit verband nog op te merken dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, namelijk: *‘...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...’* ingevolge de bestreden beslissing (artikel

4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 7 maart 2011 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partijen. Alleen de tijdigheid van het administratief beroep is uitdrukkelijk onderzocht in de bestreden beslissing, waaruit verder niet kan afgeleid worden welke formele en materiële gronden de verwerende partij in overweging heeft genomen om tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende partijen te besluiten met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen.

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk bevonden administratief beroep van 2 mei 2011 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 7 maart 2011 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende verzoekschrift van 29 augustus 2011 tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de tussenkomen partij het belang van de verzoekende partijen om beroep in te stellen bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met goed gevolg kan betwisten. Dit laatste geldt in het bijzonder wanneer de Raad vaststelt dat de verzoekende partijen in beide procedures in essentie dezelfde nadelen invoeren en de verwerende partij eenzelfde vergunning verleent aan de tussenkomen partij.

Door het administratief beroep van de verzoekende partijen uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep.

4.

De exceptie van de tussenkomen partij kan niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

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

*“ ...*

*Op de meeste foto's is een gemarkeerde paal van 10 meter aangebracht – hoogte die de woningen zullen hebben – zodat duidelijk en onomstotelijk wordt aangetoond dat de gehele middag- en avondzon voor verzoekende partijen wordt weggenomen (stuk 6). Het is dan ook onbegrijpelijk en manifest onjuist dat verwerende partijen de aanvraag ten noorden van de woningen van verzoekende partijen situeert...*

*De ramen op de eerste verdieping en zolderverdieping van de nieuwbouw kijken rechtstreeks uit op de tuin en living van verzoekende partijen wiens woningen achter deze nieuwbouw staan (stuk 10). Daarmee wordt ontegensprekelijk de privacy van verzoekende partijen ernstig en onherroepelijk aangetast. Er is zelfs nu al beperkte inkijk van het huis aan de overkant van ■■■■, zodat er zeker een onverantwoorde inkijk zal zijn vanuit de nog te bouwen woningen. Uit het bijgevoegde plan blijkt dat er wel degelijk inkijk is vanuit de zolderkamer die eveneens kan ingericht worden als slaapkamer, badkamer of dergelijke.*

*Door de 11,55m hoge gevel zal de gehele tuin van verzoekende partijen in de schaduw van het huis liggen (stuk 9). Aangezien dit de zuidkant van verzoekende partijen is, zullen zij gedurende heel de dag geen zonlicht meer hebben! Zeker in de winter zorgt dit voor extra verwarmingskosten en donkere dagen. In de zomer zullen de terrassen van tweede, derde en vierde verzoekende partijen geen zon meer in de tuin of op het terras hebben.*

*...*

*Ter hoogte van de derde en vierde verzoekende partijen zullen de nieuwbouwwoningen de gehele tuinbreedte in beslag nemen, dit zorgt ervoor dat zij allen nog uitzicht hebben op een muur van 11,55meter hoogte. Verzoekende partijen hebben er voor geopteerd om in een "landelijk karakter" te wonen, zodat zij zich helemaal niet konden verwachten aan een dergelijke bebouwing. Het nadeel vloeit dus zeker niet voort uit de gewestplanbestemming. Zeer zeker nu er voordien slechts een eengezinswoning van 6,80m hoogte stond en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk bepaalt dat er geen uitbreiding meer mogelijk is.*

*..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*" ...*

*Dit ernstig nadeel bestaat voornamelijk uit de afname van directe bezonning door schaduwwerking van de nieuwbouw. Zoals reeds voorheen werd aangeduid liggen de woningen van verzoekers op minstens 35m van de uiterste hoek van de nieuwbouw (stuk 11). Daarenboven kent het nieuwe woonblok een nokhoogte van 10m, en is zij op elk punt minstens 6m verwijderd van de achterste perceelsgrens. De simulatie gemaakt in stuk 12 duidt ontegensprekelijk aan dat van enige schaduwwerking ter hoogte van de woningen van verzoekers geen sprake kan zijn. Het beweerde nadeel valt niet voor.*

*Ook van een onaanvaardbare schending van de privacy is geen sprake nu de nieuwe woningen steeds op minstens 6m van de perceelsgrens blijven, hetgeen een meer dan voldoende grote afstand is.*

*De afname van het zicht van verzoekers is evenmin ernstig, gelet op de grote afstand tussen de bebouwing (+35m) en gelet op de aanwezige achterbouwen op de percelen van verzoekers zelf (stuk 11). Verzoekers kunnen daarenboven sowieso geen absoluut recht op een ongestoord zicht in woongebied doen gelden. Enige afname van zicht is dan ook het gevolg van de gewestplanbestemming die principieel bebouwing toelaat*

*..."*

3.

De tussenkomenende partij stelt vast dat de elementen van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel ook werden opgeworpen naar aanleiding van het administratief beroep bij de verwerende partij.

De tussenkomenende partij verwijst dan ook naar de bestreden beslissing waarin deze argumenten werden weerlegd.

#### *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.

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. 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 zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de uitvoering van de bestreden beslissing hun woon- en leefklimaat ernstig zal aantasten en hierbij verwijzen naar diverse hinderaspecten (verlies aan zonlicht, aantasting privacy, aantasting landelijke omgeving...), is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om de ernst ervan, evenals het moeilijk te herstellen karakter, voldoende concreet te duiden.

De Raad wenst voorts op te merken dat niet voorbij kan worden gegaan aan de vaststelling dat zowel de woningen van de verzoekende partijen als het project van de tussenkomenende partij gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor, bij gebrek aan een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden.

In een dergelijke zone mag van de verzoekende partijen dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden, minstens tonen de verzoekende partijen dit onvoldoende concreet aan, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig

verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken. De verzoekende partijen dragen de bewijslast en dienen de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken. Uit de in het verzoekschrift vermelde gegevens en uit de door de verzoekende partijen meegedeelde stukken kan zulks evenwel niet, minstens onvoldoende, worden afgeleid.

3.

Eenzelfde vaststelling dient gemaakt te worden ten aanzien van de beweerde vermindering van het rendement van de zonnepanelen van de tweede en de derde verzoekende partij en de geïntegreerde zonneboiler van de tweede verzoekende partij. Ook ten aanzien van dit nadeel laten de betrokken verzoekende partijen na voldoende concrete gegevens te verschaffen zodat vermeld nadeel niet, en zeker niet kennelijk zonder meer, met goed gevolg kan worden ingeroepen als een nadeel dat voldoende ernst vertoont om de eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te rechtvaardigen. Bovendien is de Raad van oordeel dat een financieel nadeel principieel herstelbaar is, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

4.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen hebben nagelaten, ongeacht de redenen die zij hiertoe aanhalen, om zich in rechte te verzetten tegen de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009, terwijl deze vergunning grosso modo dezelfde nadelen als de thans bestreden beslissing genereert, doet naar het oordeel van de Raad evenzeer afbreuk aan de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de nadelen die de verzoekende partijen thans inroepen zodat zij niet, minstens niet kennelijk zonder meer, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

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

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.

2. De zaak wordt met het oog op 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: 1112/0002/SA/1/0001.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER