

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0910 van 5 april 2016  
in de zaak 1516/RvVb/0118/SA

*In zake:*

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de gemeente **OOSTERZELE**
2. de heer **Paul LAMPAERT**
3. mevrouw **Regine HENAU**

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:*

mevrouw **Laura VAN IMMERZEELE**

vertegenwoordigd door:  
de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS  
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 september 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 21 april 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot groepswoningbouw van drie wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9860 Oosterzele, Kattenberg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0223H.

## **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 1 maart 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BEKE die loco advocaat Eva DE WITTE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS verschijnt voor de tussenkomende 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. TUSSENKOMST**

Mevrouw Laura VAN IMMERZEELE verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 2 februari 2016 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot 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 29 december 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een groepswoningbouw van drie woongelegenheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, deels gelegen in woonuitbreidingsgebied en deels 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 26 januari 2015 tot en met 24 februari 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De eerste verzoekende partij weigert op 21 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**De juridische aspecten**

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

**De goede ruimtelijke ordening**

*De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouw aanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.*

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

**De gemeente ontwikkelde volgende visie rond de woonuitbreidingsgebieden in Oosterzele**

*Het woonuitbreidingsgebied in Gijzenzele (Kerkstraat) zal niet ontwikkeld worden als woongebied gezien er geen ontsluiting kan voorzien worden en het een restgebied is. Dit gebied blijft als agrarisch gebied behouden en wordt herbestemd naar deze zone.*

*Daar een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Kattenberg en de Molenstraat (Balegem) om bouwfysische redenen niet echt geschikt is om op te bouwen (valleigebied), worden deze gronden als woonuitbreidingsgebied voorlopig op non-actief geplaatst d.m.v. het bouwvrij houden van het gebied.*

*Het woonuitbreidingsgebied in het binnengebied Voordries – Dorp – Groenweg werd reeds voor de helft ingevuld en een gedeelte wordt ingenomen door de school (IZOO) van de zusters Onbevleete Ontvangen Apostellinnen. Deze school wordt volledig geherstructureerd waardoor bepaalde delen niet meer in aanmerking komen als deel uitmakend van de scholensite. Enkele bestaande gebouwen kunnen eventueel in aanmerking komen voor een woonfunctie of voor een functie ten dienste van de gemeenschap en openbaar nut (uitwijkingszone voor de gemeentelijke administratie). Een verdere ontwikkeling van het aanpalende woonuitbreidingsgebied is mogelijk.*

*Heden wenst men een deel van het woonuitbreidingsgebied aan te snijden voor een privaat initiatief onder de naam van ‘groepswooningbouw’ waarbij op een perceel van de eigenaar/aanvrager 3 woningen worden opgericht.*

*Het realiseren van deze 3 woningen kan niet aanzien worden als een ordening van het gebied en heeft geen samenhang met de rest van het te ontwikkelen gebied.*

*Met de ordening van het gebied wordt het ‘ganse woonuitbreidingsgebied’ bedoeld.*

*Het woonuitbreidingsgebied is in beginsel een reserve gebied. De voorwaarden om dergelijke gebieden aan te snijden moeten strikt wordt geïnterpreteerd.*

*Ook een deel van dergelijke gebieden aansnijden, kan niet zonder dat het totale gebied wordt geordend.*

*Het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een 3-tal woningen kan niet worden gekwalificeerd als groepswoningbouw.*

*Artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, stelt dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*Rekening houdende met alle wettelijke bepalingen terzake, kan een woonuitbreidingsgebied enkel op de volgende wijzen kan worden ontwikkeld:*

*Ingevolge artikel 5.6.6, §1 VCRO kan er aan een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van woningen.*

*Betreft het geen sociale woonorganisatie of voldoet zij niet aan de voorwaarden gesteld in artikel 5.6.6, §1 VCRO dan kan in een woonuitbreidingsgebied enkel een vergunning voor groepswoningbouw worden afgeleverd voor zover de betrokken overheid over de ordening van het gebied op een andere wijze heeft besloten. Zelfs indien dergelijke ordening niet aanwezig is, kan, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, een vergunning voor andere projecten dan groepswoningbouw worden afgeleverd voor zover er een principieel akkoord van de deputatie aanwezig is waarin wordt verklaard dat het gevraagde kan worden ingepast in het lokale woonbeleid zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en andere openbare beleidsdocumenten.*

*De aanvrager is geen sociale woonorganisatie, zodat hij niet in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 5.6.6, §1 VCRO.*

*Er heeft momenteel geen enkele voorafgaande ordening van het woonuitbreidingsgebied plaatsgevonden door de bevoegde overheid.*

*Er werd geen principieel akkoord aangevraagd.*

*De woning welke wordt opgericht binnen het woongebied bevindt zich in tweede bouwlijn. Door het aanleggen van een private toegangsweg binnen het woonuitbreidingsgebied wordt de verdere ontwikkeling van dit gebied gehypothekeerd.*

*Niet alleen het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied voor het realiseren van twee woningen maar ook het bouwen van een woning in twee bouwlijn, welk geen ontsluiting heeft is niet aanvaardbaar.*

### **Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 3 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

### **2.3 De juridische aspecten**

*Het bouwperceel is volgens het gewestplan deels gelegen in woonuitbreidingsgebied, en deels in woongebied.*

*De aanvraag voorziet het oprichten van twee gekoppelde woningen langsheen de noordelijke arm van de Kattenberg. Deze twee woningen zijn zo goed als volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied. Achter deze twee woningen wordt een derde woning in open bebouwing voorzien. Deze derde woning is grotendeels in woongebied gelegen en bevindt zich ten opzichte van zowel de westelijke als de zuidelijke arm van de Kattenberg in een tweede bouworde.*

*Artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 28 december 1972 bepaalt: (...)*

*Er is nog geen algemene ordening voor het betreffende woonuitbreidingsgebied voorhanden. De aanvrager kan zich evenmin beroepen op expliciet door de VCRO bepaalde mogelijkheden om een woonuitbreidingsgebied aan te snijden.*

*Enkel wanneer de voorliggende aanvraag een toelaatbaar groepswoningbouwproject betreft kan aldus een stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd.*

*In casu kan voor deze beoordeling enkel rekening worden gehouden met de twee gekoppelde woningen die palen aan de noordelijke arm van de Kattenberg, aangezien enkel deze woningen in woonuitbreidingsgebied gelegen zijn, en de beoordeling van groepswoningbouw dan ook enkel voor deze twee woningen noodzakelijk is.*

*In alle redelijkheid kan dan ook enkel worden geoordeeld dat deze twee gekoppelde woningen die bouwfysisch en naar uitzicht één gebouw zijn geenszins als groepswoningbouw kunnen worden aangemerkt. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in een zaak over een gelijkaardige aanvraag eveneens dat één gebouw (eveneens met twee woonentiteiten) geen groepswoningbouw is. (RvVB nr. A/2014/0310 van 29 april 2014).*

*Om als groepswoningbouw project te kunnen worden aanzien is vereist dat een betekenisvol aantal woningen of woongelegenheden gelijktijdig worden opgericht. Twee woningen (gekoppeld of niet) kunnen dan ook niet als een voldoende groot aantal beschouwd worden binnen een dergelijk woonuitbreidingsgebied om van groepswoningbouw te kunnen spreken. Het betreft hier louter de oprichting van een tweewoonst.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften en dient wegens deze onoverkomelijke legaliteitsbelemmering te worden geweigerd.*

*De aanvraag voorziet daarnaast in een derde woning, grotendeels gelegen in woongebied. Deze woning bevindt zich zoals reeds vastgesteld ten opzichte van zowel de westelijke als de zuidelijke arm van de Kattenberg in een tweede bouworde en krijgt*

*toegang door het woonuitbreidingsgebied tot de voldoende uitgeruste weg. Dit betreft, zoals reeds gesteld, een niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied.*

*Anders dan appellant beweert in zijn verzoekschrift kan in de onmiddellijke en ruime omgeving geen enkel voorbeeld van een op dergelijke wijze ontsloten bebouwing in tweede bouworde worden teruggevonden. Een overzicht van de bebouwing op grote schaal toont daarentegen een zeer duidelijk patroon van grote bouwblokken die omzoomd zijn met woningen zonder enige bebouwing in tweede orde in het binnengebied. Bovendien kan voor deze woning geen toegang worden gegeven via het woongebied, doch dient het achtergelegen, niet ontwikkelde, woonuitbreidingsgebied te worden aangesproken, wat ook de toekomstige ordening van dit woonuitbreidingsgebied hypothekeert, en derhalve niet kan worden toegestaan.*

*Er kan nog worden toegevoegd dat de aangevraagde bebouwing ter ontwikkeling van dit deel van het reservegebied niet het bebouwingspatroon van de omgeving volgt, noch dat van een ruimer ontwikkelingsconcept, en enkel gericht is op de ontwikkeling van desbetreffend achterin gelegen kadastraal perceel (dat zich bovendien nog schuin situeert tegenover de kattenberg), en ook daarom niet in overeenstemming is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenstaande legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsafwegingen overbodig.*

#### 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

*...*

Na de hoorzitting van 28 juli 2015 beslist de verwerende partij op 10 september 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### 2.1 De watertoets

*Het perceel is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt ( $\pm 175 \text{ m}^2$ ), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 7.000 liter met installatie voor hergebruik van het hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer.*

*De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.*

#### 2.2 De MER-toets

*Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.*

*Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.*

### 2.3 De juridische aspecten

*Het bouwperceel is volgens het gewestplan deels gelegen in woonuitbreidingsgebied, en deels in woongebied.*

*Het ontwerp voorziet in een bouwproject bestaande uit twee geschakelde woningen (aan straatzijde) en een vrijstaande woning (ontsloten door een private weg).*

*Via een 'karrenspoor' wordt de achterliggende open bebouwing bediend.*

*De geschakelde woningen zijn gelegen in het deel 'woonuitbreidingsgebied'.*

*De open bebouwing is grotendeels gelegen in het deel 'woongebied'.*

*In woonuitbreidingsgebied kunnen volgens het KB van 28 december 1972 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen' onmiddellijk vergunningen voor groepswoningbouw worden afgeleverd: (...)*

*Deze onmiddellijke aansnijdbaarheid wordt bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het arrest nr. A/2012/0329 van 28 augustus 2012, waarin de Raad oordeelt dat voor groepswoningbouw geen principieel akkoord nodig is en geen nadere ordening van het gebied moet worden afgewacht: (...)*

*Het begrip 'groepswoningbouw' is decretaal gedefinieerd in het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid':*

*"groepswoningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn."*

*De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid heeft gesteld als volgt:*

*"De definitie van het begrip "groepswoningbouw" wordt op grond van het advies van de Raad van State decretaal verduidelijkt. Volgens de rechtspraak van de Raad van State zijn er drie cumulatieve criteria om te kunnen besluiten dat een aanvraag betrekking heeft op groepswoningbouw : 1) het moet gaan om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, 2) het moet gaan om gebouwen bestemd voor bewoning en 3) die gebouwen moeten één samenhangend geheel vormen. In het arrest-NIJS heeft de Raad van State het begrip immers gedefinieerd als volgt : "Overwegende dat onder 'groepswoningbouw' (...) dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen voor bewoning die één samenhangend geheel vormen"."*

*Aan deze definiëring wordt voldaan.*

*Ten eerste worden gelijktijdig 'meerdere' gebouwen opgericht.*

*Welnu: er worden gelijktijdig 3 gebouwen opgericht. Indien men – zoals het PSA-verslag (o.i. onterecht) doet – enkel de halfopen bebouwing beschouwt, dan nog moet men vaststellen dat 2 gebouwen worden gerealiseerd. Steeds worden dus – in de spraakgebruikelijke betekenis – 'meerdere' gebouwen opgericht.*

*Ten tweede worden de gebouwen bestemd voor bewoning.*

*Ten derde vormt de bebouwing één samenhangend geheel. De totaliteit wordt opgebouwd vanuit eenzelfde architectonische visie binnen een woonerfconcept. Er is*

*geen sprake is van een project waarbij de gegadigden zelf het woningtype kunnen kiezen, hetgeen zich volgens de Raad van State niet verdraagt met de kwalificatie 'groepswooningbouw'.*

*Het PSA-verslag doet gelden dat bij groepswooningbouw sprake zou moeten zijn van een 'voldoende groot aantal' of een 'betekenisvol' aantal woningen moet worden gerealiseerd en dat enkel acht kan worden geslagen op de in woonuitbreidingsgebied gelegen halfopen woningen.*

*Wat dat laatste betreft kan onmiddellijk worden opgemerkt dat wanneer het Inrichtings-KB van 28 december 1972 zonder bijzondere beperkingen groepswooningbouw toelaat in woonuitbreidingsgebied, nergens gestipuleerd wordt dat deze volledig in woonuitbreidingsgebied moet worden opgericht. Overigens is ook de open bebouwing voor een deel gelegen in het woonuitbreidingsgebied; zelfs het PSA-verslag onderkent dat deze bebouwing (slechts) 'grotendeels' in het woongebied is gelegen.*

*Maar zelfs wanneer men enkel de halfopen woningen beschouwt, dan nog is voldaan aan de decretale definitie ter zake.*

*Deze definitie stelt dat er sprake moet zijn van de oprichting van 'meerdere' gebouwen (supra).*

*Meerder' betekent volgens 'Van Dale': "meer dan één; verscheiden".*

*2 woningen of 3 woningen zijn dus effectief 'meerdere' woningen.*

*Er is geen aanleiding om het begrip 'meerder' niet in zijn spraakgebruikelijke betekenis te hanteren, aangezien er geen andersluidende decretale definitie van dat begrip voorhanden is. Zie mutatis mutandis RvS 24 november 2009, nr. 198.151, Rombouts en cst.: (...)*

*Door te eisen dat er sprake moet zijn van een substantieel aantal woningen alvorens het begrip 'groepswooningbouw' geactiveerd wordt, voegt het PSA-verslag aldus een voorwaarde toe aan het Inrichtings-KB van 28 december 1972 die daarin niet gevonden kan worden.*

*Wanneer het PSA-verslag verwijst naar het arrest RvVb 29 april 2014, nr. A/2014/0310, wordt voorbij gegaan aan het gegeven dat dit arrest betrekking had op de bouw van 1 meergezinswoning met 2 appartementen. 1 meergezinswoning is uiteraard niet gelijk te stellen met 'meerdere gebouwen'.*

*In huidig dossier is er daarentegen sprake van 3 gebouwen (in de – o.i. onjuiste – visie van het PSA-verslag: 2 gebouwen). Daarbij kan worden opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen geoordeeld heeft dat een project bestaande uit 3 gezamenlijk op te richten woningen effectief als groepswooningbouw in aanmerking komt, waarbij het project via stedenbouwkundige vergunning in plaats van via verkavelingsvergunning vergund kan worden.*

*Het in het PSA-verslag naar voor geschoven arrest kan dus niet aan huidig project worden tegengeworpen.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*De open bouw wordt door het PSA-verslag beschouwd als een inplanting in tweede bouwlijn ten opzichte van het openbaar domein (Kattenberg).*

*In het beroepsschrift wordt door appellant verwezen naar een Raad van State-arrest waarbij een derdenberoep tegen een vergunning voor de oprichting van woning in tweede bouwlijn afgewezen werd, omdat de bestreden vergunning correct had gemotiveerd "dat de directe omgeving wordt gekenmerkt door soortgelijke situaties, waarbij in een tweede bouwzone een perceel werd bebouwd, waarbij het perceel enkel*



*bereikbaar is vanaf de openbare weg, met vrij diepe en zeer smalle toegangswegen; dat op het achter het perceel van de voorliggende aanvraag gelegen bouwperceel eenzelfde situatie met diepe en smalle toegangsweg naar het perceel op zich, werd vergund;”.*

*In het beroepschrift (en in de motiveringsnota in eerste administratieve aanleg) is deze rechtspraak als volgt ‘toegepast’:*

*a) het terrein wordt perfect ontsloten via een private toegangsweg naar de Kattenberg (gemeenteweg), zulks geheel in overeenstemming met het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting<sup>6</sup>*

*b) de plaatselijke ordening wordt gekenmerkt door een verdichte bebouwing, met talrijke teruggedrongen gebouwen en constructies in tweede bouwzone:*

*c) uitgaande van de kenmerken van de omgeving is geen noemenswaardig verlies aan privacy voorhanden gelet op de zeer ruime groene zones ten opzichte van de omliggende bebouwing.*

*Het PSA-verslag betwist de stelling sub b) en stelt dat van gelijkaardige ‘erfachtige’ typologieën in de omgeving geen sprake is.*

*Appellant toont aan de hand van foto's aan dat de kritiek van het PSA-verslag dat het bebouwingspatroon van de omgeving niet wordt gevolgd, dient te worden weerlegd, : Er zijn wel degelijk diverse erfachtige indelingen in de onmiddellijke omgeving aanwijsbaar.*

*Het projectgebied vormt een overgang tussen enerzijds een eerder dens heterogeen bebouwd centrum en anderzijds een oostelijk gelegen openruimtegebied.*

*Op de projectsite wordt een beperkt inbreidings- en afwerkingsproject beoogd, in aansluiting bij bebouwde randen en zonder aantasting van het openruimtegebied ten oosten.*

*Door het feit dat het project een vervollediging betreft van de bestaande residentiële ontwikkelingen ten westen van het gebied en anderzijds het openruimtegebied ten oosten vrij laat (zonder de ontwikkelingsopties in het gedrang te brengen, doordat ook dit gebied ontsloten wordt via de Kattenberg), kan van een hypotheek op de rest van het gebied manifest geen sprake zijn.*

*Overigens is de verdere ordening – via een PRIAK of een planologisch initiatief – van voormeld woonuitbreidingsgebied niet te verwachten, aangezien p. 38 van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt als volgt: “Daar een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Kattenberg en de Molenstraat (Balegem) om bouwfysische redenen niet echt geschikt is om op te bouwen (Valleigebied), worden deze gronden als woonuitbreidingsgebied voorlopig op non-actief geplaatst d.m.v. het bouwvrij houden van het gebied.*

*Van een belemmering van een ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is dus geen sprake, temeer nu deze ontwikkeling door het GRS op ‘non-actief’ is geplaatst.*

## 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

De Leidend Ambtenaar van het Departement Ruimte Vlaanderen heeft met een aangetekende brief van 4 november 2015 bij de Raad (ook) een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0132/A.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is 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**

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Gelet op de verschillende hoedanigheid van de verzoekende partijen, wordt de hoogdringendheid in het verzoekschrift opgesplitst.

Met betrekking tot de hoogdringendheid in hoofde van de eerste verzoekende partij, stelt zij dat zij zal geconfronteerd worden met een ernstig gevaar voor precedentwaarde voor toekomstige beslissingen. Immers wordt het gevoerde stedenbouwkundige beleid inzake de onaansnijdbaarheid van het betrokken woonuitbreidingsgebied op ernstige wijze in gedrang gebracht. De eerste verzoekende partij is van mening dat de huidige bestreden beslissing aanpalende eigenaars ertoe zal aanzetten eveneens gelijkaardige aanvragen in te dienen. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing zal dan ook ingrijpende gevolgen hebben voor het door de verzoekende partij gevoerde vergunningenbeleid.

Met betrekking tot de hoogdringendheid in hoofde van de tweede en derde verzoekende partij, stellen zij vooreerst dat de bestreden beslissing ernstige ongemakken zal veroorzaken aan de verzoekende partijen, meer bepaald visuele hinder, schending van de privacy en geluidshinder. Voorts stellen zij nog dat de woningen zullen worden gerealiseerd alvorens er een uitspraak is over de vernietiging. Tot slot stellen zij nog dat, eens het gebouw is gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is.

Met betrekking tot de hinderaspecten voegen de verzoekende partijen foto's toe waarbij zij aantonen dat hun woning volledig georiënteerd is op de bouwplaats. Zo zullen de zitruimtes, terrassen en eetruimte uitkijken op het te realiseren project. Volgens de verzoekende partijen zal dit niet alleen leiden tot visuele hinder, maar ontstaat hierdoor ook een rechtstreeks zicht op hun

woning, gelet op het feit dat in het voorliggende project grote glaspartijen en terrassen worden voorzien met zicht op hun woning. Het woongenot en de privacy zullen dan ook in ernstige mate worden geschaad.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de hoogdringendheid in hoofde van de eerste verzoekende partij dat de hinder louter hypothetisch is. Immers dient de eerste verzoekende partij in eerste aanleg zelf over vergunningsaanvragen te beslissen, zodat van een mogelijke precedentswaarde geen sprake kan zijn. Daarenboven acht de verwerende partij het weinig waarschijnlijk dat een beslissing die niet definitief is, want aangevochten voor deze Raad, voor mogelijke vergunningsaanvragers zal fungeren als precedent. Gelet op voorgaande vaststellingen, kan een schorsing dan ook geen nuttig voordeel opleveren voor de eerste verzoekende partij. Uit het verzoekschrift blijkt ook niet dat op heden vergunningsaanvragen op til zijn die zich zouden steunen op de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de hoogdringendheid in hoofde van de tweede en derde verzoekende partij stelt de verwerende partij dat uit foto's van de omgeving blijkt dat de woning van de verzoekende partijen niet volledig is georiënteerd op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Daarnaast wordt het eigen perceel afgeboord door hoge hagen, zodat de verwerende partij zich de vraag stelt in welke mate de verzoekende partijen zich kunnen baseren op een ongestoord zicht op het achterliggende perceel. Daarenboven dient ook de privacyhinder sterk te worden gerelativeerd. Gelet op de aanwezigheid van de hagen stelt de verwerende partij dat geen enkele inkijk mogelijk is in de woning van de verzoekende partijen. Verder stelt zij nog dat de verzoekende partijen ook de nodige tolerantie aan de dag dienen te leggen, gelet op het feit dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woon(uitbreidings)gebied. Tot slot wijst de verwerende partij nog op het feit dat verwezen wordt naar de (lange) duurtijd van de vernietigingsprocedure niet kan volstaan om de schorsing te verantwoorden.

3.

De tussenkomende partij wijst met betrekking tot de hoogdringendheid in hoofde van de eerste verzoekende partij op het feit dat het tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep behoort dat de deputatie zelf een beslissing kan nemen. Het enkele feit dat de eerste verzoekende partij een andere mening is toegedaan levert nog geen concreet inzichtelijk gemaakte hoogdringendheid op. Daarenboven kan uit het verzoekschrift niet worden afgeleid welk beleid of visie op onoverkomelijke wijze wordt doorkruist door de huidige beslissing.

In hoofde van de tweede en derde verzoekende partij stelt de tussenkomende partij nog dat de stelling dat een herstel moeilijk wordt indien de bestreden beslissing wordt vernietigd niet overtuigt. Volgens de tussenkomende partij beschikken de handhavende overheden over een ruim instrumentarium aan beteugelende instrumenten die het tegendeel aantonen. Verder wijst de tussenkomende partij nog op het feit dat de gevreesde privacyhinder niet inzichtelijk wordt gemaakt. Zij wijst hierbij op het feit dat uit de foto's in het verzoekschrift reeds blijkt dat er een haagstructuur aanwezig is die het zicht op de bouwplaats belemmert. Daarenboven wordt in het verzoekschrift noch in de stukken een grondplan bijgevoegd, zodat het onmogelijk is om na te gaan uit welke ruimtes de foto's zijn genomen. De tussenkomende partij stelt dat de woning van de verzoekende partijen duidelijk weg van de bouwplaats is georiënteerd. Verder wijst zij nog op het feit dat de in te planten alleenstaande woning op 10m van de perceelsgrens staat ingeplant, en dat de glaspartijen op de verdieping betrekking hebben op slaapkamerruimtes. Tot slot wijst de tussenkomende partij nog op het feit dat het "karrenspoor" gelegen is op 21m van de perceelsgrens, zodat deze geen noemenswaardige geluidshinder kan veroorzaken.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

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

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

2.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de eerste verzoekende partij) kan er slechts sprake zijn van hoogdringendheid indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

De eerste verzoekende partij voert in haar uiteenzetting aan dat er een ernstig gevaar voor precedentwaarde voor toekomstige beslissingen dreigt en dat het door haar gevoerde stedenbouwkundige beleid inzake de onaansnijdbaarheid van het betrokken woonuitbreidingsgebied op ernstige wijze in het gedrang wordt gebracht.

Deze vrees is echter te hypothetisch en laat de Raad niet toe om na te gaan of de eerste verzoekende partij als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in de uitvoering van haar overheidstaken zou gehinderd worden, noch dat de werking van haar diensten in die mate in het gedrang wordt gebracht, dat zij haar taak als overheid niet meer kan uitoefenen.

De eerste verzoekende partij maakt ook niet concreet aannemelijk dat de beweerde negatieve impact van de bestreden beslissing op haar stedenbouwkundige beleid van die aard is dat niet kan gewacht worden op de afhandeling van het annulatieberoep.

3.

De tweede en derde verzoekende partij voeren verder aan dat de woningen zullen worden gerealiseerd alvorens er een uitspraak is over de vernietiging. Een zaak is echter slechts

“hoogdringend” wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang, dan wel ernstige ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

De verzoekende partijen voegen in hun verzoekschrift foto's toe met hierop hun huidige zicht op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Hieruit blijkt duidelijk dat de werken op dit moment nog geen aanvang hebben genomen; ook ter zitting werd omtrent de stand van de werken geen verdere toelichting verschaft.

De tweede en derde verzoekende partij zijn van mening dat hun woongenot en privacy in sterke mate zal geschaad worden, aangezien zowel in de gekoppelde woning als in de eengezinswoning ruime glaspartijen worden voorzien die uitkijken op de woning van de verzoekende partijen. Daarnaast stellen zij ook dat zij geluidshinder zullen ondervinden door het aan- en afrijden van voertuigen in hun “achtertuin”. Zij besluiten door te stellen dat een afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen en zware nadelige gevolgen zal doen ontstaan in hun hoofde. Deze vrees om voor voldongen feiten te worden gezet, wordt echter niet voldoende onderbouwd. De loutere verwijzing naar de doorlooptijd van de procedure en de mogelijkheid tot uitvoering van de werken is onvoldoende om de hoogdringendheid aan te tonen.

De loutere bewering dat *“de vergunde schakelwoning en eengezinswoning kan worden gerealiseerd alvorens er – redelijkerwijze – een uitspraak is over de vernietiging”*, volstaat niet ter adstructie van de voorwaarde van de hoogdringendheid. De verzoekende partijen moeten aannemelijk kunnen maken dat er concrete omstandigheden voorliggen die maken dat het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht.

Het blijkt niet dat de in bestreden beslissing vergunde bouwwerken reeds een aanvang hebben genomen of zelfs maar dreigen te worden aangevat. Het gegeven dat er mogelijks in de toekomst een hoogdringendheid kan ontstaan, kan de schorsing van de bestreden beslissing niet verantwoorden. Dit geldt des te meer nu een schorsingsvordering kan worden ingesteld wanneer de daartoe vereiste hoogdringendheid zich zou aandienen. De verzoekende partijen maken dan ook niet aannemelijk dat er thans redenen bestaan om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijn die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

4.

Uit het voorgaande besluit de Raad dat er niet voldaan is 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 partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT