

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0050 van 1 april 2014  
in de zaak 1314/0093/SA/3/0080

*In zake:*

1. mevrouw **Maria Cecilia SCHREURS**
2. de heer **Lode REUMERS**
3. mevrouw **Christine AERDEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Annelies MAES

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Kevin MAENEN**
2. mevrouw **Goele SWENTERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Inke DEDECKER  
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik van 18 maart 2013 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een vakantiehuis en het bouwen van een woning en vrijstaande tuinberging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3680 Opoeteren (Maaseik), Dornestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 37H.

## **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 partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Kevin MAENEN en mevrouw Goele SWENTERS verzoeken met een aangetekende brief van 5 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 27 februari 2014, het verschuldigde rolrecht niet hebben betaald. De betalingstermijn van vijftien dagen is bovendien kennelijk manifest overschreden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgen de tussenkomende partijen evenwel de mogelijkheid om in hun schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de laattijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partijen tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

Er kan bijgevolg geen rekening gehouden worden met het verweer van de tussenkomende partijen bij de beoordeling van de vordering tot schorsing. De tussenkomende partijen konden op de openbare zitting van 18 maart 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht geven.

#### IV. FEITEN

Op 27 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een vakantiehuisje en bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’, voor de eerste 45 meter gelegen in woongebied met landelijk karakter en daarachter gelegen in natuurgebied.

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.

Het perceel is eveneens gelegen binnen het habitatrichtlijngebied ‘Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As-Opglabbeek-Maaseik’. De werken op zich vallen buiten het habitatrichtlijngebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2013 tot en met 13 februari 2013, worden 7 bezwaarschriften, waarvan 6 identieke, ingediend onder meer door de verzoekende partijen.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 12 februari 2013 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 26 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 maart 2013 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik weigert op 18 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Voorschriften inzake RO (PRUP, GRUP, verordeningen):**

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:

...

*Het goed ligt in het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij K.B. 1/09/1980.*

*Volgens het van kracht zijnde gewestplan zijn volgende bestemmingen van toepassing op het goed: woongebied met landelijk karakter; natuurgebied.*

...

Andere zoneringsgegevens van het goed:

*Het perceel van de aanvraag is gesitueerd in het EG-Habitatrichtlijngebied BE2200034: Bosbeekvallei en aangrenzende bos- en heidegebieden te As-Opglabbeek-Maaseik. De werken vallen buiten het habitatrichtlijngebied.*

*Het bosdecreet van 13/06/1990, met inbegrip van het compensatievoorstel voorzien in art. 90bis, is van toepassing; bouwaanvragen op deze percelen zijn onderworpen aan het advies van het Agentschap Natuur en Bos en kunnen enkel vergund worden na goedkeuring van een compensatievoorstel cfr het besluit van de Vlaamse regering van 26/11/1999; advies werd gevraagd op 25 januari 2013;*

*Het perceel waarover de aanvraag handelt is gesitueerd in het Vengebied "Bovenloop Bosbeek".*

...

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

*De aanvraag beoogt het bouwen van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing en het bouwen van een vrijstaan bijgebouw na sloping van een vakantiewoning.*

*De 2 gebouwen op het perceel, ingeplant aan de achterzijde, worden gesloopt. Deze constructies hebben een gezamenlijke oppervlakte van 105,65 m<sup>2</sup>. hierbij dient verwezen te worden naar de hierboven vermelde historiek. Voor deze constructies is ons geen stedenbouwkundige vergunning bekend.*

*De nieuw op te richten ééngezinswoning wordt ingeplant tegen de rechter perceelsgrens als een halfopen bebouwing, ingeplant op minimum 15,25 meter uit de as van de weg, met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 17,00 meter en 12,00 meter op de verdieping. De woning bestaat uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De dakrandhoogte van de woning is niet aangegeven op de voorliggende plannen.*

*Het bestaande terreinprofiel is aflopend vanaf de straatzijde. Er is een verschil in terreinprofiel ten opzichte van het niveau van de straat variërend van 0,32 meter, over 1,00 meter naar 1,60 meter. Dit verschil in terreinniveau wil de aanvrager opvangen door het terrein aan te vullen naar een terreinniveau iets hoger dan het voorliggende straatniveau. Hoe dit nieuwe afgewerkte terreinniveau is ten opzichte van het linker en rechter aanpalende perceel is onduidelijk. Er wordt niet aangegeven hoe een eventueel verschil in hoogte wordt opgevangen.*

*Ter hoogte van de linker schuine perceelsgrens wordt er een vrijstaand bijgebouw ingeplant tegen de linker perceelsgrens. Dit vrijstaand bijgebouw heeft een oppervlakte van (8,85 x 3,50 meter) 31 m<sup>2</sup> en wordt afgewerkt met een plat dak. Ook voor dit bijgebouw werd geen dakrandhoogte aangegeven op het voorliggende plan. De bestemming van dit vrijstaande bijgebouw is repetitielokaal met overdekt terras. Wat deze bestemming inhoudt wordt niet verduidelijkt.*

*Het perceel waarover de aanvraag handelt is gelegen aan de Dornestraat, een woonstraat. In de ruime omgeving vinden we hoofdzakelijk open bebouwing. Door de reeds bestaande bebouwing, de afgeleverde stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het*

gebied gekend.

...

**Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg:**

...

**Beschrijving van de relevante omgeving:**

In de Dornestraat vinden we hoofdzakelijk ééngezinswoningen in open bebouwing. Ook komen er enkele tweegezinswoningen voor. Deze tweegezinswoningen komen door de vormtotaal over als ééngezinswoningen in het straatbeeld. In tegenstelling tot wat vermeld in de beschrijvende nota zijn de bebouwde percelen ruime percelen met ten opzichte van de perceelsgrens een zijdelingse tuinstrook van minstens 3 meter. In deze kan verwezen worden naar het perceel sectie D nr. 35/L en 39/B palend links aan het perceel van de aanvrager. Hier is een 2-woonst gerealiseerd op een perceel met een breedte van +/- 29 meter en waarbij de afstand tussen de zijgevels en de perceelsgrens 8 à 9 meter is.

...

**Inplanting**

Het perceel heeft ter hoogte van de rooilijn een breedte van 9,97 meter waarbij de perceelsgrenzen niet loodrecht uitgeven op de Dornestraat. Waar de linker perceelsgrens afbuigt is er een breedte van 7,50 + 1,70 meter of 9,20 meter.

Het voorstel handelt hier over een woning met de rechtergevel tegen de perceelsgrens waarbij de afstand tot de linkerperceelsgrens minimum 3 meter is. Dit betekent dat tegen de rechter perceelsgrens een blinde gevel wordt opgericht. Een blinde gevel die zichtbaar is en mogelijk altijd zichtbaar gaat blijven in het straatbeeld. Uit de bezwaarschriften kan afgeleid worden dat de eigenaars van dit aanpalende perceel niet akkoord zijn om tegen deze blinde gevel aan te bouwen, bijkomend verwijzen zij nog naar de ongunstige oriëntatie van deze gevel ten opzichte van dit perceel.

**De goede plaatselijke aanleg:**

Alle constructies worden opgericht binnen het woongebied met landelijk karakter en binnen de 42 meter vanaf de rooilijn. Dus de gebouwen worden niet ingeplant in Vengebied noch binnen de perimeter van het beschermde gebied "Bosbeekvallei".

De beschrijvende nota van 6 november 2012 gevoegd bij deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en ondertekend door de architect en de aanvrager wordt niet bijgetreden.

Met de voorgestelde inplanting van de ééngezinswoning tegen de rechter perceelsgrens met het perceel sectie D nr. 35/C en 38/D kan niet worden akkoord gegaan.

Uit de omstandigheid dat een perceel grond volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gelegen is in woongebied volgt niet ipso facto dat er ook een woning moet op kunnen gebouwd worden. Er dient nagegaan of een dergelijke bebouwing de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt. De bewering in de beschrijvende nota dat er voor de naastliggende percelen een bouwaanvraag werd ingediend en dat er geen voorwaarde voor halfopen bebouwing werd opgelegd is niet correct. Voor het rechter aanpalende perceel is er volgens onze gegevens geen stedenbouwkundige aanvraag geweest, dit perceel is vandaag nog steeds onbebouwd. En dit betekent dat een mogelijke perceelsaanpassing via verkaveling of herverdeling nog steeds mogelijk is.

Een foute voorstelling geven van de aanwezige bebouwing kan niet worden gebruikt om

*deze halfopen woning te verantwoorden. Dit type van bebouwing met blijvend zichtbare blinde gevel in het straatbeeld is vreemd in deze straat en niet aanvaardbaar. Elke nieuwbouw dient zich aan te passen aan de bestaande bebouwing en zich te integreren in de omgeving. De voorgestelde bouwwijze met een gesloten gevel tegen de perceelsgrens is niet verantwoord in het bestaande straatbeeld.*

*Ook de voorgestelde bouwdiepte van 17 meter is niet in overeenstemming met de bouwdiepte van de woningen op perceel sectie D nr. 37/M en nr. 35/L. Deze woningen hebben duidelijk een mindere bouwdiepte dan 17 meter.*

*Bijkomend zijn de plannen onvolledig wat betreft het aangeven van de dakrandhoogte van de woning en van het bijgebouw en wordt de afwerking van het nieuwe terreinniveau ten opzichte van de perceelsgrenzen niet weergegeven.*

*Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorliggende inplanting de goede ordening van het gebied in het gedrang.*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaansbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*Het voorliggend plannendossier bestaat uit 2 plannen genummerd van 01/02 tot en met 02/02.*

*De voorliggende aanvraag wordt ONGUNSTIG geadviseerd.*

...

#### **Beoordeling van de aanvraag**

***Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar, zoals dit omstandig in dit besluit opgenomen is.***

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN HEDEN HET VOLGENDE:***

***Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor afbraak vakantiehuis en bouwen van een woning en vrijstaande tuinbergen aan MAENEN-SWENTERS Kevin & Goele om boven vermelde redenen.***

...

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### **Gewestplan**

***Het perceel is volgens het gewestplan Limburgs Maasland KB 1 september 1980) gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter en vanaf 45m van de straat***

binnen een natuurgebied.

- de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Ter plaatse zijn er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing.

Overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 dient de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

#### Watertoets

De nieuwe constructies worden opgericht buiten het effectief overstromingsgevoelig deel van het perceel.

...

#### Beperking van de bouwvrijheid

Is de halfopen bouwvorm ter plaatse verantwoord, rekening houdend met de beperkte breedte van het perceel en de grotere breedte van het aanpalende perceel?

Kan de eigenaar van het aanpalende perceel er van uit gaan dat hij recht heeft op een open bebouwing?

De volledige vrijheid tot bebouwing van een perceel bestaat in feite niet. Er dient steeds rekening gehouden met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de gegevenheid van de plaats en de omgeving een rol speelt. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden op dit perceel evenzeer zullen bepaald worden door de configuratie en de bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen.

Goede ruimtelijk ordening is ook een zaak van efficiënt aanwenden van de beschikbare bouwgronden. Vanuit dat oogpunt dient derhalve rekening gehouden met de bebouwbaarheid van de aanpalende gronden.

Uiteraard zal de eerst bouwende minder moeten rekening houden met bestaande bebouwing en meer bouwvrijheid krijgen.

De aanpalende eigenaar kan echter zijn volledige bouwvrijheid niet opeisen ten koste van de bebouwbaarheid van een ander perceel. Hij dient er rekening mee te houden dat zijn bouwvrijheid kan beperkt worden, zonder dat deze volledig teniet wordt gedaan, uitgaande van een zekere evenredige verdeling van de bouwrechten. Het kan immers niet zijn dat de kleinere percelen hun bouwrecht moeten inleveren ten behoeve van de volledige bouwvrijheid van de grotere percelen.

#### Voorstel verkaveling

Er heerst nogal onduidelijkheid omtrent de bouwmogelijkheden op deze percelen.

De enige oplossing om duidelijkheid te creëren is de verkaveling van beide percelen in functie van een halfopen bebouwing. Dit houdt ook in dat bebouwing pas mogelijk wordt na verkaveling en dus pas nadat een overeenkomst wordt gesloten tussen beide eigenaars. Dit is ook het standpunt dat ingenomen werd door het schepencollege.

Indien de overheid het standpunt inneemt dat deze percelen enkel kunnen bebouwd

worden na herverkaveling in functie van HOB, gaat zij er van uit dat op perceel 35c momenteel geen open bebouwing mogelijk is. Het recht op open bebouwing waarop de aanpalende zich beroept kan derhalve niet bijgetreden worden, en wordt tegengesproken door de overwegingen van de goede ruimtelijke ordening.

Indien we dus nu kunnen stellen dat het recht op een open bebouwing op het aanpalende perceel niet bestaat, (en het aanpalende perceel pas bebouwbaar is na herverkaveling in functie van 2 evenredige HOB) kan ook de vraag gesteld worden of de huidige voorgestelde situatie nadeliger is voor de aanpalende eigenaar dan de herverkaveling van beide percelen.

Het huidige voorstel houdt in principe in dat een blinde (afgewerkte) gevel op de perceelsgrens wordt opgericht. De aanpalende kan er voor kiezen om hier tegen aan te bouwen of een zekere afstand hiervan te behouden. De bouwmogelijkheden op zijn perceel blijven bestaan en worden in vergelijking met het voorstel tot herverkaveling niet kleiner. Integendeel. Hij kan immers onmiddellijk een bouw aanvraag indienen voor het perceel zonder te hoeven wachten op een verkavelingsvergunning, die zonder akkoord van zijn buur (huidige aanvrager) onmogelijk zal zijn. Vanuit dat oogpunt lijkt de voorgestelde aanvraag voor beide partijen een goede en realistische oplossing.

Binnen de hedendaagse verkavelingen is de bouw wijze van de open bebouwing ingeplant tegen de perceelsgrens reeds ingeburgerd en aanvaard. Dit hoeft niet als nadelig of onesthetisch te beschouwd te worden. Voorwaarde is wel dat het gevelmateriaal van de blinde gevel zowel in een esthetische afwerking voorziet als een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat. Het voorgestelde materiaalconcept met geïsoleerde platen tegen een kolomstructuur voldoet hier echter niet aan.

Ruimtelijk is een halfopen bebouwing ter plaatse wel mogelijk. In de straat en op de aanpalende perceel komen verschillende halfopen bebouwingen voor. Het perceel heeft binnen het woongebied nog een oppervlakte van ca. 5 are, zodat de bouwdichtheid rond de 20 won/ha ligt.

De bouw dieptes van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping zijn courant te noemen.

#### Het probleem van de aanvulling

Het ontwerp voorziet de aanvulling van het perceel met ca. 1 meter, zonder dat aangegeven wordt hoe deze aanvulling tegen de perceelsgrenzen zal opgelost worden. Het is ook niet duidelijk wat de peilhoogtes zijn van het maaiveld op het eigen en de aanpalende percelen. In ieder geval dient ervan uit gegaan te worden dat de aanvulling geen hinder (visueel, water, stabiliteit) voor de aanpalende percelen mag veroorzaken. Het dossier is op dit punt onvolledig.

#### Het bijgebouw

De inplanting tegen de perceelsgrens is niet aanvaardbaar. Het perceel is ruim genoeg om een zekere afstand te bewaren. Bovendien voorziet het plan ook ter hoogte van het bijgebouw een aanvulling, zonder dat er wordt aangegeven hoe deze aanvulling opgevangen zal worden.

#### De bestaande vakantiewoning

De bestaande vakantiewoning is niet vergund en dient afgebroken te worden. De afbraak is als voorwaarde op te nemen bij een eventuele vergunning.

...

#### Het openbaar onderzoek



*Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.*

*De aanvragen waarop deze bepaling betrekking heeft zijn de volgende:*

- *13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;*
- *14° aanvragen voor het plaatsen van vergunningsplichtige tuinafsluitingen op de perceelsscheiding.*

*Dit betekent dat enkel de betrokken percelen waarbij muren op de perceelsgrens worden opgericht dienen aangeschreven te worden en eventuele bezwaren kunnen indienen.*

*In casu kan enkel door de rechter gebuur bezwaar ingediend worden met betrekking tot de woning die opgericht wordt tegen de perceelsgrens. Aangezien de 6 identieke bezwaren ingediend werden door de eigenaar en toekomstige erfgenamen van hetzelfde perceel wordt dit bezwaar beschouwd als zijnde afkomstig van 1 eigenaar.*

*Voor de linker gebuur wordt het openbaar onderzoek in feite beperkt tot de tuinberging. In die zin kunnen de bezwaren van de linker gebuur met betrekking tot de grote bouwdiepte en de privacyhinder niet weerhouden worden. Deze aspecten werden evenwel meegenomen bij de stedenbouwkundige beoordeling.*

*Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan de aanvraag in zijn huidige vorm niet aangenomen worden.*

*De stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden.*

*Het beroepschrift kan voorlopig niet ingewilligd worden”.*

*...”*

Na de hoorzitting van 18 juni 2013, wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 26 juni 2013 meegedeeld dat de aanvraag voorwaardelijk vergund kan worden mits een verduidelijking en beperkte wijziging van de stedenbouwkundige plannen. Op 18 juli 2013 heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag opgemaakt dat luidt:

*“ ...*

*Naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie van 19 juni 2013 werd aan de beroeper gevraagd om de plannen aan te passen en te verduidelijken. Meer bepaald werd gevraagd om:*

- *De voorgestelde reliëfwijzigingen gedetailleerd weer te geven, tot een minimum te beperken en te zorgen dat deze geen hinder geven voor de aanpalenden*
- *Geen keerwanden te plaatsen op de linker perceelsgrenzen*
- *Het gevelmateriaal aan te passen zodat een mogelijke aansluiting tegen de perceelsgrens in de toekomst mogelijk blijft.*

*De plannen werden in die zin aangepast. De ontwerper stemt dat de reliëfwijzigingen enkel noodzakelijk is op het eigen perceel aangezien deze iets lager gelegen is ten opzichte van de aanpalende percelen.*

*Deze nivellering zal quasi geen gevolgen hebben voor de aanpalende percelen.*

*De voorgestelde geïsoleerde gevelpanelen werden vervangen door een duurzamere toepassing met afwerking in steenstrips die een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat. Deze afwerking kan visueel en ruimtelijk aangenomen worden.*  
...

De verwerende partij beslist op 1 augustus 2013 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 juni 2013;*

...

*Overwegende dat de aanvraag van de heer en mevrouw Maenen-Swelters betrekking heeft op het bouwen van een woning in halfopen bebouwing met tuinhuis en de afbraak van een vakantiehuis op een perceel gelegen aan de Dornestraat te Opoeteren; dat het perceel aan de straatzijde smal is met een breedte van 9m tot 9,97m; dat hierdoor enkel een halfopen bebouwing gerealiseerd kan worden; dat het aanpalende perceel rechts onbebouwd is en een breedte heeft van circa 19m; dat het perceel afhelpt naar achter toe;*

...

*Overwegende dat dient nagegaan te worden of de halfopen bouwvorm ter plaatse verantwoord is, rekening houdend met de beperkte breedte van het perceel en de grotere breedte van het aanpalende perceel; dat eveneens dient beoordeeld te worden of de eigenaar van het aanpalende perceel er van uit mag gaan dat hij recht heeft op een open bebouwing;*

*Overwegende dat de volledige vrijheid tot bebouwing van een perceel in feite niet bestaat; dat er steeds rekening dient gehouden met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de gesteldheid van de plaats en de omgeving een rol speelt; dat dit betekent dat de bouwmogelijkheden op dit perceel evenzeer zullen bepaald worden door de configuratie en de bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen; dat goede ruimtelijk ordening ook een zaak is van efficiënt aanwenden van de beschikbare bouwgronden; dat vanuit dat oogpunt derhalve rekening dient gehouden met de bebouwbaarheid van de aanpalende gronden;*

*Overwegende dat uiteraard de eerst bouwende minder zal moeten rekening houden met bestaande bebouwing en meer bouwvrijheid krijgen; dat de aanpalende eigenaar echter zijn volledige bouwvrijheid niet kan opeisen ten koste van de bebouwbaarheid van een ander perceel; dat hij er rekening mee dient te houden dat zijn bouwvrijheid kan beperkt worden, zonder dat deze volledig teniet wordt gedaan, uitgaande van een zekere evenredige verdeling van de bouwrechten; dat het immers niet kan zijn dat de kleinere percelen hun bouwrecht moeten inleveren ten behoeve van de volledige bouwvrijheid van de grotere percelen;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen stelt dat bebouwing pas mogelijk is na herverkaveling of herverdeling van de onbebouwde percelen;*

*Overwegende dat indien de overheid het standpunt inneemt dat deze percelen enkel kunnen bebouwd worden na herverkaveling in functie van half open bebouwing, zij er*

van uitgaat dat op perceel 35c momenteel geen open bebouwing mogelijk is; dat het recht op open bebouwing waarop de aanpalende zich beroept derhalve niet bijgetreden kan worden en wordt tegengesproken door de overwegingen van de goede ruimtelijke ordening;

dat indien we dus nu kunnen stellen dat het recht op een open bebouwing op het aanpalende perceel niet bestaat, (en het aanpalende perceel pas bebouwbaar is na herverkaveling in functie van 2 evenredige HOB) ook de vraag gesteld kan worden of de huidige voorgestelde situatie nadeliger is voor de aanpalende eigenaar dan de herverkaveling van beide percelen;

Overwegende dat het huidige voorstel in principe inhoudt dat een blinde (afgewerkte) gevel op de perceelsgrens wordt opgericht; dat de aanpalende er voor kan kiezen om hier tegen aan te bouwen of een zekere afstand hiervan te behouden; dat de bouw mogelijkheden op zijn perceel blijven bestaan en in vergelijking met het voorstel tot herverkaveling niet kleiner worden; integendeel; dat hij immers onmiddellijk een bouwaanvraag kan indienen voor het perceel zonder te hoeven wachten op een verkavelingsvergunning, die zonder akkoord van zijn gekeur (huidige aanvrager) onmogelijk zal zijn; dat vanuit dat oogpunt de voorgestelde aanvraag voor beide partijen een goede en realistische oplossing lijkt;

Overwegende dat binnen de hedendaagse verkavelingen de bouw wijze van de open bebouwing ingeplant tegen de perceelsgrens reeds ingeburgerd en aanvaard is; dat dit niet als nadelig of onesthetisch hoeft beschouwd te worden; dat het gevelmateriaal van de blinde gevel zowel in een esthetische afwerking dient te voorzien als een mogelijke aansluiting in de toekomst moet toelaten; dat het voorgestelde materiaalconcept met geïsoleerde platen tegen een kolomstructuur hier echter niet aan voldoet en dient aangepast te worden; dat ruimtelijk een halfopen bebouwing ter plaatse wel mogelijk is; dat in de straat en op het aanpalende perceel verschillende halfopen bebouwingen voorkomen; dat het perceel binnen het woongebied nog een oppervlakte heeft van circa 5 are, zodat de bouwdichtheid rond de 20 woningen/ha ligt; dat de bouwdieptes van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping courant zijn te noemen;

Overwegende dat het ontwerp de aanvulling van het perceel met ca. 1 meter voorziet, zonder dat aangegeven wordt hoe deze aanvulling tegen de perceelsgrenzen zal opgelost worden; dat in ieder geval ervan dient uit gegaan te worden dat de aanvulling geen hinder (visueel, water, stabiliteit) voor de aanpalende percelen mag veroorzaken; dat naar aanleiding van de hoorzitting door de ontwerper werd verduidelijkt dat de reliëfwijzigingen enkel noodzakelijk is op het eigen perceel aangezien deze iets lager gelegen is ten opzichte van de aanpalende percelen; dat deze nivellering quasi geen gevolgen zal hebben voor de aanpalende percelen;

Overwegende dat de inplanting tegen de perceelsgrens niet aanvaardbaar is; dat het perceel ruim genoeg is om een zekere afstand te bewaren;

Overwegende dat de bestaande vakantiewoning niet vergund is en dient afgebroken te worden; dat de afbraak als voorwaarde op te nemen is bij een vergunning;

Overwegende dat naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie van 19 juni 2013 aan de beroeper werd gevraagd om de plannen aan te passen en te verduidelijken; dat meer bepaald werd gevraagd om

- de voorgestelde reliëfwijzigingen gedetailleerd weer te geven, tot een minimum te

- beperken en te zorgen dat deze geen hinder geven voor de aanpalenden;*
- geen keerwanden te plaatsen op de linker perceelsgrenzen;*
  - het gevelmateriaal aan te passen zodat een degelijke afwerking bekomen wordt en een mogelijke aansluiting tegen de perceelsgrens in de toekomst mogelijk blijft;*

*Overwegende dat de plannen in die zin werden aangepast;  
dat de voorgestelde geïsoleerde gevelpanelen vervangen werden door een duurzamer toepassing met afwerking in steenstrips die een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat; dat deze afwerking visueel en ruimtelijk aangenomen kan worden;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;*

*Overwegende dat het beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd;  
dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden dat:*

- De voorwaarden opgenomen in het boscompensatieformulier met nummer COMP/13/0041/LI;*

*...*

- Geen ophogingen uit te voeren in het effectief overstromingsgevoelig gebied;*
- Het terras op de verdieping dient uitgevoerd volgens het plan en dient een afstand te bewaren van 2,50m van de perceelsgrens;*
- De aanvullingen mogen geen visuele hinder en wateroverlast veroorzaken voor de aanpalende percelen;*
- De bestaande vakantiewoning dient afgebroken te worden vooraleer de nieuwe woning in gebruik wordt genomen;*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### 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:

*“ ...*

*De bestreden beslissing laat toe een halfopen bebouwing op te richten op de perceelsgrens van het perceel van eerste verzoekende partij. Het perceel van eerste verzoekende partij geeft echter een straatbreedte van 18,5 meter en is geschikt voor het oprichten van een open bebouwing, zoals visueel ook volledig past in het straatbeeld van de Dornestraat. Middels de bestreden beslissing wordt dan ook het oprichten van een wachtmuur van 17 meter lang vergund, die op een ophoging, en aldus hoger dan voorgesteld op de plannen van aanvragers, van het terrein t.o.v. het terrein van eerste beroepende partij zal ingeplant worden. Volgens de aanvragers zou deze eruit zien als volgt:*

*...*

*Echter werd door aanvragers een verkeerde voorstelling gemaakt van hoe de wachtmuur er vanaf het perceel van eerste verzoekende partij al uitzien. Er wordt immers geen rekening gehouden met de ophoging die door aanvragers zal gebeuren op het terrein van de aanvraag. Zoals hierna uiteen gezet, bleven aanvragers over deze ophoging van het terrein zeer vaag, zoals eveneens opgemerkt in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar (zie het eerste middel). In werkelijkheid zal de gevraagde wachtmuur opgericht worden bovenop de ophoging van het terrein van de aanvraag, waar eveneens tegenaan gekeken wordt vanop het terrein van eerste verzoekende partij. Deze zal er dan ook uitzien als volgt:*

*...*

*Het uitvoeren van de bestreden beslissing zal voor de eerste verzoekende partij betekenen dat ten eerste steeds uitgekeken zal worden op deze lange en blinde wachtmuur die bovendien ingeplant staat op een ophoging van het perceel. Dit zorgt er eveneens voor dat de hoogte van de wachtmuur van 7 meter, in werkelijkheid nog hoger zal zijn gezien vanop het lager gelegen perceel van eerste verzoekende partij. En tweede zal de uitvoering er eveneens voor zorgen dat de bebouwingsmogelijkheden van verzoekende partij beknot worden en dat zij, bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, verplicht zal worden tot het aanbouwen aan een halfopen bebouwing van aanvragers.*

*Met betrekking tot de visuele hinder die gecreëerd wordt bij het oprichten van een blinde muur, oordeelde uw Raad in een recent arrest reeds als volgt:*

*...*

*In de stedenbouwkundige nota van de architect van de aanvragers, die toegevoegd werd aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ten slotte het volgende te lezen*

met betrekking tot de keuze van materiaalgebruik en van werkmethode:

...

De keuze voor Stone Unit panelen houdt in dat het oprichten van de woning reeds op uiterst korte termijn kan gebeuren. Op de website van Stone Unit wordt de methode immers omschreven als volgt:

...

Op basis van het voorgaande kan dan ook niet anders dan gesteld worden dat de constructie van aanvragers binnen een uitzonderlijk korte tijdspannen opgetrokken kan worden. Dit zorgt ervoor dat verzoekende partijen een enorm moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen lijden indien de bestreden beslissing van verweren partij niet geschorst wordt.

Bovendien is het voor verzoekende partij, als particulier, zo goed als onmogelijk om enig herstel te kunnen bekomen eens de bestreden beslissing uitgevoerd werd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De eerste verzoekende partij werpt op als nadelen :

- een verkeerde voorstelling van zaken aangaande het uitzicht van de eerste verzoekende partij op de wachtmuur
- het uitkijken op een lange en blinde wachtmuur van 7 meter die in werkelijkheid nog hoger zal zijn bekeken vanop het lager gelegen perceel van de eerste verzoekende partij
- de beknotting van haar bouwmogelijkheden nl. de verplichting tot het aanbouwen van een halfopen bebouwing.

Zoals blijkt uit de hierna volgende uiteenzetting wordt de hoedanigheid van ‘ernstig karakter van de geciteerde nadelen’ door ons college betwist.

De tweede verzoekende partij werpt evenwel geen MTHEN op, minstens omvat het verzoekschrift ter zake geen enkele uiteenzetting. Bij gebrek aan elke uiteenzetting voor wat betreft de ernstige nadelen en het moeilijk te herstellen karakter ervan is dan ook niet voldaan aan de toepassingsvoorwaarden om überhaupt het horen bevelen van een schorsing van de bestreden beslissing te bekomen (RvVb S/2011/124, 4 oktober 2011 (rolnr. 2011/774/SA/2/731).

De omstandigheid dat de procedure voor de Raad op zich niet schorsend werkt volstaat niet om het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de aangevoerde nadelen te veronderstellen (RvVb S/2012/190, 12 september 2012 (rolnr. 1112/568/SA/3/507).

...

### **2.1. Aangaande de voorstelling van de wachtmuur en de ophoging**

De eerste verzoekende partij werpt op dat de aanvragers een verkeerde voorstelling van zaken hebben gegeven m.b.t. de ‘wachtmuur’ ter hoogte van de rechter perceelsgrens nu zij bij de visualisering geen rekening zouden hebben gehouden met de perceelophoging.

Eerstens moet worden opgemerkt dat dit argument eerder zogenaamde ‘wettigheidskritiek’ uitmaakt dan een concreet MTHEN te vormen in hoofde van de eerste

verzoekende partij, wat op zich geen aanleiding kan geven tot een schorsing van de bestreden beslissing (zie o.m. RvVb S/2011/131, 18 oktober 2011 (rolnr. 2011/848/SA/2/794).

Tweedens, louter ondergeschikt doch volledigheidshalve moet ten gronde een beweerd verkeerde voorstelling van zaken worden tegengesproken.

Uit de plannen die integraal deel uitmaken van het bestreden besluit en als bijlage eraan werden gehecht (zie inventaris stuk nr. 16.1) blijken voldoende duidelijk de inplanting van de constructie en de keerwand ten opzichte van de aanpalende percelen (plan nr. 01/03), de gevelaanzichten waaronder het aanzicht van de rechter zijgevel (plan nr. 02/03), het terreinprofiel van het kwestieuze perceel waarop de constructies worden opgericht over de volledige diepte en breedte ervan en het terreinprofiel van de omliggende percelen ter hoogte van de kwestieuze perceelsgrens, evenals de terreinprofielen waarop het af te breken bouwvolume en de aan te vullen grond blijkt (plan nr. 03/03).

Deze plannen hebben ons college toegelaten om met volledige kennis van zaken te oordelen over de op te richten constructies evenals de ophoging, beiden voorwerp van de aanvraag.

Van een verkeerde voorstelling van zaken is er derhalve geen sprake.

Bovendien blijft de verzoekende partij zelf in gebreke om concreet toe te lichten op welke wijze dan wel in welke mate de aanvraag, alle plannen hierbij in aanmerking nemend, een onjuiste voorstelling van zaken zou geven dan wel niet volledig zou zijn.

...

## **2.2. Aangaande het vermeende zicht van de eerste verzoekende partij op de wachtmuur**

...

Eerstens kan men er niet buiten vast te stellen dat het perceel dat in eigendom toebehoort aan de eerste verzoekende partij en rechts is gelegen ten opzichte van het perceel waarvoor de constructies werden vergund, tot op heden onbebouwd is. Evenmin is er sprake van enige intentie tot bouwen in hoofde van de verzoekende partij, laat staan dat er sprake zou zijn van een concreet ingediend voorstel, nog minder dat er sprake is van een afgewezen aanvraag tot het oprichten van een open bebouwing in hoofde van de eerste verzoekende partij.

Het nadeel dat zij omschrijft als 'het moeten uitkijken op een lange en blinde wachtmuur van 7 meter hoogte die in werkelijkheid nog hoger zal zijn ingevolge het feit dat haar perceel lager is gelegen' betreft dan ook geenszins een actueel nadeel maar louter een puur 'hypothetisch' nadeel dat enkel is gebaseerd op eventuele vermoedens.

Een ingeroepen nadeel dat zonder meer op vermoedens berust moet als louter hypothetisch en onvoldoende ernstig worden afgewezen (RvVb S/2012/238, 28 november 2012 (rolnr. 1213/27/SA/3/23).

Het wordt zelfs niet aannemelijk gemaakt dat de eerste verzoekende partij een intentie heeft om er een constructie op te richten, laat staan er zelf te gaan wonen, zodat het vermeende 'nadeel' niet meer dan een hypothese betreft.

Ten onrechte verwijst eerste verzoekster dan ook naar het arrest nr. S/2013/45 van de

RvVb. In het geciteerde arrest was de woning van de verzoekende partij reeds opgericht en zou ingevolge de bestreden beslissing worden aangebouwd tegen deze bestaande woning. Van een door verzoekster op haar woning opgerichte constructie is er evenwel tot op heden nog geen sprake, wat een wezenlijk verschil uitmaakt ten opzichte van het geciteerde arrest en ertoe leidt dat de wezenlijke vergelijkingspunten met het arrest ontbreken.

Tweedens, ondergeschikt doch volledigheidshalve kan de schets die de verzoekende partij heeft weergegeven onderaan op p. 6 van haar verzoekschrift niet in aanmerking worden genomen als bewijs ter staving van haar bewering.

In eerste instantie zijn de vermeldingen bij de schets in dermate klein lettertype weergegeven dat zij volkomen onleesbaar zijn. Op die manier kan bezwaarlijk worden achterhaald of de verzoekende partij een juiste voorstelling van zaken geeft. Het tegendeel wordt bovendien aannemelijk gemaakt voortgaande op de zeer geringe hoogte van de personen die naast de constructie staan afgebeeld.

In tweede instantie blijkt uit het plan nr. 03/03 waarop het terreinprofiel van de omliggende percelen ter hoogte van de kwestieuze perceelgrens wordt weergegeven, dat het rechts gelegen perceel van de eerste verzoekende partij ter hoogte van zowel het bouwvolume als ter hoogte van de keerwand juist hoger is gelegen dan het perceel van de aanvragers. De cijfers die worden vermeld ter hoogte van de perceelgrens geven de respectievelijke hoogten weer. Door de ophoging wordt precies een gelijke hoogte nagestreefd. De afbeelding op p. 6 van het verzoekschrift betreft dan ook geen juiste voorstelling van zaken aangezien niet het profiel van het eigen perceel van de eerste verzoekende partij wordt weergegeven.

Dat het perceel van de eerste verzoekende partij 'lager' zou zijn gelegen, en de muur in werkelijkheid hoger zal zijn, wordt dan ook ontkracht.

### **2.3. Aangaande de vermeende beknotting van de bouwmogelijkheden**

...

Eerstens moet ook hier in hoofdorde worden vastgesteld dat het louter gaat om een zuiver toekomstige hypothese in hoofde van de verzoekende partij waarbij het actueel karakter van het beweerde nadeel manifest ontbreekt en om die reden reeds geen aanleiding kan geven tot een schorsing.

Tweedens moet worden vastgesteld dat het beweerde nadeel nl. de onmogelijkheid om een open bebouwing te realiseren op haar perceel, louter een vermoeden betreft dat op geen enkele wijze aannemelijk wordt gemaakt, laat staan met concrete bewijsstukken staft.

### **3. Aangaande het 'moeilijk te herstellen karakter'**

...

#### **3.1. Aangaande de materialen waaruit de gevel zal worden opgericht**

Eerstens kan men er niet buiten vast te stellen dat verzoekers zich baseren op achterhaalde stukken.

De oprichting van de gevel in 'panelen Stone Unit, lichtgrijs' betreft inderdaad het materiaal dat oorspronkelijk werd voorgesteld bij de ingediende aanvraag.

...



*In opvolging van het advies van de PSA van 14 juni 2013 (zie inventaris stuk nr. 11) waarbij ondermeer werd gesteld als volgt : "...Binnen de hedendaagse verkavelingen is de bouwwijze van de open bebouwing ingeplant tegen de perceelsgrens reeds ingeburgerd en aanvaard. Dit hoeft niet als nadelig of onesthetisch te beschouwd te worden. Voorwaarde is wel dat het gevelmateriaal van de blinde gevel zowel in een esthetische afwerking voorziet als een mogelijke aansluiting in de toekomst toelaat. Het voorgestelde materiaalconcept met geïsoleerde platen tegen een kolomstructuur voldoet hier echter niet aan...." en de daaropvolgende hoorzitting van 18 juni 2013, werd aan de verzoekers gevraagd om de plannen op beperkte wijze in die zin aan te passen teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren van de verzoekende partij en de opmerking van de PSA (zie inventaris stuk nr. 13).*

*In antwoord hierop hebben de aanvragers beperkt gewijzigde plannen in die zin ingediend (zie inventaris stuk nr. 16.1) als bijlage gehecht bij het bestreden besluit en er integraal deel van uitmakend waarbij aangaande het gevelmateriaal wordt vermeld als volgt : '1. Gevel, steenstrips, lichtgrijs'.*

...

*De uiteenzetting van verzoeker waarbij wordt voorgehouden dat de door ons college vergunde constructie voor wat betreft de gevel zal worden opgericht in lichtgrijze panelen Stone Unit betreft een onjuiste voorstelling van zaken en is duidelijk achterhaald door de in graad van administratief beroep beperkt gewijzigde plannen, dit bovendien teneinde tegemoet te komen aan het door verzoekers in die zin ingediend bezwaar tijdens het openbaar onderzoek.*

*Reeds om die reden kan er geen sprake zijn van een 'moeilijk te herstellen karakter' van de beweerde nadelen.*

*Tweedens, louter volledigheidshalve, kan men er evenmin buiten vast te stellen dat het materiaal waarin de gevel wordt opgericht op zich geenszins toelaat te besluiten dat de constructie binnen een 'uitzonderlijk korte tijdsperiode' kan worden opgetrokken.*

*In eerste instantie kan bezwaarlijk worden gesteld dat de vergunde constructie uitsluitend wordt opgericht uit - het bovendien foutief vermeld - gevelmateriaal.*

*In tweede instantie kan men bezwaarlijk onderkennen dat het daadwerkelijk oprichten van de vergunde constructie en de tijdsperiode waarin dit wordt gerealiseerd afhankelijk is van zeer uiteenlopende factoren waarop de aanvragers bovendien vaak geen vat hebben zoals o.m. de beschikbaarheid van het materiaal en de aannemers, weersomstandigheden, enz...waardoor de stelling van verzoekers inzake het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel, niet kan overtuigen.*

...

### **3.2. Aangaande de onmogelijkheid voor de particulier om enig herstel te kunnen bekomen**

...

*Een loutere verwijzing naar rechtspraak van uw Raad zonder toe te lichten en aannemelijk te maken dat de voorliggende situatie van de verzoekers vergelijkbaar is met deze die het voorwerp vormt van de geciteerde arresten kan noch ons college noch uw Raad doen vermoeden dat een toepassing naar analogie kan worden gemaakt.*

*Uit de door verzoekers geciteerde rechtspraak (RvVb S/2013/28, 5 februari 2013 (rolnr. 1112/808/SA/3/723) blijkt daarentegen dat zowel het voorwerp van de vergunde constructie als de aard en de omvang van de nadelen determinerend zijn voor het*

*beoordelen van het ‘moeilijk te herstellen’ karakter, waartoe elke concretisering door verzoekers ontbreekt.*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

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

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen aan dat een half open bebouwing zal worden opgericht op de perceelsgrens van het perceel van de eerste verzoekende partij. Het perceel van de aanvraag wordt tevens opgehoogd, waardoor er een 17 meter lange, en meer dan 7 meter hoge wachtmuur gecreëerd wordt waarop de eerste verzoekende partij zal uitkijken. De eerste verzoekende partij zou, nog volgens de verzoekende partijen, ook in haar bouwmogelijkheden worden beknot aangezien de op te richten woning op de perceelsgrens wordt gebouwd, wat betekent dat de eerste verzoekende partij tegen deze woning zal moeten aanbouwen.

3.

De Raad stelt vast dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in essentie enkel in hoofde van de eerste verzoekende partij worden uiteengezet. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing, in zoverre zij uitgaat van de tweede en de derde verzoekende partij, te verwerpen.

De Raad stelt verder vast dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die de Raad toelaten de ernst van de ingeroepen nadelen, meer bepaald de aard en de omvang ervan, die de verzoekende partijen ondergaan of dreigen te ondergaan, te onderzoeken en te beoordelen. De enkele tekeningen die de verzoekende partijen

hebben opgenomen in hun inleidend verzoekschrift kunnen in dit verband geenszins volstaan. De verzoekende partijen leggen voor het overige geen stukken neer die voor de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel nuttig kunnen genoemd worden.

4.

Onverminderd voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de ingeroepen nadelen op zich, minstens niet zonder meer, de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst ontberen. De eerste verzoekende partij is op heden uitsluitend eigenaar van het naastgelegen perceel, zij woont momenteel op enige afstand van de bouwplaats, en kan actueel niet nuttig verwijzen naar enige visuele hinder als gevolg van de op te richten wachtgevel.

In zoverre de eerste verzoekende partij aanvoert dat zij in haar bouwmogelijkheden wordt beknot, kan de Raad niets anders dan vaststellen dat de eerste verzoekende partij niet aantoonbaar dat zij daadwerkelijk concrete bouwplannen voor haar perceel heeft zodat de enkele bewering dat zij zal verplicht zijn om aan te bouwen aan de op te richten wachtgevel niet kan volstaan om tot een ernstig nadeel te besluiten. Het komt de Raad voor dat vermeld nadeel nauwelijks het niveau van de loutere hypothese overstijgt. Dit laatste niet in het minst gelet op de omstandigheid dat de eerste verzoekende partij op heden niet doet blijken van concrete bouwplannen.

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

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0093/SA/2/0080.
4. De tussenkomenende partijen worden uitgenodigd om te handelen zoals is bepaald in onderdeel III van huidig arrest.
5. 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 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
   met bijstand van

Eddie CLYBOUW,                    griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER