

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

**ARREST**

**nr. S/2013/0010 van 15 januari 2013**  
**in de zaak 1011/0427/SA/2/0359**

*In zake:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Christiaan BARBIER en Koen GEELEN  
kantoor houdende te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 13 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een poolhouse en zwembad.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 april 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ulrike BEUSELINCK en advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Johan VOET verschijnen voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie RODTS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv ■■■■■ vraagt met een aangetekende brief van 25 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 19 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, toen nog nv ■■■■■, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een poolhouse en zwembad”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis:

- Op 13 mei 1997 wordt een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor een vrijstaande woning met afzonderlijke garage.
- Op 4 maart 2010 verleent de verwerende partij een vergunning voor het wijzigen van de verkaveling waartoe het perceel behoort, en dit in functie van de oprichting van een poolhouse met plat dak en zwembad.

Het perceel, bebouwd met een vrijstaande woning in landelijke stijl, een garage en een tuinhuis in diezelfde stijl, is gelegen langs een stuk straat dat uitmondt in een pijpekop. Het rechtsaanpalend perceel ligt aan de pijpekop. Links van het perceel, liggen twee percelen. Eén daarvan ligt op die plaats waar de straat een bocht naar rechts maakt en betreft het perceel van de verzoekende partij.

De aanvraag voorziet in de oprichting van een poolhouse met wolfsdak, in het verlengde van de garage, in dezelfde bouwstijl en met een zolderruimte. De tussenruimte van 6,00m wordt opgevuld met een jacuzzi. Beide constructies bewaren een afstand van 8,00m ten aanzien van de linker perceelsgrens. Rechts van dit geheel voorziet de aanvraag in een ingegraven openlucht zwembad. Rond het poolhouse en het zwembad komt een verharding.

De aanvraag is voor akkoord ondertekend door de eigenaar van het rechtsaanpalend perceel en de eigenaar van één van beide links aanpalende percelen. De eigenaar van het perceel links in de bocht, thans verzoekende partij, vermeldt op de aanvraag niet akkoord te zijn.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woonparkgebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel maakt als kavel 52 deel uit van een op 29 augustus 1963 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Deze verkaveling is door de verwerende partij op 4 maart 2010 gewijzigd.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juni 2010 tot en met 8 juli 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen verleent op 13 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling en diens wijziging worden gevolgd, behalve voor wat betreft de dakhelling...*

*Gelet op het feit dat de voorgestelde materialen volwaardig en in harmonie zijn met de bestaande bebouwing...*

*Overwegende dat de detaillering van het bijgebouw gebeurt in dezelfde stijl van het hoofdgebouw.*

*Overwegende dat een wasmachine en een droogkast elementen zijn die vreemd zijn aan een poolhouse...*

*Algemene conclusie*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*Het poolhouse mag niet als woongelegenheid worden gebruikt.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 2.6.2. De juridische aspecten

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een zwembad met poolhouse, dat afgewerkt wordt met een wolfsdak in plaats van de toepassing van een platte bedaking... De aanvraag is, met uitzondering van dit voormelde punt, in overeenstemming met de voorschriften van de van kracht zijnde verkaveling en latere wijziging, vergund door de deputatie, op 4 maart 2010, zoals hoger omschreven.*

*Er wordt door de aanvrager een afwijking aangevraagd op de dakhelling, namelijk het bouwen van een poolhouse met hellende bedaking in plaats van een platte bedaking...*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat op heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. kan gemaakt worden.*

*De afwijking heeft betrekking op het gebruik van materialen en de dakvorm, en heeft geen verhoging van de bewoonbare oppervlakte tot gevolg, noch het wijzigen van het aantal bouwlagen.*

#### 2.6.3. De goede ruimtelijke ordening

*De hoeveelheid verharding maakt geen onderwerp uit van het openbaar onderzoek, daar hiervoor reeds een verkavelingsvergunning werd verkregen. In verband hiermee oordeelde de bestendige deputatie in beroep op de aanvraag tot wijziging van de verkaveling op 10 maart 2010 dat "de gevraagde perceelsbezetting niet van die aard is om het parkkarakter te schaden. Het betreft immers een terrein van 3.760 m<sup>2</sup> groot. De toevoeging van de gevraagde 130 m<sup>2</sup> met zwembad van zowat 50 m<sup>2</sup> bij de bestaande bebouwing leidt nog steeds tot een geringe perceelsbezetting."*

*Een bezwaarindiener stelde bij de aanvraag tot verkavelingswijziging... in zijn bezwaar dat er geen enkele reden is om te bouwen met een plat dak. Alle andere constructies op het terrein zijn opgericht met een hellend dak (zadeldak, mansardedak). Uiteindelijk werd toch toegestaan om te bouwen met een plat dak.*

*Voorliggende aanvraag beoogt momenteel een poolhouse met hellend dak en dezelfde bezwaarindiener stelt nu naar aanleiding van deze aanvraag dat het dak plat moet zijn.*

*De bezwaarindiener/appellant kan in zijn huidige visie bijgevolg dan ook niet gevolgd worden.*

*Het voorgestelde hellend dak integreert zich qua dakvorm probleemloos op het perceel en in de omgeving, aangezien hellende bedakingen aldaar algemeen gangbaar zijn.*

*Een nokhoogte van 6,5 m is aanvaardbaar, gelet op de 8 m afstand tot de perceelsgrens die gevrijwaard blijft. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van een onaantvaardbare impact op de bezonning van de omliggende percelen. De maat van hinder die de burens hiervan zullen ondervinden zal deze van de normaal in dergelijke constellaties te verwachten hinder niet overstijgen.*

*Subsidiair kan verwezen worden naar de garage met hellende bedaking op het perceel van appellant, eveneens ingeplant op 8 m van de rechter perceelsgrens.*

*Met betrekking tot de vrees van appellant dat hier een tweede woning wordt voorzien op het perceel met een dubbele deur aan zijn gevelzijde, dient gesteld dat uitdrukkelijk wordt vermeld in de verkavelingsvoorschriften dat een tweede woongegelegenheid niet toegestaan wordt, wat werd bevestigd door de deputatie in haar voorwaardelijke vergunning tot verkavelingswijziging, afgeleverd op 4 maart 2010.*

*Bovendien zijn aan de 'achterzijde' geen dubbele deuren gesitueerd, maar twee gewone vensterdeuren. Enkel de gewijzigde dakhelling maakt voorwerp uit van het openbaar onderzoek, alle andere kenmerken van het poolhouse zijn overeenkomstig de verkavelingswijziging.*

*Het ontwerp heeft op zich geen enkele verwijzing naar een tweede woongegelegenheid. Het voorzien van een keuken, en een berging met wasmachine en droogkast hoeft niet te impliceren dat er een tweede wooneenheid ontstaat, deze toestellen kunnen perfect aansluiten bij het poolhouse als verblijfsruimte bij het zwembad, de polyvalente ruimte, de sauna en jacuzzi. De door appellant voorgehouden stelling dat hier een tweede woongegelegenheid wordt voorzien, baseert zich enkel op zuivere vermoedens en niet op uiterlijke, architecturale of stedenbouwkundige kenmerken.*

*De gewijzigde verkavelingsvoorschriften bieden de nodige garanties om het groen karakter van het woonpark te behouden.*

*Het inplantingsplan legt terdege vast dat niet alleen ter hoogte van het hoofdgebouw maar ook ter hoogte van de poolhouse een bouwvrije strook van 8 meter wordt gerespecteerd en de gebruikte materialen, voornamelijk hout, harmoniëren met het hoofdgebouw.*

*De stelling van appellant, dat het poolhouse en het zwembad overlast zullen veroorzaken, evenals verstoring van de rust door het voorzien van een dubbele deur in de achterzijde kant van appellant, kan niet worden bijgetreden. Deze twee enkelvoudige ramen (raamdeuren) dienen enkel voor het verlichten en verluchten (ook nooduitgang) van de ruimtes.*

*Bijkomend dient gesteld dat het poolhouse zich duidelijk richt op de zijde van het zwembad en de tuin, en niet naar de achter het poolhouse liggende bouwvrije en 8m brede bouwvrije strook langs de zijde van appellant.*

*Er kan bijgevolg moeilijk sprake zijn van hinder vanuit het zwembad en aanpalend terras, gezien het poolhouse zich eveneens als bebouwing nog inplant tussen het zwembad en het perceel van de appellant.*

*Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **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. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat

vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat 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 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt dat de onverenigbaarheid van het poolhouse met de verkavelingsvoorschriften en de overschrijding van de woondichtheid een bezwarende weerslag zal hebben op haar woon- en leefsituatie. Zo stelt zij dat door de hoogte van de constructie en de plaatsing van een dubbele deur langs de perceelzijde haar privacy wordt teniet gedaan. Daarenboven stelt zij nog dat doordat de gebruikelijke vrije ruimte tussen de percelen beperkt wordt, dit leidt tot een vermindering aan licht en zon, gelet op de zuidelijke oriëntatie van het perceel. Als rechtspersoon zal de verzoekende partij een financieel verlies lijden door de waardevermindering van haar goed.

De verwerende partij stelt dat een financieel nadeel niet als een moeilijk te herstellen nadeel kan worden beschouwd. Daarenboven is zij de mening toegedaan dat de verzoekende partij nalaat in concreto aan te duiden welke hinder er zou ondervonden worden van de uitvoering van de bestreden beslissing. Uit de bestreden beslissing zou immers blijken dat de bewoners van het perceel van de verzoekende partij geen onaanvaardbare hinder van de uitvoering van de vergunning kunnen ondervinden. Er is dan ook geen ernstige reden om de bestreden beslissing te schorsen, aldus de verwerende partij.

Gelet op het feit dat de verzoekende partij een rechtspersoon is, is de tussenkomende partij de mening toegedaan dat de aangehaalde hinderlijke aspecten geen nadelen zijn die de rechtspersoon persoonlijk kan ondergaan. Hierdoor kan geen sprake zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Daarenboven benadrukt zij nog dat de aangehaalde hinder niet opgaat, daar deze berust op foutieve gegevens.

## *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).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten of stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, geen rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

2.

De Raad heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 21 december 2012 gevraagd om mee te delen of de werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, werden uitgevoerd of wat in voorkomend geval de stand van zaken was met betrekking tot de uitvoeringsfase. In bevestigend geval vroeg de Raad of er nog aangedrongen werd op de behandeling van de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 3 januari 2013 laten weten dat de werken volledig lijken uitgevoerd te zijn. Evenwel dringt zij aan op een verdere behandeling van de vordering tot schorsing.

3.

Ondanks het feit dat de verzoekende partij verder aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing, vloeit uit het feit dat de werken zijn uitgevoerd voort dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, die in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, thans zonder meer doelloos en zonder enig nut is geworden.

4.

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

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar 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 vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS