

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0044 van 29 september 2015  
in de zaak 1213/0411/SA/3/0386

*In zake:*

1. de heer **Roland POORT**
2. mevrouw **Christina VAN HELVOORT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frederick BRULOOT  
kantoor houdende te 9052 Gent, Bollebergen 2A bus 20  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 4 september 2012 verworpen. De deputatie heeft aan de heer Berend WEGMAN, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Assenede, Kasteelstraat 30, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 508L2, 508M2 en 508X.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 juli 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Isabelle VERHELLE die loco advocaat Frederick BRULOOT verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, 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.

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

### III. FEITEN

Op 2 augustus 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een stedenbouwkundige vergunning aan de huidige aanvrager voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning. De verzoekende partijen tekenen daartegen administratief beroep aan. Op 8 december 2011 willigt de verwerende partij dit beroep in en weigert de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Op 5 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning//bouwen van een meergezinswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied. De percelen zijn 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 13 juni 2012 tot en met 12 juli 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Assenede brengt op 16 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assende verleent op 4 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften**

*Volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.1977 goedgekeurde*

*gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed gelegen in woongebied.*

*Het terrein maakt noch deel uit van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.*

*Het terrein is gelezen langs een gemeenteweg.*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Dit dossier werd reeds eerder ingediend maar toen in beroep geweigerd door de Deputatie om reden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening zou schaden en zou leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt.*

*Het huidige ontwerp omvat nog steeds de sloop van de bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning met 3 woonentiteiten, maar met een volledig gewijzigde vormgeving.*

*Het volumineuze blok van de vorige aanvraag wordt nu vervangen door een soberder ontwerp dat meer in harmonie is met de bestaande bebouwing in de Kasteelstraat.*

*Aan de voorzijde worden 2 volwaardige bouwlagen voorzien met bijkomende verdieping onder zadeldak. Aan de achterzijde wordt de derde bouwlaag opengewerkt.*

*Kroonlijst en nok sluiten aan de voorgevel volledig aan bij de aanpalende woning rechts.*

*De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 2000. m en 5,00 m terras. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12,00 m, balkon inbegrepen. Het balkon wordt naar de burgen toe afgewerkt met een ondoorzichtig scherm van 1,80 m zodat de privacy van de aanpalers gerespecteerd blijft.*

*De voorziene bouwdieptes zijn, gezien de ligging in zuiver woongebied en rekening houdend met het smalle karakter van het perceel aanvaardbaar. Wat de parkeerruimte betreft wordt er afgezien van de bouw van carports en wordt enkel voorzien in 3 openautostaanplaatsen in de tuinzone.*

*Binnen de wettelijke reglementering is er niet bepaald dat er meerdere parkeergelegenheden moeten zijn per private woongelegenheden. Hier wordt voorzien in 1 parkeerplaats per woonentiteit, wat in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsopties.*

*Deze parkeergelegenheden zijn bereikbaar via een onderdoorrit aan de linkse zijde.*

*Er wordt een regenwaterput geplaatst van 7.500 liter en een septiek van 3.000 liter – advies gemeentelijke technische dienst: de aanvraag is gelegen in een centraal gebied. RWA en DWA zijn strikt te scheiden op perceelsniveau. Het privaat rioleringsstelsel moet verplicht gekeurd worden voordat er kan aangesloten worden op het rioleringsstelsel. De aansluiting op het rioleringsstelsel wordt aangevraagd bij het gemeentebestuur en uitgevoerd door de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. De bouwheer voorziet zelf de gepaste aansluithoogte tov de riolering. Als het DWA en RWA niet gravitair kunnen lozen in de riolering voorziet de bouwheer in een pompsysteem om het water te verpompen naar het rioleringsstelsel. De bouwheer staat in voor de droogligging van alle ondergrondse constructies via een autonome en redundante pompinstallatie. In dergelijke gevallen voorziet de bouwheer een terugslagklep in zijn afvoerleidingen indien er gebruik gemaakt wordt van pompputten. Voor de ligging en mogelijke aansluiting op nutsvoorziening moet de bouwheer zich richten tot de betreffende nutsmaatschappijen.*

*...*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

***- de werken dienen strikt te worden beperkt tot deze vermeld op het ingediende bouwplan.***

***- het advies van de brandweer en van de gemeentelijke technische dienst dient strikt gerespecteerd.***

*..."*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

1 Feitelijke en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een woongebied.

...

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen centraal binnen de kern van Assenede, langs de Kasteelstraat, een historische centrumstraat met een in hoofdzaak residentiële bestemming die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum van de gemeente.

Het straatbeeld wordt aldaar bepaald door een vrij homogene bebouwing met rijhuizen van meestal twee bouwlagen onder zadeldak of pseudomansardedak, vnl. daterend uit eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw. Recent werden enkele panden gesloopt en vervangen door nieuwe- en hoogbouw onder de vorm van meergezinswoningen.

Het eigendom is gelegen langs de westzijde van de Kasteelstraat, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg en heeft betrekking op de kadastrale percelen nr. 508I, 508m en 508x2, samen ongeveer 500 m<sup>2</sup> groot en samengesteld van vorm. Het eigendom paalt over een breedte van 12,84 m aan de voorliggende weg, is maximaal 51 m diep en versmalt naar de achterzijde tot een breedte van 5,8 m.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom bebouwd is met een residentiële woning gekoppeld aan de woning op het rechts aanpalende perceel. Op het links aanpalende perceel bevindt zich eveneens een residentiële woning, opgericht tot tegen de grens met onderhavig perceel. Al deze bebouwing is opgetrokken binnen een straatgabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak of mansardedak en éénlaagse achterbouwen. Recent werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de rechts aanpalende woning. Hierbij wordt deze woning langs de achterzijde uitgebreid tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking en met een bouwdiepte van 10,3m.

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een 3 woonlagen tellend gebouw met 3 woonegelegenheden.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande bebouwing op het eigendom gesloopt en wordt een nieuw invulproject voorzien over de volledige perceelsbreedte en bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en 1 bouwlaag onder zadeldak langs de straatzijde en langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte

bedaking. De kroonlijst- en nokhoogte sluiten aan op het straatgabariet van de rechts aanpalende woning. Op het gelijkvloers is de bouwdiepte vastgelegd op maximaal 20 m, op de verdieping wordt bouwdiepte beperkt tot 10,3 m, zijnde de bouwdiepte van de rechts aanpalende kavel. Het dakterras wordt afgescheiden van de rechts aanpalende kavel door een ondoorzichtig zichtscherp met een hoogte van 1,8 m.

De gevelvlakken van het gebouwen worden afgewerkt met een deels bruine deels gele gevelsteen. De overige afwerkingsmaterialen (dakbedekking en schrijnwerk) zijn nog niet gekend.

Langs de linkerzijde wordt op het gelijkvloers een onderdoorrit voorzien, in de achterliggend tuinzone worden 2 autostaanplaatsen voorzien. De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel dat carports worden opgericht. Binnen het gebouw worden 3 appartementen ingericht waarvan twee 2-slaapkamer appartement en één 3-slaapkamerappartementen.

### 1.6 Historiek

Een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede vergund in zitting van 2 augustus 2011.

Het door derden tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 8 december 2011 ingewilligd.

In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de tuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels enkel versterken.

Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m<sup>2</sup> naar 391 m<sup>2</sup> en laat volgens de beschrijvende nota de carports in de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.

...

## 2 Motivering

### 2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem en om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien zoals het plaatsen van regenwaterput van 7500 l. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 7500 l en een pompinstallatie voor het

hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

## 2.2 Juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

## 2.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Voor het betrokken terrein gelden er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat kan de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats in overweging genomen worden.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient echter te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijke functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Verdichting kan enkel aanvaard worden indien het nieuwe gebouw streeft naar een harmonieuze en zachte overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing.

Belangrijk hierbij is dat de Kasteelstraat een historische centrumstraat is, getuige hiervan de vele waardevolle gebouwen die worden vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum. Deze waardevolle woningen, vnl. daterend van eind 19° en begin 20° eeuw, hebben tot op heden het vrij homogene straatbeeld bepaald, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Ook de recente nieuwbouwprojecten rond het voormalige station hebben dit profiel langs de straatzijde grotendeels behouden.

Voorliggende project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 3 wooneenheden en 3 achterliggende parkeerplaatsen. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok binnen een gabariet van

*2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20 m en op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m, inclusief dakterrassen.*

*Het project is een aanpassing van een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waartegen een derden beroep door deputatie werd ingewilligd in zitting van 8 december 2011.*

*In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder werd opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuintzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.*

*Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels enkel versterken.*

*Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m<sup>2</sup> naar 391 m<sup>2</sup> en laat volgens de beschrijvende nota de carports uit de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.*

*De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel at carports worden opgericht.*

*De voorgestelde afwerking van de wachtgevel langs de linkerzijde betekent een afwerking van de bestaande gesloten straatwand, wat de goede plaatselijke aanleg ten goede komt. Ook de voorgestelde bouwdieptes zijn aanvaardbaar, algemeen gangbaar binnen de kern van een landelijke gemeente en wijken slechts beperkt af van de bouwdieptes in de directe omgeving. De bezwaarindiener gaat er verkeerdelijk van uit dat de bouwdiepte over de volledige perceelsbreedte 12 m bedraagt waardoor op het rechts aanpalende perceel er een verminderde lichtinval zal zijn.*

*Nazicht van de plannen leert dat langs de rechterzijde de bestaande bouwdiepte van 10,3 m op het rechtse perceel wordt aangehouden, enkel wordt door de creatie van dakterrassen de bouwdiepte opgetrokken tot 12 m. Het gaat dus niet over een massieve muur die lichtinval ontnemt maar enkel om 2 zichtschermen met een hoogte van 1,8 m die er enerzijds voor zorgen dat er geen inkijk ontstaat maar anderzijds de lichtinval in beperkte mate beïnvloeden. De hinder naar het rechts aanpalende perceel blijft binnen het aanvaardbare.*

*Het aangepast straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, komt in voldoende mate tegemoet aan de opmerkingen geformuleerd in het besluit van 8 december 2011 en harmoniseert met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.*

*Evenwel dient opgemerkt dat de aanvraag niet tegemoet komt aan de overige opmerkingen van 8 december 2011 inzake parkeervoorzieningen.*

*In eerste instantie wordt opgemerkt dat de plannen niet éénduidig zijn omtrent de keuze carports of autostaanplaatsen achter de meergezinswoning.*

*Evenwel zijn beide keuze gelijklopend en kunnen niet als een ruimtelijk kwalitatieve*

*oplossing beschouwd worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.*

*De aanvrager typeert de achtertuinen als a-typisch, dit gaat evenwel voorbij aan het feit dat het eigendom zowel links als rechts paalt aan een louter residentiële tuinzone.*

*Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels of tuinen enkel versterken. Het hieromtrent ingediende bezwaarschrift wordt bijgevolg bijgetreden.*

*Tevens wordt het bezwaarschrift bijgetreden wat betreft het aantal parkeervoorzieningen. Het voorgestelde ontwerp voorziet voor één 3-slaapkamerappartement en twee 2-slaapkamerappartementen slechts 3 parkeervoorzieningen, zodat niet kan gesteld worden dat de aanvrager op eigen terrein over een voldoende aantal parkeerplaatsen kan beschikken, ook de smalle perceelsconfiguratie biedt hiervoor geen alternatief.*

*Daarenboven zal gelet op de beperkte perceelsbreedte bij het inrichten van deze parkeervoorzieningen geen ruimte meer over zijn om deze in te groenen of bufferen, als er al ruimte genoeg zal zijn voor de circulatie, wat weinig waarschijnlijk is.*

*Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand die het ruimtelijk functioneren van de omgeving overstijgt*

*...*

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*“ ...*

#### *1 Feitelijke en juridische gronden*

*...*

##### *1.1 Planologische voorschriften*

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een woongebied.*

*...*

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*...*

##### *1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Het eigendom is gelegen centraal binnen de kern van Assenede, langs de Kasteelstraat, een historische centrumstraat met een in hoofdzaak residentiële bestemming die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum van de gemeente.*

*Het straatbeeld wordt aldaar bepaald door een vrij homogene bebouwing met rijhuizen van meestal twee bouwlagen onder zadel of pseudomansardedak, vnl. daterend uit eind 19° en begin 20° eeuw. Recent werden enkele panden gesloopt en vervangen door nieuwe- en hoogbouw onder de vorm van meergezinswoningen.*

*Het eigendom is gelegen langs de westzijde van de Kasteelstraat, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg en heeft betrekking op de kadastrale percelen nr. 508l, 508m*



en 508x2, samen ongeveer 500 m<sup>2</sup> groot en samengesteld van vorm. Het eigendom paalt over een breedte van 12,84 m aan de voorliggende weg, is maximaal 51 m diep en versmalt naar de achterzijde tot een breedte van 5,8 m.

Ter plaatse werd vastgesteld dat het eigendom bebouwd is met een residentiële woning gekoppeld aan de woning op het rechts aanpalende perceel. Op het links aanpalende perceel bevindt zich eveneens een residentiële woning, opgericht tot tegen de grens met onderhavig perceel. Al deze bebouwing is opgetrokken binnen een straatgabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak of mansardedak en éénlaagse achterbouwen. Recent werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de rechts aanpalende woning. Hierbij wordt deze woning langs de achterzijde uitgebreid tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking en met een bouwdiepte van 10,3m.

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een 3 woonlagen tellend gebouw met 3 wooneenheden.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande bebouwing op het eigendom gesloopt en wordt een nieuw invulproject voorzien over de volledige perceelsbreedte en bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen en 1 bouwlaag onder zadeldak langs de straatzijde en langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking. De kroonlijst- en nokhoogte sluiten aan op het straatgabariet van de rechts aanpalende woning. Op het gelijkvloers is de bouwdiepte vastgelegd op maximaal 20 m, op de verdieping wordt bouwdiepte beperkt tot 10,3 m, zijnde de bouwdiepte van de rechts aanpalende kavel. Het dakterras wordt afgescheiden van de rechts aanpalende kavel door een ondoorzichtig zichtscherp met een hoogte van 1,8 m.

De gevelvlakken van het gebouwen worden afgewerkt met een deels bruine deels gele gevelsteen. De overige afwerkingsmaterialen (dakbedekking en schrijnwerk) zijn nog niet gekend.

Langs de linkerzijde wordt op het gelijkvloers een onderdoorrit voorzien, in de achterliggend tuinzone worden 2 autostaanplaatsen voorzien. De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel dat carports worden opgericht.

Binnen het gebouw worden 3 appartementen ingericht waarvan twee 2-slaapkamer appartement en één 3-slaapkamerappartementen.

#### 1.6 Historiek

Een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede vergund in zitting van 2 augustus 2011.

Het door derden tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 8 december 2011 ingewilligd.

In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de tuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.

Ook de beperkte breedte van onderhavig perceel leent zich hier niet toe en zal de overlast naar de omgevende kavels enkel versterken.

*Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m<sup>2</sup> naar 391 m<sup>2</sup> en laat volgens de beschrijvende nota de carports in de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.*

*...*

## *2 Motivering*

### *2.1 De watertoets*

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.*

*De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem en om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien zoals het plaatsen van regenwaterput van 7500 l. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.*

*Door de plaatsing van een regenwaterput van 7500 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

### *2.2 Juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

### *2.3 De goede ruimtelijke ordening*

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

*Voor het betrokken terrein gelden er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen de kern van de landelijke gemeente Assenede, de voorzieningen binnen de kern en bestaande dense bebouwing langs de Kasteelstraat kan de oprichting van een meergezinswoning op deze plaats in overweging*

genomen worden.

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient echter te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijke functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*Verdichting kan enkel aanvaard worden indien het nieuwe gebouw streeft naar een harmonieuze en zachte overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing.*

*Belangrijk hierbij is dat de Kasteelstraat een historische centrumstraat is, getuige hiervan de vele waardevolle gebouwen die worden vermeld in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die de verbinding maakt tussen het voormalige station en het handelscentrum. Deze waardevolle woningen, vnl. daterend van eind 19° en begin 20° eeuw, hebben tot op heden het vrij homogene straatbeeld bepaald, bestaande uit rijhuizen met 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Ook de recente nieuwbouwprojecten rond het voormalige station hebben dit profiel langs de straatzijde grotendeels behouden.*

*Voorliggende project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 3 wooneenheden en 3 achterliggende parkeerplaatsen. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, langs de achterzijde opgetrokken tot 3 volwaardige bouwlagen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20 m en op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m, inclusief dakterrassen.*

*Het project is een aanpassing van een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waartegen een derden beroep door deputatie werd ingewilligd in zitting van 8 december 2011.*

*In deze beslissing werd vermeld dat het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 3 volwaardige bouwlagen al te zeer afwijkt van de gangbare maatvoering in het straatbeeld en een onaanvaardbare stijlbreuk betekent met de aanwezige waardevolle historische bebouwing. Verder werd opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk carportvolume in te planten hier geen ruimtelijke kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden gelet op de omgevende tuinzones die door de relatief smalle perceelsconfiguratie reeds een beperkter gebruiksgemak hebben.*

*Het aangepaste ontwerp voorziet in de afbouw van de straatgevel waardoor de ontwikkelde vloeroppervlakte daalt van 409 m<sup>2</sup> naar 391 m<sup>2</sup> en laat volgens de beschrijvende nota de carports uit de tuinzone achterwege, enkel worden in de tuinzone 3 autostaanplaatsen voorzien.*

*De plannen zijn enigszins misleidend opgesteld en vermelden zowel op het plan gelijkvloers als op het zicht achtergevel at carports worden opgericht. Hierin kan door middel van een voorwaarde duidelijkheid gecreëerd worden.*

*Het voorzien van 3 staanplaatsen volstaat voor een dergelijke project, dat even evenveel wooneenheden voorziet. Een dergelijk laag aantal parkeerplaatsen in de tuinzone zal het ruimtelijk functioneren van de aanpalende tuinzones niet onaanvaardbaar aantasten, 3 parkeerplaatsen resulteren immers niet in een dynamiek die onverenigbaar is met dergelijke zone, ook bij eengezinswoningen worden immers vaak garages voor 2 wagens ingeplant in de tuinzone*

*De voorgestelde afwerking van de wachtgevel langs de linkerzijde betekent een afwerking van de bestaande gesloten straatwand, wat de goede plaatselijke aanleg ten goede komt. Ook de voorgestelde bouwdieptes zijn aanvaardbaar, algemeen gangbaar binnen de kern van een landelijke gemeente en wijken slechts beperkt af van de bouwdieptes in de directe omgeving. De bezwaarindiener gaat er verkeerdelijk van uit dat de bouwdiepte over de volledige perceelsbreedte 12 m bedraagt waardoor op het rechts aanpalende perceel er een verminderde lichtinval zal zijn.*

*Nazicht van de plannen leert dat langs de rechterzijde de bestaande bouwdiepte van 10,3 m op het rechtse perceel wordt aangehouden, enkel wordt door de creatie van dakterrassen de bouwdiepte opgetrokken tot 12 m. Het gaat dus niet over een massieve muur die lichtinval ontnemt maar enkel om 2 zichtschermen met een hoogte van 1,8 m die er enerzijds voor zorgen dat er geen inkijk ontstaat maar anderzijds de lichtinval in beperkte mate beïnvloeden. De hinder naar het rechts aanpalende perceel blijft binnen het aanvaardbare.*

*Het aangepast straatgabariet, dat werd gereduceerd tot 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak, komt in voldoende mate tegemoet aan de opmerkingen geformuleerd in het besluit van 8 december 2011 en harmoniseert met de bestaande historisch waardevolle bebouwing langs de Kasteelstraat.*

*Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening niet en leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.*

#### 2.4 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat geen carports worden uitgevoerd maar dat op die plek 3 staanplaatsen worden voorzien.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. 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 berokkenen als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) 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:

*“ ...*

*Dat acht moet worden geslagen op de ernstige negatieve invloed die door het voorgenomen project zal worden uitgeoefend op de eigendom van verzoekende partij wat betreft de privacy, de zon- en lichtinval en de zichten.*

*De verschillende ramen en terrassen die in het voorgenomen project zijn voorzien zullen enerzijds in belangrijke mate een inkijk toelaten op zowel de tuin als de woning van verzoekster waardoor haar privacy ernstig en onevenredig in het gedrang wordt gebracht. De hoogte en de diepte van de constructie versterkt deze negatieve invloed nog.*

*Anderzijds zal de relatief grote hoogte van het project, alsmede de concrete inplanting en het massief karakter ervan, voor gevolg hebben dat (1) het uitzicht van verzoekster op ernstige wijze wordt verstoord, EN dat (2) verzoekster veel minder inval van natuurlijk licht zal kunnen genieten, hetgeen de levenskwaliteit danig vermindert in vergelijking met de actuele toestand.*

*De voorgestelde uitbouw van 12 meter diep op verdiepingshoogte is immers uiterst hinderlijk voor de verzoekende partij doordat zij beduidend minder lichtinval in de koepels van haar uitbouw zal verkrijgen en doordat het uitzicht uit de ramen van de eerste en tweede verdieping beperkt zal worden: ...*

*De voorgestelde groenbuffer op het terras van het eerste verdiep betekent daarbij nogmaals verlies aan licht voor verzoekende partij.*

*De zonnecollectoren op het plat dak van de tweede verdieping van verzoekende partij dreigt bovendien eveneens in de schaduw te belanden: ...*

*De autostandplaatsen in de tuinzone van de aanvraag bevinden zich daarenboven onmiddellijk tegen de perceelsgrens (gescheiden door een haag die verzoekende partij op dwingend verzoek van de vergunningaanvrager diende te plaatsen en te bekostigen – vroeger was er immers geen afscheiding voorzien) hetgeen een gevaar kan uitmaken voor de spelende kinderen van verzoekende partij aan de andere kant van de haag. Immers, een carport of garage in de achtertuin is thans vrijgesteld van vergunning indien deze op minstens 1 meter van de perceelsgrens of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens aanleunt: dergelijke vereisten waarborgen de veiligheid in de tuinzones.*

*Dat verzoekster de aandacht wenst te vestigen op het door haar aangebrachte beeldmateriaal (...) waaruit duidelijk en in concreto valt af te leiden dat er sprake is van inkijk en dus schending van de privacy alsook verstoring van het uitzicht en verstoring van de lichtinval.*

*Dat spoedig de werken zullen aanvangen, waardoor het uitzicht, lichtinval en de privacy van de omwonenden, waaronder verzoekster, onmiddellijk ernstig gestoord zouden*

worden. Indien er geen schorsing van de werkzaamheden tussenkomt zal dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zijn waarmee verzoekende partij zich geconfronteerd ziet.

*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 begrepen worden (...).*

*Dat de Raad van State hierover meermaals standpunt heeft ingenomen waarbij hij overwoog dat de stedenbouwwet aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt om elke aanvraag om vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening en de vergunning te weigeren indien de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens overschreden en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden, en dat - wanneer dit niet gebeurt - de uitvoering van de vergunde werken tot een belangrijk verlies van privacy zal leiden:*

*...*

*De verstoring van het evenwicht tussen naburige erven zoals verzoekster ze inroept (schending van het recht op privacy, miskennis van tekort aan groen, verlies van uitzicht, verlies van lichtinval...) rechtvaardigt het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning.*

*De hinder die verzoekende partij ervaart, is zonder meer ernstig te noemen.*

*In dezelfde zin heeft de Raad van State gewezen dat als ernstige nadelen moeten worden beschouwd: een aanzienlijk verlies van licht en uitzicht ten gevolge van het verbouwen van een woning, het verlies van een gedeelte van het uitzicht dat de verzoeker heeft vanuit zijn tuin, gekoppeld aan het feit dat, omgekeerd, de vergunningshouder rechtstreeks uitzicht zal krijgen op de tuin van verzoeker.*

*Dat indien de betreffende beslissing van de deputatie niet wordt geschorst, verzoekende partij enkel het herstel van de plaats in de vorige toestand als burgerlijke partij in een strafgeding kan vorderen of op basis van artikel 1382 B.W. Verzoekende partij beschikt niet over een herstellvordering zoals de gemeente. Een dergelijke vordering heeft zelden een daadwerkelijk resultaat, de reeds gebouwde constructies worden zelden ongedaan gemaakt.*

*De opschorting van de tenuitvoerlegging van een vergunning vereist dat het ernstig nadeel dat uit dat vergunning zal voortvloeien precies door de onmiddellijke tenuitvoerlegging niet meer ongedaan kan worden gemaakt, in casu het geval.*

*De Raad Van State erkende in het verleden reeds dat uit de administratieve praktijk blijkt dat een gebouw, zeker een gebouwencomplex, via de vernietiging van de vergunning zelden of nooit wordt afgebroken zodat de kans op herstel van het nadeel zo goed als onbestaande is, ook in casu is dit het geval.*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor verzoekende partij staat onmiskenbaar vast.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Verzoekers beweren dat het project op het vlak van privacy, zon- en lichtinval en zichten een ernstig negatieve invloed zal uitoefenen op haar perceel.*

*De verschillende ramen en terrassen zouden een inkijk toelaten in zowel de tuin als de woning van verzoekers, waardoor de privacy ernstig en onevenredig in het gedrang wordt gebracht. De hoogte en de diepte van de constructie zou deze negatieve invloed versterken.*

*Volgens de gewestplanbestemming is het betrokken perceel gelegen in woongebied. In dergelijke zone, die gekenmerkt wordt door rijhuizen, mag van verzoekers een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen (...).*

*De woning van verzoekers is gelegen in een huizenrij waardoor er steeds een mate van inkijk en aantasting van privacy mogelijk is. De ramen van de achtergevel van de beoogde constructie zijn echter enkel gericht naar de tuinzone en niet naar de woning van verzoekers, alsook zijn de terrassen voorzien van een ondoorzichtig scherm ten opzichte van de woning van verzoekers. Verzoekers laten na aan te tonen dat er door de beoogde constructie een inkijk wordt gecreëerd welke de inkijk eigen aan een huizenrij overstijgt.*

*Daarnaast zou de hoogte, de concrete inplanting en het massief karakter van het project, zowel het uitzicht ernstig verstoren als de lichtinval beduidend beperken.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag de lichtinval van verzoekers zal beïnvloeden. De deputatie heeft vervolgens onderzocht in welke mate de lichtinval wordt beïnvloed. De beoogde bouwdiepte wijkt vooreerst slechts beperkt af van de bouwdiepte van verzoekers' woning en bovendien wordt geen massieve muur opgericht, maar enkel zichtschermen. Rekening houdend met deze gegevens heeft de deputatie vastgesteld dat de lichtinval slechts in beperkte mate wordt beïnvloed. Verzoekers maken niet aannemelijk dat er sprake is van een substantiële reductie van de lichtinval.*

*Wat het uitzicht vanuit haar ramen op de eerste en tweede verdieping betreft, zal hun uitzicht vanuit deze ramen enkel zijdelings enigszins beperkt worden door de diepere bouwdiepte. De bouwdiepte van de beoogde constructie zal slechts 1,70 meter afwijken van de bouwdiepte van de woning van verzoekers. De deputatie heeft dan ook geoordeeld dat de hinder naar het rechts aanpalende perceel binnen het aanvaardbare blijft. Verzoekers laten na de ernst van dit nadeel aan te tonen.*

*De autostandplaatsen in de tuinzone van de aanvraag bevinden zich onmiddellijk tegen de perceelsgrens, waardoor de veiligheid van de spelende kinderen in de tuinzone van verzoekers in het gedrang zou komen.*

*Een autostandplaats tegen de perceelsgrens creëert niet automatisch geen onveilige situatie voor het aanpalende perceel. Ook is er tevens een afsluiting voorzien tussen deze twee percelen. Het voornoemde probleem van onveiligheid kan bovendien slechts ontstaan na de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde bouwwerken, namelijk bij het in gebruik nemen van de woningen en parkeerplaatsen en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

...

#### *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.

Wat de ingeroepen vermindering van privacy, zon- en lichtinval betreft, stelt de Raad vast dat dit de verzoekende partijen nalaten zulks op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voldoende wijze te concretiseren.

De Raad merkt op dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In dit gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Het volstaat bijgevolg niet alle mogelijke nadelen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing desgevallend kan genereren, op te sommen. Niet de kwantiteit van de aangevoerde



potentiële nadelen, maar wel de ernst, en bij uitbreiding het moeilijk te herstellen karakter ervan, is doorslaggevend om te bepalen of de voorwaarde tot schorsing is vervuld. In dat verband stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het vermelde relatieve evenwicht ernstig wordt verstoord. Bij gebrek aan voldoende nuttige gegevens kan de Raad de omvang, of nog de ernst, van de ingeroepen nadelen niet onderzoeken en vervolgens beoordelen.

3.

In zoverre de verzoekende partijen tot slot verwijzen naar de autostaanplaatsen in de tuinzone van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en zulks nog volgens de verzoekende partijen een gevaar kan opleveren voor hun spelende kinderen, ziet de Raad niet in waarom dit een gevaar kan opleveren aangezien de autostaanplaatsen middels een haag zijn afgescheiden van de tuin van de verzoekende partijen. Dit nog los van de vraag in welke zin vermeld nadeel rechtstreeks voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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 partij niet voldoende aantoont 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER