

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0265 van 10 december 2013  
in de zaak 1213/0623/SA/3/0588

*In zake:*

1. de heer **Arthur DE WINTER**
2. mevrouw **Maria COPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **René VAN DER HOEVEN**
2. mevrouw **Claire CAMBIER**
3. de heer **Peter VAN DER HOEVEN**
4. mevrouw **An VAN DER HOEVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carina VAN CAUTER  
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijsstraat 30  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 5 november 2012, waarbij aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning, een tuinberging en het aanleggen van parkeergelegenheid voor 4 voertuigen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Advocaat De Backerstraat 53K en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1178G2.

## **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 verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de 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**

De heer René VAN DER HOEVEN, mevrouw Claire CAMBIER, de heer Peter VAN DER HOEVEN en mevrouw An VAN DER HOEVEN verzoeken met een aangetekende brief van 12 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 27 februari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan FUTURE LIFE REAL ESTATE een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een meergezinswoning met 8 wooneenheden. Deze vergunning is niet uitgevoerd.

Op 23 juli 2012 is omwille van het ongunstig advies van de brandweer en de woontypologie een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor 8 wooneenheden, per 4 ondergebracht in 2 meergezinswoningen.

Op 5 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van meergezinswoningen”*.

De huidige aanvraag is een onderdeel van een groter project, bestaande uit 2 appartementsgebouwen met elk met 4 wooneenheden: het ene gebouw paalt aan de hoofdbaan Advocaat De Backerstraat, het andere aan de achterkant, zijnde een smalle zijarm van die straat met weliswaar dezelfde naam.

Elk appartementsgebouw is nu het voorwerp van een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De heer Wannes VERMEERSCH en mevrouw Ellen SONCK hebben met een aangetekende brief van 30 mei 2013 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013 tot het voorwaardelijk verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de tweede meergezinswoning op het perceel. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0624/SA/3/0589.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Meulenveld’, meer bepaald in een zone voor halfopen bebouwing (artikel 9), zone voor tuinen (artikel 12) en zone voor achteruitbouw (artikel 13).

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek vereist.

Intergem brengt op 3 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 17 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 5 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

*Artikel 9 “zone voor halfopen bebouwing” is van toepassing voor het gebouw van de aanvraag. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat (deze straatnaam was bij de goedkeuring van het BPA van toepassing en is nu nog steeds van toepassing) zodat een meergezinswoning toegelaten is. De diepte en hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften.*

*Artikel 12 “zone voor tuinen” is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's (4 parkeerplaatsen). Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als*

*tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuinmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.*

*Artikel 13 “zone voor achteruitbouw” is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

*Het gebouw werd niet gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag; meerbepaald is de aanvraag voor vier woongelegenheden. De weigering was gebaseerd op het ongunstig advies van de brandweerdienst, hetgeen opgelost is. De andere opmerking uit het vorige dossier inzake het aantal woongelegenheden (maximum drie) was in tegenspraak met de eerste vergunning uit 2006 waarbij het BPA Meulenveld evengoed al geldig was. Die vergunning uit 2006 werd niet gecontesteerd zodat het logisch is om ook deze vergunning toe te kennen.*

*Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.*

#### Voorwaarden

- Het advies van de brandweerdienst moet strikt nageleefd worden.*
- Het hemelwater moet minstens worden gebruikt voor alle WC's en/of wasmachine in minimum twee woongelegenheden.*

*De bouwheer moet, voor de aanvang van de werken, een aanvraag tot realisatie van de aansluiting op het openbaar rioleringsnet doen bij de gemeentelijke dienst openbare werken. De aannemer van het gemeentebestuur zal voor de rooilijn twee wachtaansluitingen plaatsen. De bouwheer moet beide afvoerbuizen in de respectievelijke wachtaansluitingen (RWA-DWA) aansluiten.*

*...*

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 12 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *2.3 De 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 bpa als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst*

te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op volgende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende bpa "Meulenveld":

- Voorschrift 9.3. Diepte van de gebouwen Tenzij grafisch anders aangegeven, bedraagt de maximale bouwdiepte 15m voor het gelijkvloers en 12 m voor de verdiepingen.
- Voorschrift 12.1. Bestemming zone voor tuinen Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé-tuinen om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. De groen/terreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

Er kan worden vastgesteld dat de maximale bouwdiepte op de verdieping de toegelaten 12 m overschrijdt. Ter hoogte van het terras van appartement 101 bedraagt de bouwdiepte op de verdieping duidelijk 15 m, evenals over de rest van de verdieping waar gewerkt wordt met een doorschietend dakvlak vanaf een bouwdiepte van 15 m.

Het aanleggen van vier parkeerplaatsen in de tuinzone is in strijd met de voorschriften van het bpa, daarenboven wordt geen 80 % van de oppervlakte van de tuinstrook beplant wordt. Grastegels kunnen niet als groenaanplant aanzien worden en brengen de tuinfunctie in het gedrang. Ook de toegang tot deze parkeerplaatsen in de bouwvrije strook met een breedte van 3 m is gelegen in de tuinzone en wordt volledig verhard met dolomiet.

Het is duidelijk dat de aanleg van vier parkeerplaatsen in een tuinzone niet strookt met de bestemming zone voor tuinen.

De aanvraag is dus op verschillende punten strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan dit bpa.

Artikel 4.4.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: 1° de bestemming

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat geen toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1 kan gemaakt worden.

De hier vastgestelde strijdigheden met het bpa hebben betrekking op enerzijds 'de bouwdiepte op de verdieping' en anderzijds 'de bestemming in de zone voor tuinen'. De strijdigheid met de bouwdiepte kan in principe onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1.§1 vallen.

Doordat echter de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek onderworpen werd kan thans geen afwijking op de voorschriften van het bpa toegestaan worden. Het betreft een procedurefout.

Daarenboven zijn de voorgestelde afwijkingen bezwaarlijk beperkt te noemen. De aanvraag dient dus om procedurele redenen geweigerd te worden.

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Hoewel in het betreffende deel van de Advocaat de Backerstraat -steeg- nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn, zijn deze volgens artikel 9.1.bestemming van het bpa wel toegelaten: "Zone bestemd voor gekoppelde ééngezinswoningen, maximaal 2

woningen. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep evenwel alleen in nevenbestemming. Meergezinswoningen worden enkel toegelaten langs de Schoolstraat, Molenstraat en Adv. De Backerstraat."

Gelet echter op de ligging langs de voormalige voetweg nr. 78, een smalle zijstraat van de eigenlijke Advocaat De Backerstraat met een wettelijke breedte van slechts 4,5 m, kan het niet de bedoeling zijn afwijkingen toe te staan op de voorschriften van het bpa. In dit deel van de straat komen immers nog geen meergezinswoningen voor en heerst er duidelijk een andere woontypologie. Deze smalle straat is niet geschikt voor het realiseren van een grote woonverdichting met bijhorende verkeersbewegingen. Door het inrichten van de zone voor tuinen met parkeerplaatsen ontstaat er een last voor de omwonenden die de normaal te verwachten hinder in een woonomgeving overschrijdt. Parkeren langs de rijbaan in dit deel van de Adv. De Backerstraat is bovendien niet mogelijk.

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.  
..."

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

### 2.3 De juridische aspecten

Wat betreft de door de aanvrager opgeworpen onontvankelijkheid van dit beroep dient gesteld dat het beroepschrift gestuurd werd naar de op de vergunning en het attest van aanplakking vermelde personen, op het adres dat als correspondentieadres aangeduid is op het aanvraagformulier. Het zou van al te veel formalisme getuigen de gekozen adressering als grond te gebruiken om het beroep onontvankelijk te verklaren.

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 bpa als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming is met het geldend bpa.

Artikel 9 "zone voor halfopen bebouwing" is van toepassing voor het gebouw van de aanvraag. Het gebouw bevindt zich langs de bestaande Advocaat De Backerstraat (deze straatnaam was bij de goedkeuring van het BPA van toepassing en is nu nog steeds van toepassing) zodat een meergezinswoning toegelaten is. De diepte en hoogte van het gebouw voldoen aan de voorschriften.

Artikel 12 "zone voor tuinen" is van toepassing voor de zijdelingse bouwvrije stroken en

voor de volledige strook tussen de twee gebouwen. Er is een tuinberging voorzien die past binnen de maximale toegelaten afmetingen. De tuinzone wordt grotendeels gebruikt voor het parkeren van auto's (4 parkeerplaatsen). Ongeveer 2/5 van de tuinzone wordt aangelegd met grastegels in functie van het parkeren. De aanleg met grastegels kan als tuinaanleg beschouwd worden omdat deze een groen uitzicht zal hebben. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich bestaande tuinmuren in betonplaten. Het parkeren is dan ook weinig hinderlijk voor de omwonenden en de tuinfunctie komt niet in het gedrang.

Het BPA bepaalt nergens wat onder "groen" moet worden verstaan bij het bepalen van de groen/terreinindex. Bij gebrek aan nadere omschrijving, is er geen enkele basis om hieraan een strikte invulling te geven. Bijgevolg dienen ook oppervlakten aangelegd in grastegels hieronder te worden gebracht. Evenzo is een beperkte oppervlakte in dolomiet geen bezwaar, aangezien uit het hanteren van een groen/terreinindex voortvloeit dat een gedeelte van de oppervlakte niet "groen" is. Het BPA maakt overigens zelf uitdrukkelijk melding van terrassen enz. Het BPA bepaalt nergens wat onder "tuin" moet worden verstaan. Integendeel, de zinsnede "privé-tuinen voor privédoeleinden" laat net een ruime toepassing mogelijk, aangezien het toelaat dat diverse "privé-doeleinden" die in tuinzones gangbaar zijn, kunnen worden voorzien. De voorziene parkeerplaatsen zijn bijgevolg toegelaten.

Artikel 13 "zone voor achteruitbouw" is van toepassing voor de achteruitbouwstrook. Deze worden overwegend met groen aangelegd. Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Het gebouw werd gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag; zo sluit het voorgestelde profiel, dat verlaagd werd, goed aan bij dat van de buur. Uit al het vorige kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Hoewel in het betreffende deel van de Advocaat de Backerstraat -steeg- nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn, zijn deze volgens artikel 9.1.bestemming van het bpa wel toegelaten: "Zone bestemd voor gekoppelde ééngezinswoningen, maximaal 2 woningen. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen maar kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep evenwel alleen in nevenbestemming. Meergezinswoningen worden enkel toegelaten langsheen de Schoolstraat, Molenstraat en Adv. De Backerstraat."

Langs deze straat komt onder meer reeds een schoonheidssalon voor, een artsenpraktijk, een toegang tot een magazijn, zodat deze weg voldoende ontsluiting biedt voor de hier voorgestelde meergezinswoning.

Gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2. eerste lid 3°: "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Bijgevolg wordt onderhavig ontwerp, dat niet afwijkt van het geldende bpa in

*overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De tussenkomende partijen betwisten 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 omdat deze hun administratief beroep destijds niet ter kennis brachten van de derde en de vierde tussenkomende partij.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen 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:

*“ ...*

*13. De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van een eengezinswoning aan de Advocaat de Backerstraat 53i te 9450 Haaltert, palend aan het perceel waarop de vergunning betrekking heeft.*

*14. De verzoekende partijen ondergaan een persoonlijk nadeel dat een rechtstreeks gevolg is van de bouw van een meergezinswoning met vier appartementen bestaande uit 2 bouwlagen, een verharde oprit bestaande uit dolomiet die loopt naast het perceel en tuinzone van verzoekende partijen en vier parkeergelegenheden gelegen net naast hun rustige tuin.*

*Momenteel genieten de verzoekende partijen van hun unieke rustgevende en groene*



*tuin waarin ze een groot deel van het jaar doorbrengen.*

*De eerste verzoekende partij is bovendien een tuinarchitect op rust en dit straalt zich ook af op een zeer netjes ingerichte en onderhouden tuin. Het leven en in stilte werken in deze rustige omgeving is voor hem (en zijn echtgenote) een immens genot.*

*Dit alles dreigt volledig teloor te gaan door de geplande bouw van een allereerste meergezinswoning in de rustige en smalle eenrichtingsstraat, een oprit met verharde parkeergelegenheid gelegen net naast de tuinzone van de verzoekende partijen. Bovendien zal inkijk ontstaan vanuit de ramen die zich in de zijgevel bevinden en het dakterras op de eerste en tweede verdieping.*

*Dit vormt onmiskenbaar een nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.*

*15. De ernst van dit nadeel valt daarenboven niet te onderschatten.*

*Door de unieke ligging van de woning in een rustige zij-arm van de drukke Advocaat de Backerstraat en door de ligging van de woning naast een oud magazijn (die bovendien geen enkel ongemak meebrengt) en braakliggend perceel liggen de woning en de tuin van de verzoekende partijen volledig onttrokken aan elke vorm van inkijk, zodat verzoekende partijen door de nieuwbouw van vier appartementen in een meergezinswoning vlak langs hun woning en tuin, welke gepaard gaat met de aanleg van een oprit in dolomiet en vier verharde parkeerplaatsen op het aanpalende perceel, een ernstige inbreuk op hun privacy en rustig woongenot zullen ervaren.*

*Hoewel een privacybescherming geen absoluut recht is en een nabuur rechtmatige ontwikkeling van een terrein kan beogen, moet worden vastgesteld dat deze specifieke omgeving, meer bepaald de rustige en van inkijkvrije gebied, verzoekende partijen wel reeds jaren genieten van een bijzondere vorm van stilte en rust, en een totale afwezigheid aan inkijk van onbevoegden in hun privéleven.*

*Verzoekende partijen zijn niet voor niets in deze omgeving komen wonen, en hebben hiervoor ook de prijs moeten betalen. Te meer, nu de eerste verzoekende partij een tuinarchitect op rust is die tot op de dag van vandaag nog zeer veel belang hecht aan het inrichten en het genieten van dergelijke rustige omgeving.*

*Dit werd in de vorige beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 23 juli 2012 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning erkend waarbij uitdrukkelijk werd gesteld dat deze smalle straat niet geschikt is voor het realiseren van een woonverdichting met bijhorende verkeersbewegingen door deze steeg. Er werd gesteld dat in een aangepast ontwerp rekening diende te worden gehouden met het feit dat er maximaal 3 woongelegenheden kunnen worden opgericht op dit deel van het perceel gelegen aan de smalle straat en dat de parkeerplaatsen dienen te worden voorzien in het hoofdgebouw.*

*De tuin van de verzoekende partijen is niet voor niets zodanig geconstrueerd dat elk plekje zijn eigen betekenis heeft en rust uitstraalt.*

*Zo creëerden de verzoekende partijen in hun tuin een eigen zithoekje/rustmoment die gelegen is vlak naast de zone waar met de bestreden beslissing de parkeergelegenheid voor vier wagens wordt voorzien (zie ook stuk 7: Aangename en rustgevend zithoek in de tuin van verzoekende partijen gelegen aan en met zicht op het perceel waar de meergezinswoning wordt gepland).*

*Het genot van dit rustgevend en sinds jaar en dag bestaande groen plekje in de tuin dreigt volledig verloren te gaan met de aanleg van een oprit en vier parkeergelegenheden in de tuinzone.*

*De bouw van een meergezinswoning bestaande uit vier appartementen met twee ramen op de tweede verdieping en drie ramen op de eerste verdieping in de zijgevel die rechtstreekse inkijk op de tuin van de verzoekende partijen mogelijk maken (nog los van de eventuele inkijk die zal ontstaan uit de dakvlakvensters en de terrassen op het gelijkvloers en op de verdiepingen in de achterbouw) en het aanleggen van een zeer ernstig rustverstorende in dolomiet aan te leggen oprit én daarenboven vier parkeerplaatsen voor aan- en afrijdende wagens met bijhorende verkeersbewegingen en ronkende motoren op elk moment van de dag zal een zeer ernstige inbreuk op hun privacy en rustig woongenot betekenen, en ook voor lawaaihinder zorgen door de ligging van de oprit en de vier parkeergelegenheden.*

*De stilte en rust in de woning en de tuin van verzoekende partijen zal bovendien gestoord worden door het dagelijks af- en aan rijden van verscheidene auto's, waarvan nu al vast staat dat een deel van de auto's van andere gezinsleden in een klassiek gezin van tweeverdieners (er wordt immers maar 1 parkeerplaats per appartement voorzien), bezoekers, en anderen geen parkeerplaats zal vinden op het perceel zelf, waarbij geen twijfel bestaat over het feit dat een bijkomende parkeerhinder in deze straat (de smalle arm van de Advocaat de Backerstraat) vlak voor de woning van verzoekende partijen zal ontstaan.*

*...*

*Deze hinder en nadelen worden bovendien versterkt door het feit dat op hetzelfde perceel (in het verlengde) een gelijkaardige constructie met bijhorende parkeergelegenheid wordt opgericht waarbij de tuinzone van deze gelijkaardige constructie eveneens een parkeergelegenheid voor vier wagens voorziet. Deze tuinzone die wordt ingericht als parkeerplaats ligt aan de achterzijde van de tuin van de verzoekende partijen en zal daar eveneens de nodige hinder en nadelen met zich meebrengen. Een combinatie van een oprit met parkeergelegenheid gelegen naast (de voorzijde van) de tuinzone van de verzoekende partijen en een parkeergelegenheid gelegen aan de achterzijde van dezelfde tuinzone brengt ernstige hinder en nadelen met zich mee voor de verzoekende partijen.*

*...*

*Deze hinder is ernstig en gaat de normale mate van tolerantie in dit woongebied, zeker in de rustig gelegen smalle zijstraat van de Advocaat de Backerstraat, immens te boven. 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 verstoord.*

*16. Het ernstig nadeel is bovendien, eens de werken worden aangevat moeilijk, zelfs onmogelijk herstelbaar.*

*Vandaag hebben verzoekende partijen een prachtig zicht vanuit hun tuin en kunnen ze hier ongestoord, zonder indringende en glurende blikken van burens, van genieten. Bovendien genieten verzoekende partijen als bewoners van een alleenstaande woning binnen een rustieke omgeving dagelijks van een bijzonder rustig woongenot, waarbij zij zo goed als geen hinder hebben van drukte, lawaai, passages van gemotoriseerde voertuigen.*

*Het onherstelbaar karakter van het nadeel van de verzoekende partijen, zeker wat de eerste verzoekende partij betreft, ligt voor de hand:*

*Het is nu eenmaal niet mogelijk om de zorgvuldig en met hart en ziel aangelegde tuin van de verzoekende partijen ergens anders aan te leggen. De enige optie die nog zou resten is een volledige verhuis, wat voor de verzoekende partijen uiteraard een blijvend niet te herstellen ernstig nadeel met zich mee zou brengen, nu ze hun nauw aan het hart liggende rustig gelegen woning en tuin dienen achter te laten.*

*Het is algemeen bekend dat wanneer een vergunde constructie – zelfs indien illegaal – afgewerkt is, het voor de individuele rechtsonderhorigen bijzonder moeilijk wordt om het nadeel dat dit meebrengt terug ongedaan te maken (zie ook Rvvb 23 april 2013, nr. S/2013/0086 in de zaak 1011/0562/SA/1/0513; Rvvb 5 februari 2013, nr. S/2013/0029 in de zaak 1213/0070/SA/3/0061; Rvvb 29 januari 2013, nr. S/2013/0015 in de zaak 2010/0440/SA/1/0397; Rvvb 16 januari 2013, nr. S/2013/0012 in de zaak 1112/0754/SA/3/0672).*

*Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal veel tijd in beslag nemen. De verzoekende partijen zullen onder meer de afbraak moeten proberen bekomen van het illegale bouwwerk en zullen jarenlang geconfronteerd worden met een tuin en leefomgeving die hen geen rustig woongenot zonder inkijk kunnen verschaffen.*

*Dit nog los van de ernstige hinder die zij hoe dan ook zullen ondervinden van de werken, die vlak aan hun eigen woning zullen plaatsvinden.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een meergezinswoning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van verzoeker, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het perceel van de aanvrager, maakt op zich geen ernstig nadeel uit. Verzoekers hebben niet het exclusief recht op de bestaande rust.*

*Bovendien mag in een woonzone, waar meergezinswoningen toegelaten zijn, 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 verzoekers 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.*

*Uit de bouwplannen blijkt dat de beoogde meergezinswoning zal worden opgericht ter hoogte van de woning van verzoekers en niet ter hoogte van hun tuin, zodat de ramen in de zijgevel geen rechtstreekse inkijk in hun tuin zullen veroorzaken. Bovendien blijkt uit de foto's gevoegde bij de aanvraag dat deze ramen in de zijgevel enkel zullen uitkijken op de aangebouwde garage van verzoekers. Verzoekers tonen dan ook niet aan dat hun privacy drastisch zal worden aangetast door het concept van de woning.*

*Wat de ligging van de oprit en de parkeerplaatsen betreft, moet worden opgemerkt dat het perceel gelegen is in een zone, waar meergezinswoningen toegelaten zijn. De*

*lawaaihinder afkomstig van de verkeersbewegingen van meerdere auto's is dan ook inherent aan deze zone. Tevens blijkt uit de foto's gevoegd bij de aanvraag dat de oprit voor de meergezinswoning zich naast de oprit van verzoekers zal bevinden. Verzoekers maken dan ook niet aannemelijk dat door de gekozen ligging van de oprit abnormale hinder zal worden veroorzaakt.*

*Verder preciseren verzoekers niet in welke mate de parkeerplaatsen in de tuinzone meer privacyhinder veroorzaken dan bij een tuinzone zonder dergelijke parkeerplaatsen. Bovendien is het perceel van verzoekers aan de kant van de meergezinswoning afgesloten met betonplaten, zodat het niet duidelijk is hoe de privacyhinder kan worden veroorzaakt. Het feit dat het op- en afrijden van auto's enigszins lawaaihinder veroorzaakt, betekent niet dat dit een ernstig nadeel is, noch dat deze de hinder eigen aan deze woonzone overstijgt.*

*...*

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*9. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de schorsing in iedere stand van de procedure kan worden bevolen, en dat verzoekers in tussenkomst noch de werken zijn beginnen aanvatten, noch enige stap in die zin beginnen zetten zijn.*

*Verder dient vastgesteld te worden dat verzoekers er alleen niet in slagen om aan te tonen dat zij een nadeel lijden dat moeilijk te herstellen is.*

*Het loutere feit dat een verzoekende partij procedurele stappen zou moeten zetten om de afbraak van een bouwwerk te realiseren, impliceert op zich niet dat een vermeend nadeel onherstelbaar of moeilijk te herstellen zou zijn. Zulks zou de facto tot gevolg hebben dat het moeilijk te herstellen karakter in ieder bouwberoep bij uw raad automatisch voorligt.*

*Buitendien hebben verzoekers zoals gesteld eertijds geen beroep ingesteld tegen het BPA Meuleveld, dat voor het terrein van aanvraag o.m. specifiek voorziet dat meergezinswoningen mogelijk zijn, evenmin als tegen de vergunningsbeslissing van 27 februari 2006.*

*Het stilzitten dat de houding van verzoekers steeds heeft gekenmerkt, strijdt met het hoogdringend karakter dat typerend is voor de schorsingsprocedure.*

*...”*

*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.

Op de openbare zitting van 12 november 2013 heeft de raadsman van de tussenkomen partijen verklaard dat niet met de eigenlijke uitvoering van de werken zal begonnen worden tot wanneer de Raad een uitspraak heeft gedaan over de vordering tot vernietiging.

Hoewel het voornemen van de tussenkomen partijen om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing, hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad, volstaan om de belangen van de verzoekende partijen te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen, verworpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

## **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 vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0623/SA/4/0588.
4. 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 10 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER