

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2015/0082 van 7 juli 2015  
in de zaak RvVb/1415/0281/SA/0275

*In zake:*

1. de heer **Gino VERHAEGEN**
2. mevrouw **Marleen VERSTRAETEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

mevrouw **Marie-Louise NIES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH  
kantoor houdende te 9230 Wetteren, Kapellendries 8  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 december 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren van 25 augustus 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan voor het oprichten van een vrijstaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9160 Eksaarde (Lokeren), Oosteindeken 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 614B.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 juni 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evi MEES die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

## III. TUSSENKOMST

Mevrouw Marie-Louise NIES verzoekt met een aangetekende brief van 24 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 23 april 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is 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

1.

Op 10 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning in tweede orde”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren weigert op 13 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verwerende partij verleent op 14 juni een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De Raad vernietigt deze beslissing met arrest nr. A/2013/0547 van 17 september 2013 op grond van onder meer volgende overwegingen:

“ ...

*Onder de titel “goede ruimtelijke ordening” besteedt de verwerende partij ruime aandacht aan het gegeven dat het aangevraagde gelegen is in “tweede bouwzone” en stelt, na verdere overwegingen, dat “bijzondere aandacht voor de privacy van de omwonenden” vereist is. Ze overweegt dat de huidige gangbare norm is dat woningen in de tweede bouwzone kunnen toegestaan worden indien zij op 8 tot 10 meter afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant en komt tot de conclusie dat het aangevraagde aanvaardbaar is indien de woning op 8 meter van de perceelsgrens zou worden ingeplant in plaats van de in de plannen voorziene 6,34 meter en “mits het aanbrengen van een winterhard groenscherm langs deze perceelsgrens”.*

*Uit het voorgaande kan niet anders dan besloten worden dat bij het beoordelen van het aangevraagde de verwerende partij de inplanting van de woning als een essentieel aspect heeft beschouwd van goede ruimtelijke ordening, mede gezien het betrokken bouwperceel zich in “tweede bouwzone” situeert.*

*De verwerende partij geeft door haar beoordeling in de bestreden beslissing zelf aan dat in het licht van het aangevraagde, de inplanting van de nieuwe woning niet kan beschouwd worden als een kennelijk bijkomstige zaak. Aan deze conclusie wordt geen afbreuk gedaan door het gegeven dat de gewijzigde inplanting een verschuiving van de woning betekent van “een luttele” 1,66 meter. Met de verzoekende partijen dient immers vastgesteld te worden dat deze verschuiving op het bouwperceel impliceert dat de woning zich nog op amper 1,34 meter lijkt te situeren van het agrarisch gebied, een gegeven dat noch de verwerende, noch de tussenkomenende partij tegensprekt. In de bestreden beslissing steunt de verwerende partij echter haar beoordeling op het gegeven dat de afstand tot het agrarisch gebied minstens 3 meter bedraagt. De verzoekende partijen stellen niet zonder enige grond dat de beperkte afstand van 1,34 meter een aanzet kan vormen tot het vertuinen van het achterliggend agrarisch gebied. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing weliswaar een voorwaarde opgelegd dat impliceert dat er grotere afstand wordt gecreëerd tussen de aangevraagde woning en het perceel van de verzoekende partijen, maar heeft nagelaten daarbij de afstand met het achterliggend agrarische gebied te beoordelen.*

3.

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

“ ...”

Na dit vernietigingsarrest beslist de verwerende partij op 13 februari 2014 om het administratief beroep van de tussenkomenende partij niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

2.

Op 20 juni 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwzone in zuiver woongebied – aangepaste aanvraag”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', deels gelegen in woongebied (50m) en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (achterliggend).

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 29 juli 2014 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

**De goede ruimtelijke ordening :**

*Gelet op de vroegere drie aanvragen (dossiernummers 1991/148 en 1993/006) die steeds werden geweigerd*

*Overwegende dat langsheen Oosteindeken volgens het gewestplan een strook van 50m is ingekleurd als woongebied. Deze inkleuring is bedoeld als lintbebouwing langsheen Oosteindeken. Het principe van lintbebouwing is het bouwen van woningen langsheen de openbare weg. Het bouwen in tweede bouwlijn is strijdig met dit stedenbouwkundige gegeven;*

*Overwegende dat de 50m diepe woonlinten zijn ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot het ontwikkelen van voldoende grote percelen met voldoende diepte wat geen aanleiding mag geven tot gebouwen in tweede bouwzone; dat door het creëren van een tweede bouwzone de voorliggende percelen voor altijd worden beperkt in bouwdiepte;*

*Overwegende dat een tweede bouwzone alleen aanvaardbaar is binnen het volledige woongebied, dat zich situeert binnen een woonkern omdat daar een grotere densiteit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;*

*Overwegende dat de woning wordt ingeplant in de tweede bouwzone achter de bestaande woningen (nr. 5 en nr.9) langs Oosteindeken waardoor de privacy van de voorliggende woningen in het gedrang wordt gebracht;*

*Overwegende dat de nieuw op te richten woning slechts op 8m wordt ingeplant ten opzichte van de voorliggende perceelsgrens, wat te weinig is om de privacy te kunnen garanderen en slechts een achterliggende tuinzone van 3 à 6m heeft wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is aangezien bij nieuwbouwwoningen steeds een tuinzone van 8m wordt opgelegd; dat door deze inplanting het agrarisch gebied zal worden bestemd als tuinzone bij de nieuwe woning was strijdig is met de bestemming als agrarisch gebied.*

*Overwegende dat het een volledige nieuwbouw betreft en geen vervanging van een bestaande constructie en er op deze wijze precedenten worden gecreëerd;*

*Overwegende dat de toegang wordt genomen door een uitweg van slechts 3,90m breed; De aanvraag is bijgevolg strijdig met de goede ruimtelijke ordening en brengt de draagkracht van het gebied in het gedrang.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren weigert op 25 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij met een aan het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gelijklopende motivering.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 18 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 oktober 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 beslist de verwerende partij op 4 december 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

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

*De bouwplaats situeert zich in het noorden van Lokeren, circa 250 m ten oosten van de kerk van deelgemeente Eksaarde. De eigendom is gelegen langsheen Oosteindeken, de verbindingsweg van Eksaarde naar Sinaai. Oosteindeken wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing met wisselende voorbouwlijn, van hoofdzakelijk vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen en enkele landbouwbedrijven. Het gabariet bestaat overwegend uit één bouwlaag onder hellende bedaking. Meerdere woningen zijn gelegen in een tweede bouwzone.*

*Onderhavig perceel grenst aan de straat over een breedte van 4,27 m. Het terrein verbreedt op een afstand van 37 m van de straat tot een breedte van 28,50 m en komt zo achter het perceel nr. 1395a2 (Oosteindeken nr. 9) te liggen. De totale diepte bedraagt ca. 196 m. Het perceel is momenteel braakliggend en deels bebost. Het voorliggende perceel nr. 1395a2 is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning bestaande uit één bouwlaag onder zadeldak. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een zonevreemde vrijstaande ééngezinswoning, ingeplant op ca. 65 m van de straat, bestaande uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met een woning met bijgebouwen, ingeplant tot op de rooilijn en de scheiding met onderhavig terrein. De gebouwen hebben één bouwlaag onder zadeldak. Achter dit perceel bevindt zich in tweede bouwzone een woning, ingeplant tot op beide zijdelingse perceelsgrenzen, eveneens één bouwlaag tellend onder zadeldak.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een alleenstaande woning, ingeplant op ca. 39 m van de rooilijn, binnen het 50 m-woongebied en op 8 m van de voorste perceelsgrens en op minimum 10 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tot de grens met het agrarisch gebied bedraagt minstens 3 m.*

*Het gebouw heeft een breedte van 8 m en is 8,55 m diep. De woning heeft een kroonlijsthoogte van 3,10 m, de nokhoogte bedraagt 7,54 m.*

*De woning wordt uitgevoerd in lichtrode gevelsteen met zwarte dakpannen.*

*De bestaande oprit blijft behouden, doch wordt heraangelegd in kiezelsteen en doorgetrokken tot aan de woning. De totaal aan te leggen oppervlakte verharding bedraagt 170 m<sup>2</sup>. Ter hoogte van de linker achterhoek van de woning komt een terras in klinkers met een oppervlakte van 17,50 m<sup>2</sup>.*

*Langsheen de voorste perceelsgrens wordt groenbuffer van 3 m breedte geplant, bestaande uit een haagbeuk met hoogte 2 m en leilinden met hoogte kruin 3 m.*

...

### 2.3 De juridische aspecten

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

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden 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.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een ééngezinswoning in tweede bouwzone, achter het bestaande woonlint langs Oosteindeken.*

*De bouwplaats omvat de restzone van het 50 m diepe woongebied achter de woningen opgericht langs deze gemeenteweg. Het project omvat een volledige nieuwbouw en betreft geen vervanging van een bestaande constructie binnen een tweede bouwzone (er heeft vroeger wel een woning gestaan, maar in het achterliggende agrarisch gebied). Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat voorliggende aanvraag aanleiding geeft tot precedënten, kan niet worden bijgetreden. In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats komen reeds verschillende woningen in tweede bouwzone voor, die allen over een eigen toegangsweg beschikken. Derhalve maakt het bouwen in tweede bouwzone deel uit van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken.*

*De vraag die zich in voorliggende aanvraag stelt, is in hoeverre de restzone over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone op te vangen. Er moet immers omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft.*

*Volgens de huidig gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8 m à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Bovendien is het wenselijk dat de op te richten woning qua kroonlijst- en nokhoogte niet boven de omliggende woningen uitsteekt, om zo de privacy van de omwonenden niet in het gedrang te brengen.*

*Aan beide voorwaarden wordt voldaan. De nieuwbouw woning wordt ingeplant op 8 m van de voorste perceelsgrens en op minimum 10 m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. Ten opzichte van de vorige aanvraag werd de kroonlijsthoogte verlaagd naar 3,10 m, waardoor de woning meer in overeenstemming is met de omliggende woningen en de andere woningen in tweede bouwzone.*

*De privacy van de voorliggende woningen blijft gevrijwaard. Langsheen de voorste perceelsgrens wordt een winterhard groenscherm geplaatst, bestaande uit een haagbeuk van 2 m hoog en een rij leilinden met een maximale hoogte van 3 m. Bovendien is de nieuwbouw langs de kant van de voorliggende woning niet voorzien van ramen, noch in het gevelvlak, noch in het dakvlak, zodat er geen rechtstreekse zichten worden genomen op het voorliggend perceel. Tenslotte dient opgemerkt dat de voorliggende woning recent werd herbouwd en verplaatst naar de straatzijde, zodat een meer dan voldoende afstand wordt bekomen tussen huidige voorliggende woning en de aangevraagde woning. Ook de aanwezigheid van betonnen afsluitingen van 2 m hoog langsheen de perceelsgrenzen van voorliggend perceel zorgen reeds voor afscherming. Uit dit alles kan worden geconcludeerd dat de privacy van voorliggende woning op geen enkele manier in het gedrang wordt gebracht.*

*Gezien de configuratie van de voorziene woning en de omliggende gebouwen en woningen langs de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen kan er zich aldaar ook geen probleem stellen van privacy.*

*Het bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft, beschikt tenslotte over een eigen toegangsweg die voldoet aan de hedendaagse ontsluitingsnormen.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en brengt de draagkracht van het gebied niet in het gedrang.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Er bestaat enkel een noodzaak tot het onderzoek van deze exceptie indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening indien de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

### **A. Hoogdringendheid**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*14. Teneinde een schorsing van de bestreden beslissing te kunnen bekomen moeten verzoekende partijen aantonen dat zij een "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" (MTHEN) zullen lijden door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*...*

*17. Behoudens het verlies aan privacy, zal ook het uitzicht van verzoekster danig aangetast worden (visuele hinder). Waar zij thans zicht hebben op een rustig, uitgestrekt landschappelijk waardevol agrarisch landschap, zullen zij zich plots geconfronteerd zien met een eengezinswoning.*

*18. Deze nadelen worden niet getemperd door enige groenaanleg, aangezien de afstand van acht meter tot aan de perceelsgrens, geenszins toereikend is om een voldoende waarborg te bieden om te privacy te behouden. Bovendien maakt het niet uit op welke afstand de woning zal worden ingeplant, aangezien verzoekers hun uitzicht op het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied sowieso zullen verliezen wanneer er een woning in tweede bouwlijn wordt ingeplant.*

*Gezien de inplanting van de woning van verzoekster gaat het derhalve om niet te temperen nadelen.*

*19. Bovendien zal de toegang genomen worden naar de nieuwbouwwoning via een toegangsweg van slechts 4,27 meter breed, dat zich overigens thans in een slechte toestand bevindt. De toegangsweg is immers braakliggend en volledig volgroeid met wilde planten.*

*Deze toegangsweg bevindt zich vlak naast het perceel van verzoekende partijen, zodat zij geconfronteerd zullen worden met geluidshinder.*

*20. Verzoekende partijen zullen ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ernstig nadeel lijden, zeker ingeval de verschillende hinderaspecten cumulatief en globaal worden beoordeeld overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad.*

*21. Het spreekt voor zich dat het ernstig nadeel moeilijk te herstellen is, aangezien het voor verzoekende partijen geen vanzelfsprekende zaak zal zijn om de afbraak te bekomen van de woning, eens deze is opgericht. Het verlies aan rustig woongenot dat in de tussenperiode werd geleden, is in elk geval onherstelbaar.*

*De kans op herstel hangt overigens voor een groot deel af van de moeite die men zich getroost om het herstel na te leven. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure.*

*...*

*23. Verzoekende partijen verwijzen uitdrukkelijk naar de historiek van dit dossier zoals aangetoond onder hoofdstuk 1 feiten en retroakten. Daarin werd er reeds op gewezen dat Uw Raad in zijn vernietigingsarrest dd. 17 september 2013 met nr. A/2013/0547 naar aanleiding van een eerdere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk overwogen heeft dat de inplanting van de beoogde woning problematisch is in zoverre de woning zich nog amper op 1,34 meter situeert ten opzichte van de scheidingslijn tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (zie stuk 7-vernietigingsarrest en vergelijk met stuk 10 - het bouwplan van de vorige aanvraag, waaraan de Deputatie stedenbouwkundige voorwaarden had verbonden in het besluit dd. 14 juni 2012 - stuk 5, en die Uw Raad onaanvaardbaar heeft bevonden in het licht van het in die procedure ingeroepen middel, met name dat daardoor het oorspronkelijk voorstel fundamenteel werd gewijzigd qua inplanting en de vergunningsvoorwaarden bijgevolg niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden inzake beperking van deze vergunningsvoorwaarden, die slechts louter bijkomstige zaken mogen betreffen).*

*24. Uw Raad heeft in zijn vernietigingsarrest overwogen dat, door het verschuiven van de inplanting middels stedenbouwkundige voorwaarden in het Deputatiebesluit dd. 14 juni 2012, er nog slechts een zeer beperkte afstand van 1,34 meter overblijft tussen de achtergevel van de beoogde woning en de grens met het agrarisch gebied, hetgeen de aanzet kan vormen tot het vertuinen van het achterliggend agrarisch gebied.*

*Uw Raad heeft daaraan toegevoegd in voormeld vernietigingsarrest dat middels deze stedenbouwkundige voorwaarden er wel een grotere afstand wordt gecreëerd tussen de aangevraagde woning en het perceel van verzoekers, maar dat de overheid heeft nagelaten de afstand met het achterliggend agrarisch gebied te beoordelen.*

*25. Welnu, in het thans bestreden Deputatiebesluit heeft de overheid evenmin enige*



*beoordeling gedaan omtrent dit cruciaal aspect van goede ruimtelijke ordening, aangezien enkel wordt ingegaan op enerzijds de kwestie van de privacy ten opzichte van de bestaande woning van verzoekers (voorwerp van het eerste onderdeel van het eerste middel) en anderzijds het aspect van het bouwen in tweede bouwzone (voorwerp van het tweede onderdeel van het eerste middel).*

*Enige autonome beoordeling omtrent de reeds door Uw Raad aanvaarde grief inzake het risico op vertuinen van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied is niet terug te vinden in het bestreden besluit en evenmin in het verslag van de PSA, waarvan de tekst woordelijk en kritiekloos werd overgenomen in het bestreden besluit. Uit geen van de gegevens van het administratief dossier waarvan verzoekers tot hiertoe kennis hebben kunnen nemen blijkt dan ook dat de vergunningverlenende overheid in graad van beroep stilgestaan heeft bij voormeld aspect van het risico op vertuinen van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied (voorwerp van het tweede middel).*

*De aangevoerde grieven in huidige procedure hebben alle betrekking op de impact van de beoogde woning op de bestaande situatie, namelijk enerzijds de bestaande woning van verzoekers en anderzijds de beperkte bebouwing vanaf de eerste vijftig meter tot aan de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied in de onmiddellijke omgeving. Verzoekende partijen worden opnieuw getroffen in hun privacy en in hun tot op heden onbeperkt zicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Beide elementen worden geschaad in geval van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*26. Het is onbegrijpelijk dat de Deputatie in het thans bestreden besluit geen rekening heeft gehouden met de zeer duidelijke overweging in het vernietigingsarrest van Uw Raad, waarbij er op gewezen werd dat de overheid onderzoek dient te doen omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag ten opzichte van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat nagenoeg zonder noemenswaardige tussenafstand ten opzichte van de achtergevel van de beoogde woning grenst aan het beoogde bouwprogramma.*

*Nochtans verplicht art. 4.3.1, §2, 1<sup>ste</sup> VCRO dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, wordt beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ondermeer het ruimtegebruik. Het is dit ruimtegebruik dat aan de kaak werd gesteld door Uw Raad in het hogervermeld vernietigingsarrest en waaraan nadrukkelijk niet tegemoet werd gekomen in de thans bestreden beslissing.*

*27. Ingevolge het stedenbouwkundig principe van de lintbebouwing, had de Deputatie niet alleen moeten concluderen dat het bouwen in tweede bouwlijn niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, daar het immers aan de vergunningverlenende overheid toekomt om op grond van concrete gegevens aan te tonen waarom het bouwen in tweede bouwlijn niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (R.v.St., nr. 73.351, 28 april 1998; B. DE SMET, De goede ruimtelijke ordening als criterium bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning;, Herentals, KnopsPublishing, 2012, 97). De bestreden beslissing beseft dit ook wel, aangezien er uitdrukkelijk overwogen wordt dat er omzichtig moet worden omgegaan met bewoning in tweede bouwzone en dat er in elk geval garanties moeten bestaan dat de impact van deze woongegelegenheid op het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft, maar dat men daarbij vergeten is te vermelden dat er ook moet gekeken worden naar het ruimtegebruik ten opzichte van een onmiddellijk palend strijdig bestemmingsgebied, met name in casu een*

*landschappelijk waardevol agrarisch gebied;*

*28. Zowel door Uw Raad als door de Raad van State werd reeds geoordeeld dat het bouwen in tweede bouwlijn in elk geval geacht wordt strijdig te zijn met de goede ruimtelijke ordening, wanneer een buur hierdoor zijn onbelemmerd uitzicht verliest op het achterliggend waardevol agrarisch landschap (RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0637; R.v.St., nr. 74.496, Van Impe).*

*Welnu, in casu gaat het eveneens om de begrenzing tussen een woongebied en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied van het gewestplan (zie uittreksel gewestplan op blz. 3 van huidig verzoekschrift). Krachtens de draagwijdte van een landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient er steeds rekening gehouden te worden met de voorwaarde van de schoonheidswaarde van het landschap zoals bedoeld in art. 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit dd. 28 december 1972. Krachtens deze bepalingen gelden er beperkingen in de landelijke gebieden met overdruk landschappelijk waardevol karakter, met name met als doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden dient steeds rekening gehouden te worden met de schoonheidswaarde van het landschap. Dit betekent eveneens dat beoogde bouwwerken, die onmiddellijk palen aan een dergelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dienen getoetst te worden aan voormelde beperking inzake de schoonheidswaarde van het landschap.*

*29. Aangezien krachtens art. 4.3.1, §1, b) en §2, 1° VCRO uitdrukkelijk oplegt rekening te houden met het aspect van het ruimtegebruik, diende de overheid wel degelijk stil te staan bij de impact van de beoogde woning op voormelde beperking inzake schoonheidswaarde van het landschap, om meer bepaald na te gaan of er hier niet definitief sprake is van een vertuining van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarvan het risico uitdrukkelijk werd aanvaard door Uw Raad in zijn vernietigingsarrest dd. 17 september 2013.*

*Het is dan ook duidelijk dat in de gegeven omstandigheden in casu enkel de schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit het daaruit voortvloeiende ernstige nadeel voor verzoekers kan afwenden.”*

De tussenkomenende partij repliceert:

*“...*

*Verzoekende partijen stellen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.*

*Van de woning en haar indeling wordt door verzoekers geen enkel stuk voorgelegd.*

*Een simulatie van hun zogenaamde beweerde zichtontneming wordt door geen enkel stuk voorgelegd.*

*Geen enkele foto wordt voorgelegd. Uw Raad heeft het raden waar één en ander zich zou situeren ter plaatse.*

*Een dergelijke vage, algemene en nietszeggende uiteenzetting is overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad echter geenszins afdoende :*

*...*

*In dezelfde zin:*

...

*De loutere beweringen van verzoekers over zichten en hinderaspecten wordt op geen enkele manier concreet gemaakt of aangetoond. Wel in tegendeel is het juist de essentie van een studie of analyse dat ze twee verschillende situaties van elkaar kan afwegen, waarbij één van de twee situaties de niet-bestaande toestand zal zijn.*

*Zelfs indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat verzoeker door de bestreden beslissing mogelijks rechtstreeks of onrechtstreeks hinder zal ondervinden, quod non, dan nog mag dit niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. (Raad voor vergunningenbetwistingen nr. S/2011/99, 17 augustus 2011; Raad voor vergunningenbetwistingen nr. S/2011/154, 12 december 2011 [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be))*

*Uw Raad moet de mogelijkheid krijgen om op basis van de aanduiding van de aard en omvang van de nadelen en door middelen van voorlegging van stukken de ernst en het moeilijk te herstellen karakter ervan, daadwerkelijk te onderzoeken en beoordelen. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan geen rekening worden gehouden. (eigen onderlijning) (MAES, A., Onze omgeving. Raad voor Vergunningsbetwistingen, Brugge, Vanden Broele, 2013, 176-178.)*

*Verzoekers tonen op geen enkele manier aan hoe en al helemaal niet in welke mate er sprake is van enige hinderaspecten.*

*Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat de verzoekende partij de ernst evenals het moeilijk te herstellen karakter concreet moet aanduiden en individualiseren. In casu overstijgt de vermelding van enkel potentiële hinderaspecten niet het niveau van de loutere hypothese. In dat geval heeft Uw Raad reeds geoordeeld dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel onvoldoende werd aangetoond. (Raad voor vergunningenbetwistingen nr. S/2012/172, 22 augustus 2012, [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be))*

*Wat betreft het zogenaamd verlies van uitzicht wenst verzoeker in tussenkomst te verwijzen naar een arrest van Uw Raad van 4 oktober 2011. (Raad voor vergunningenbetwistingen nr. S/2011/124, 4 oktober 2011, [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be)). In dat arrest werd duidelijk gesteld dat wanneer "het verdwijnen van het uitzicht op de groene grasweide en het uitgestrekte zicht" wordt ingeroepen, maar enkel een overzichtskaart wordt meegedeeld, doch geen concreet zicht wordt gegeven op de huidige oriëntatie, inplanting of indeling van de woning van verzoekende partij en haar onmiddellijke omgeving, de Raad aan de hand van dit schaarse gegeven niet kan oordelen of de verzoekende partij wel een uitgestrekt vergezicht heeft en of dit vergezicht wel zal wijzigen door het bestreden besluit.*

*In het stukkenbundel van verzoekers vindt verzoeker in tussenkomst nog minder dan in voormeld arrest, namelijk geen enkele foto.*

*Verzoeker in tussenkomst merkt op dat de verzoekers niet zozeer een beweerd verlies van uitzicht als MTHEN opwerpen maar louter het verlies aan mogelijkheid om de uitzichtsproblematiek te analyseren. Zoals hiervoor reeds gesteld is het echter de essentie van een analyse dat een bestaande toestand wordt afgewogen van een niet-bestaande toestand.*

*Louter volledigheidshalve, voor zover Uw Raad onder het onderdeel van het MTHEN uit het verzoekschrift ook zou begrijpen dat verzoekers concreet het verlies van het uitzicht inroepen, quod certe non, merken verzoeker in tussenkomst op dat dit verlies aan uitzicht helemaal niet bestaat, minstens dat het niet bewezen wordt.*

*Verzoeker in tussenkomst wijst op het feit dat de bewijslast, conform de vaste rechtspraak van Uw Raad, bij de verzoekers ligt.*

*Zo heeft Uw Raad reeds geoordeeld dat er geen sprake is van ernstige zichthinder in een situatie waarbij de verzoeker zichthinder aanhaalde wegens het verdwijnen van een waardevolle groene zone en het uitkijken op een massale muur ten gevolge van het oprichten van een constructie. In voormelde zaak had de verzoeker wel een kadastraal plan meegedeeld waaruit de oriëntatie en ligging van haar woning en tuin ten opzichte van het ander perceel bleek, maar geen plan waaruit de indeling en inrichting bleek van haar woning of tuin en waarbij de luchtfoto van een te kleine schaal was om dit na te gaan. (Raad voor vergunningenbetwistingen nr. S/2011/131, 18 oktober 2011 [www.rvvb.be](http://www.rvvb.be)).*

*In casu hebben verzoekers aan Uw Raad zelfs nog minder informatie verschaft dan in de voormelde zaak het geval was. Er zijn geen foto's of luchtfoto's gevoegd aan het dossier, waardoor derhalve uw Raad geen enkele inschatting kan maken.*

*Verzoekende partijen tonen dus in dit onderdeel met geen enkel concreet element aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen berokkenen, zodat de vordering tot schorsing manifest onontvankelijk, minstens ongegrond is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat de bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

2.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de uitvoering van de bestreden beslissing hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel toebrengt, daarmee verwijzende naar de schorsingsvoorwaarde die volgens de vroegere regeling van toepassing was, maar inmiddels is vervangen door de vereiste van hoogdringendheid.

Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vervangen door de vereiste van “hoogdringendheid”. Deze nieuwe schorsingsvoorwaarde is van toepassing op vorderingen tot schorsing ingediend vanaf 1 januari 2015.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen onder de titel “Betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan slechts in aanmerking worden genomen voor zover daaruit de redenen blijken van hoogdringendheid.

3.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouworde, achter de woning van de verzoekende partijen die aan de straatzijde is gelegen.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij geconfronteerd zullen worden met verlies aan privacy, dat het uitzicht dat zij thans hebben op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied danig aangetast zal worden (visuele hinder) en dat zij geluidshinder zullen ondervinden van de toegangsweg tot het achterliggende perceel, die net naast hun perceel is gelegen. Ze stellen dat de nadelen moeilijk te herstellen zijn omdat het bekomen van de afbraak eenmaal de woning is opgericht, niet alleen niet evident en onzeker is, maar tevens een tijdelijk verlies van woongenot niet kunnen goedmaken.

Om de hiernavolgende redenen kan de uiteenzetting van de verzoekende partijen niet overtuigen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld.

Vooreerst blijkt uit de gegevens van het dossier dat het perceel van de verzoekende partijen afgescheiden is van het achterliggend perceel door middel van een betonnen afsluiting. De visuele hinder en het zicht op “het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied” dient in die mate gerelativeerd te worden.

De voorgehouden privacyhinder wordt door de verzoekende partijen niet verder verduidelijkt. Dit aspect kan derhalve niet in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de hoogdringendheid.

De verzoekende partijen verwijzen nog naar de geluidshinder van de toegangsweg naar het betrokken bouwperceel, die naast het perceel van de verzoekende partijen gelegen is. Ook hier moet worden vastgesteld dat het perceel van de verzoekende partijen van deze toegangsweg is afgesloten, deels door een haag en deels door een ander soort afsluiting. Bovendien is dit nadelig aspect te relativiseren door het feit dat de toegangsweg slechts dient voor het betrokken bouwperceel, waarop een eengezinswoning zal staan.

De argumentatie en kritiek van de verzoekende partijen, met verwijzing naar de historiek van het dossier, naar de overwegingen van het arrest van de Raad nr. A/2013/0547 van 17 september 2013 en naar het gebrek aan beoordeling in de bestreden beslissing van bepaalde aspecten van goede ruimtelijke ordening, noodzaakt een beoordeling ten gronde. Dit betreft de wettigheid van de bestreden beslissing en is derhalve te onderscheiden van de noodzaak om de zaak al dan niet bij hoogdringendheid te behandelen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 7 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ