

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2015/0084 van 20 juli 2015  
in de zaak RvVb/1415/0280/SA/0274

*In zake:*

1. de heer **Emanuel LISABETH**
2. de heer **Steven DEPOORTER**
3. de heer **John GRUWEZ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Mieke VAN DEN BROECK  
kantoor houdende te 1210 Brussel, Haachtsesteenweg 55  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen van 27 november 2014, waarbij aan de stad Gent een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning en bijgebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Warmoezeniersweg 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nr. 340K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

Bij beschikking van 6 mei 2015 werden de verzoekende partijen vrijgesteld van de betaling van het rolrecht.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 juli 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mieke VAN DEN BROECK die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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. FEITEN

Op 19 september 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de stad Gent bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en bijgebouwen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in een gebied voor dagrecreatie.

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

De verwerende partij beslist op 27 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

*De aanvraag situeert zich in de Warmoezeniersweg waarlangs de Schelde loopt aan de overzijde en voorziet het slopen van een woning, een vrijstaand berghok achteraan in de tuin, een berghok grenzend aan het Wagenhuis en putten voor watervoorziening. Het Wagenhuis met waterreservoir op het perceel wordt behouden. De gebouwen zijn niet beschermd of bevinden zich niet op de inventaris van bouwkundig erfgoed.*

#### **WATERTOETS**

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

**NORMEN EN PERCENTAGES BETREFFENDE DE VERWEZENLIJING VAN EEN SOCIAAL OF BESCHEIDEN WOONAANBOD**

*nvt*

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen volgens het van kracht zijnde plan. De gebouwen zijn verwaarloosd en in verval en waren reeds onderhevig aan vandalisme. Het slopen ervan is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

**ALGEMENE CONCLUSIE**

*De vergunning kan worden afgeleverd.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie van de verwerende partij dient enkel onderzocht en beoordeeld te worden 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.

**V. 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:

*“...*

*Verzoekers zijn de bewoners van de woning gelegen aan de Warmoezeniersweg 10, 9000 Gent.*

*Zij zullen hun woonst verliezen bij afbraak van het woonhuis. Zij bewonen het pand aan de Warmoezeniersweg 10 te 9000 Gent al jaren en hebben er een co-housingproject van gemaakt.*

*Verzoekers bewonen het pand nu reeds sinds 2011. Zij hebben het pand opgeknapt en ingericht tot een woonst gemeenschapswoonst, met ruimtes voor buurtactiviteiten.*

*Zij zullen niet alleen hun woonst verliezen, maar ook het project, dat zij samen met buurtbewoners en gelegenheidstuiniers rond het gebouw opgezet hebben.*

*Zij hebben zeer veel tijd gestoken in het in orde brengen van het huis en de tuin, in het opzetten van banden met de buurt, kortom in de uitbouw van het project.*

*Al hun moeite zal voor niets zijn en zij zullen een zeer waardevol en uniek project zien verdwijnen.*

Verzoekers zullen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondervinden indien het woonhuis gesloopt zou worden.

Zij zullen hun woonst onherroepelijk verliezen en het project waar zij de laatste twee jaar zeer veel van hun tijd in hebben geïnvesteerd, zal verloren zijn.

Verzoekers bevinden zich allen in een financieel precaire situatie, waardoor zij niet in staat zijn een woning op de privémarkt te vinden. Zij zullen dakloos worden indien de bestreden beslissing uitgevoerd zal worden.

De stad Gent is ook van deze situatie op de hoogte en beloofde aanvankelijk een oplossing te zoeken voor verzoekende partijen. Met de bestreden beslissing blijkt dat deze zoektocht gestaakt werd.

Verzoekende partijen vrezen van de één op de andere dag dakloos te zullen worden. Het gaat dus om een situatie van hoogdringendheid.

Om bovenstaande moeilijk te herstellen nadelen te vermijden, verzoeken verzoekers over te gaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Bovenstaande redenen maken de redenen uit op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing wordt verzocht.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. De verzoekende partijen verwijzen, gelet op de inwerkingtreding van het DBRC-decreet en het Procedurebesluit op 1 januari 2015, ten onrechte naar het begrip “moeilijk te herstellen ernstig nadeel”.

2. De verzoekende partijen voeren geen enkele hoogdringendheid aan.

De verzoekende partijen herhalen onder het onderdeel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” louter hetgeen zij bij het onderdeel “belang” hebben uiteengezet.

De vereiste spoed/hogdringendheid kan niet worden gelijkgeschakeld met het vermeende belang dat de verzoekende partijen aanvoeren. Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt.

Louter omwille van deze reden is er geen sprake van (een concrete uiteenzetting m.b.t. de) hoogdringendheid.

3. De verzoekende partijen stellen “bewoners” te zijn van het pand gelegen aan de Warmoezeniersweg 10. De verzoekende partijen stellen dat ze op de desbetreffende site een co-housingproject hebben gemaakt, het pand zouden hebben opgeknapt en ingericht tot een gemeenschapswoonst. Ze stellen dat “hun woonst” en het project zouden verdwijnen door de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen kunnen zich niet op een onwettige situatie beroepen die een eventuele hoogdringendheid zou verantwoorden.

De verzoekende partijen verliezen uit het oog dat de volledige site (waaronder de woning en de overige bebouwing) eigendom is van de stad Gent.

Eveneens organiseren de verzoekende partijen allerlei activiteiten zonder toestemming van de stad Gent.

Eveneens werd het pand zonder toestemming van de stad Gent tot een gemeenschapswoonst omgevormd of zou deze worden gebruikt voor een co-housingproject.

De verzoekende partijen beschikken niet over een gebruiksovereenkomst met de stad Gent waaruit blijkt dat ze dergelijke zaken op het desbetreffende terrein zouden kunnen organiseren of gebruiken.

De verzoekende partijen zijn geen eigenaars van het pand of de overige bebouwing. Ze leggen geen eigendomstitels of een huurcontract voor waaruit blijkt dat de verzoekende partijen er rechtmatig (kunnen) wonen.

*Meer nog, op p. 14 van hun verzoekschrift geven de verzoekende partijen zelf uitdrukkelijk aan dat ze zouden worden uitgezet.*

*Zij bezetten het pand zonder recht noch titel.*

*Meer nog, volgens de stukken uit het dossier (meer bepaald een beslissing van het OCMW tot toekenning van een leefloon cat. 1, zoals gevoegd door de raadsman van de verzoekende partijen op de vraag van uw Raad tot het overmaken van de stukken waaruit blijkt dat de verzoekende partijen niet over voldoende inkomsten beschikken om het verschuldigde rolrecht te betalen) is de derde verzoekende partij ingeschreven op het adres te 9000 Gent, Sportstraat 456.*

*Op de website van "Het Landhuis" (zie bv. <https://tlandhuis.wordpress.com/> ; <https://tlandhuis.files.wordpress.com/2015/01/flyer2.jpg>; <https://tlandhuis.wordpress.com/het-project-een-politiek-kraakpand/> en <https://tlandhuis.wordpress.com/brief-aan-schepen-de-regge-januari-2013/> ) wordt zelfs uitdrukkelijk aangegeven dat het woonhuis (en in feite de volledige site) werd gekraakt en wordt bezet door onder meer de verzoekende partijen (hetgeen ook wordt bevestigd op p. 10 van het verzoekschrift: "bij aanvang van de bezetting").*

*Ten onrechte menen de verzoekende partijen enige hoogdringendheid te kunnen aanvoeren uit het feit dat ze het pand onrechtmatig bewonen of er activiteiten organiseren. Foutief stellen de verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat er sprake zou zijn van "hun woning".*

*Er kan geen hoogdringendheid worden geput uit een onwettige situatie. De verzoekende partijen beogen de bestending van een onwettige toestand.*

*Het feit dat de verzoekende partijen zich in een financieel precaire situatie zouden bevinden, ze niet in staat zouden zijn om een woning op de privémarkt te huren en de eerste en tweede verzoekende partij in het bevolkingsregister zouden zijn ingeschreven op desbetreffende adres, welke is gelegen in een gebied voor dagrecreatie waar permanente bewoning niet toegelaten is, is irrelevant, minstens volstaat dit geenszins om over de vereiste hoogdringendheid bij huidige procedure te beschikken.*

*Deze zaken vloeien niet voort uit de bestreden beslissing maar eerder uit het feit dat de verzoekende partijen zichzelf in een onwettige situatie hebben gebracht waaruit in casu geen hoogdringendheid kan worden aanvaard.*

*Eenzelfde vaststelling kan worden gemaakt waar de verzoekende partijen stellen dat de stad Gent op de hoogte zou zijn van hun situatie en zouden hebben beloofd om een oplossing te zoeken. Op dit punt uiten de verzoekende partijen louter kritiek op het beleid/de politiek/de aanpak van de stad Gent.*

*...*

#### *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 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 “Moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan slechts in aanmerking worden genomen voor zover daaruit de redenen blijken van hoogdringendheid.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de door de stad Gent ingediende aanvraag betrekking heeft op het slopen van een woning, een berghok grenzend aan het wagenhuis, een vrijstaand berghok achteraan in de tuin en putten voor watervoorziening en dit op het perceel gelegen aan de Warmoezeniersweg 10 te 9000 Gent.

Het wordt niet betwist dat minstens twee van de verzoekende partijen op voornoemd adres zijn gedomicilieerd en de te slopen woning bewonen. Het wordt evenmin betwist dat de verzoekende partijen de woning omgevormd hebben tot een gemeenschapswoonst en in de woning en op het perceel allerhande socio-culturele en ecologische activiteiten organiseren.

De verzoekende partijen stellen dat zij door de uitvoering van de bestreden beslissing hun woonst, alsook het project, dat zij rond het gebouw hebben opgezet, zullen verliezen.

De nadelen die de verzoekende partijen omschrijven, zijn niet toe te schrijven aan de bestreden sloopvergunning, maar volgen uit de precare woon- en leefsituatie die de verzoekende partijen voor zichzelf hebben gecreëerd. De verzoekende partijen stellen zelf dat zij op eigen initiatief de betrokken gebouwen in gebruik hebben genomen en bezet.

Bovendien belet een schorsing van de bestreden beslissing niet dat de eigenaar, zijnde de stad Gent, geëigende stappen en maatregelen kan nemen om de thans bestaande bewoning en bezetting van de in de aanvraag betrokken gebouwen, te beëindigen.

Er moet dus enerzijds worden vastgesteld dat de nadelen die de verzoekende partijen schetsen niet voortvloeien uit de bestreden beslissing en anderzijds dat een schorsing de realisatie van de nadelen niet kan verhinderen.

Een eigenaar kan, los van welke vergunningsbeslissing ook, initiatieven nemen om een bezetting van zijn eigendom te beëindigen en het administratief kort geding kan niet dienen om een

dergelijke precare woon- en leefsituatie te bestendigen in afwachting van een uitspraak ten gronde.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is 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**

De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Nathalie DE CLERCQ