

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 mei 2019 met nummer RvVb-S-1819-0977  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0482-SA

Verzoekende partijen

1. mevrouw **Bernadette STEVENS**
2. mevrouw **Nathalie STEENHAULT**
3. de heer **Gert DE WEIRD**

vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Meindert GEES  
met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark  
27B

Verwerende partij

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

vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

Tussenkomende partijen

1. de bvba **MOULIN PROPERTIES**
2. de GCV **BYN INVEST**

vertegenwoordigd door advocaat Sofie BOEYKENS  
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2950 Kapellen,  
Hazelaardreef 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 januari 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 november 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 3 augustus 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een omgevingsvergunning verleend voor het renoveren van een handelsruimte en twee wooneenheden op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Latemstraat 29 en 31, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 407H en 407K.

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

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 18 januari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 25 maart 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Meindert GEES voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

3.

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

## **III. FEITEN**

De aanvragers dienen op 22 mei 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "renovatie handelsruimte en 2 wooneenheden" op de percelen gelegen te 9830 Sint-Martens-Latem, Latemstraat 29, 31 en 31A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 augustus 2018, in navolging van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, een omgevingsvergunning aan de aanvragers.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 31 augustus 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 26 oktober 2018 opnieuw ongunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 oktober 2018 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert op volgende punten andersluidend:

“...

## 2 Motivering

(...)

### 2.4 De juridische toets

*Bij het beroepschrift wordt in bijlage 5 een notariële akte dd. 8 november 2016 gevoegd, zijnde de aankoopakte van de woningen nrs. 29 en 31. In deze akte staat onder meer het volgende vermeld m.b.t. de rechts gelegen doorgang: “Onderhavige doorgang wordt sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden gebruikt door de eigenaars/bewoners van huisnummer 31 zodat zij via deze weg toegang hebben tot hun garage”.*

*De plannen ‘nieuwe toestand’ voorzien achteraan rechts de inrichting van een dubbele garage, met garagepoort in de rechterzijgevel. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat er zich “achteraan de handelsruimte van de woning nr. 31 een dubbele garage bevindt, die die ooit nog dienst gedaan heeft als kunst-atelierruimte door 1 van de vroegere bewoners”. Dit geeft de indruk dat er geen wijzigingen gevraagd worden aan de ‘dubbele garage’.*

*Anderzijds wordt op het grondplan ‘bestaande toestand’ niet aangeduid welke functie de betrokken ruimte heeft, én staat er geen garagepoort (eerder een grote raamopening) ingetekend op het gevelaanzicht ‘bestaande toestand’. Het is dus niet duidelijk of er wijzigingen gevraagd worden aan de ‘dubbele garage’ of niet. Dit heeft des te meer belang nu er zich veel te weinig manoeuvreerruimte vóór de garage bevindt, namelijk een breedte variërend tussen 3,18 m en ± 4,8 m tussen de garage en de achterbouw van de woning nr. 39. Er is normalerwijze een manoeuvreerruimte van minimum 6 m breed, en bij voorkeur 7 m breed nodig om in dergelijke garage 2 auto’s te kunnen parkeren.*

(...)

### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

(...)

*Vermits de aanvraag op enkele punten onduidelijk is (huidige functie ‘dubbele garage’ niet duidelijk, veel te weinig manoeuvreerruimte om als dubbele garage te kunnen gebruiken, dakterras of niet bij eetruimte op 1e verdieping) en er niet zomaar een bijkomende deuropening in de rechterzijgevel kan toegestaan worden, wordt er op heden geen omgevingsvergunning verleend.*

...”

Op 30 oktober 2018 dienen de aanvragers een replieknota in, met verduidelijkende plannen op 5 november 2018.

Na de hoorzitting bij de verwerende partij van 6 november 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 november 2018 gegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

## 2.4 De juridische toets

(...)

*Beide woningen (nrs. 29 en 31) hebben bijgebouwen tot tegen de achterste perceelgrens met het eigendom Latemstraat 33.*

*In de achtergevel bevinden zich links 2 kleine raamopeningen en rechts een deuropening. Deze 3 openingen worden allen gedicht.*

*De woning nr. 31 paalt rechts aan een doorgang (horend bij het rechts gelegen eigendom Latemstraat 39) naar het in tweede bouwzone gelegen eigendom Latemstraat 33. Het eigendom nr. 33 heeft dus duidelijk een erfdienstbaarheid van doorgang over het eigendom Latemstraat 39.*

*In de rechterzijgevel van de woning nr. 31 – tevens scheidsmuur met het eigendom Latemstraat 39 – bevinden zich verschillende raamopeningen, en dit zowel in de hoofdbouw (enkel op bovenverdiepingen) als de achterbouw (zowel op gelijkvloers als 1e verdieping).*

*Deze raamopeningen zijn in principe strijdig met artikel 678 B.W., waarin bepaald wordt dat men op het besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben, tenzij er een afstand van 1,90 m is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.*

*Mogelijks gaat het hier om een erfdienstbaarheid door ‘bestemming van de huisvader’, d.w.z. dat de raamopeningen zouden geplaatst zijn op een moment dat Beide eigendommen nog één geheel (één eigendom) vormden. In dat geval zijn de raamopeningen niet in strijd met het B.W., doch dit houdt niet in dat thans nog nieuwe raamopeningen mogen gemaakt worden, behoudens akkoord tussen partijen.*

*Bij het beroepschrift wordt in bijlage 5 een notariële akte dd. 8 november 2016 gevoegd, zijnde de aankoopakte van de woningen nrs. 29 en 31.*

*In deze akte staat onder meer het volgende vermeld m.b.t. de rechts gelegen doorgang: “Onderhavige doorgang wordt sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden gebruikt door de eigenaars/bewoners van huisnummer 31 zodat zij via deze weg toegang hebben tot hun garage”.*

*De plannen ‘nieuwe toestand’ voorzien achteraan rechts de inrichting van een dubbele garage, met garagepoort in de rechterzijgevel.*

*In de beschrijvende nota wordt vermeld dat er zich “achteraan de handelsruimte van de woning nr. 31 een dubbele garage bevindt, die die ooit nog dienst gedaan heeft als kunst-atelierruimte door 1 van de vroegere bewoners”.*

*Dit geeft de indruk dat er geen wijzigingen gevraagd worden aan de ‘dubbele garage’.*

*Anderzijds wordt op het grondplan ‘bestaande toestand’ niet aangeduid welke functie de betrokken ruimte heeft, én staat er geen garagepoort (eerder een grote raamopening) ingetekend op het gevelaanzicht ‘bestaande toestand’.*

*Het is dus niet duidelijk of er wijzigingen gevraagd worden aan de ‘dubbele garage’ of niet.*

*In de rechterzijgevel wordt één raamopening tot op vloerhoogte (dus ook als deur te gebruiken) bijgemaakt op de 1e verdieping, in het nieuwbouwwolume tussen hoofd- en achterbouw. Dit raam springt evenwel ± 3,7 m achteruit t.o.v. de zijperceelgrens en is dus*

*niet strijdig met het Burgerlijk Wetboek. Het raam biedt toegang tot een' plat dak' dat tot tegen de zijperceelgrens doorloopt.*

*Het is onduidelijk of het hier om een dakterras gaat of niet: volgens het beroepschrift zou het plat dak wel degelijk als dakterras gebruikt worden, dit moet dan wel op de plannen aangeduid worden, samen met de nodige maatregelen ter bescherming van de privacy van de aanpalenden.*

*De aanvrager heeft naar aanleiding van de hoorzitting verduidelijkende / wijzigende plannen neergelegd in die zin.*

*De aanvrager stelt voor om alle discussie te vermijden en een zichtschermbank te voorzien. Dit wordt weergegeven op een aangepast plan. Deze aanpassing kan in toepassing van art. 4.3.1 vcrro aanvaard worden.*

*Op het gelijkvloers wordt, net vóór de dubbele garage, een nieuwe (bijkomende) toegangsdeur voorzien naar een sas tussen de handelsruimte en de dubbele garage. Noch in het aanvraagdossier, noch in het beroepschrift wordt op enigerlei wijze aangetoond dat dergelijke nieuwe deuropening, enkel toegankelijk van op het rechts gelegen aanpalend perceel, in rechte toelaatbaar is. Gelet op het bezwaarschrift van de rechts gelegen eigenaars (zie rubriek 1.6) is het stedenbouwkundig niet verantwoord een toegang tot de handelsruimte toe te laten via een aanpalend perceel, tenzij de aanvragers de nodige bewijzen voorleggen dat zij daartoe gerechtigd zijn.*

*De aanvrager stelt voor de voorgestelde wijzigingen in verband met de garagepoort te beperken tot het plaatsen van een nieuwe poort in de bestaande opening. De voorziene nieuwe deur links van de poort zou niet langer uitgevoerd worden.*

*Zo het project aangepast wordt zodat er aan de opening van die poort niets veranderd wordt, kan het standpunt van de aanvrager bijgetreden worden dat dit geen vergunningsplichtig werk betreft.*

*De discussie met de aanpalende eigenaar over erfdienstbaarheden is in deze dan niet langer bepalend.*

*Deze aanpassingen kunnen worden aanvaard in toepassing van art. 4.3.1 vcrro.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag voorziet in het behoud van 2 woonentiteiten en een handelsruimte op het perceel, er is dus geen verzwaring van het bouwprogramma.*

*De hoofdbouw wordt iets verhoogd, maar nog steeds tot een aanvaardbare kroonlijst- en nokhoogte. Positief is dat links een patio gecreëerd wordt in het thans volledig dichtgebouwde perceel. Dit laat bijvoorbeeld de links gelegen woning toe licht te trekken via deze patio, waardoor 2 ramen in de achterste perceelgrens kunnen gedicht worden.*

*De plaatselijke aanleg wordt quasi ongewijzigd gelaten, zodat er zich op vlak van goede ruimtelijke ordening geen problemen stellen.*

## 2.6 Conclusie

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunningreferentie 2018026853, ingediend door Moulin en Byn, kan de omgevingsvergunning worden verleend, beperkt aangepast volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen in functie van zichtschermbank en uitsluiten bijkomende deur naast poort.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde 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.

Voorgaande overweging verhindert niet dat de Raad om proceseconomische redenen reeds in de huidige stand van het geding de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de tussenkomende partijen, wil vestigen op het gegeven dat de Raad, na een voorlopig onderzoek van de ontvankelijkheid op grond van de beschikbare gegevens, vaststelt dat het verzoek tot tussenkomst ingediend is namens de bvba MOULIN PROPETIES en de gcv BYN INVEST, terwijl de verwerende partij de bestreden beslissing heeft verleend aan de natuurlijke personen MOULIN en BYN. De Raad geeft de tussenkomende partijen de mogelijkheid om, naar aanleiding van de indiening van de schriftelijke uiteenzetting, standpunt in te nemen over de mogelijke onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

Ter ondersteuning van de hoogdringendheid voeren de verzoekende partijen aan dat het resultaat van de vernietigingsprocedure, die vaak een doorlooptijd van meer dan een jaar bedraagt, te laat zal komen. Ze stellen dat de tussenkomende partijen niet van plan zijn om het verloop van de vernietigingsprocedure af te wachten en in de komende maanden de werken zullen starten. Ze wijzen erop dat de werken, die een nadelige impact hebben op hun woongenot, onmiddellijk kunnen verwezenlijkt worden. Ze lichten toe dat het uitbreiden en verplaatsen van raampartijen en het gebruik van een dubbele garage geen langdurige werkzaamheden zijn bij een renovatie.

Als eerste nadelig gevolg roepen de verzoekende partijen de bijkomende mobiliteitsbewegingen in. Ze verklaren dat op vandaag de smalle doorgang enkel gebruikt wordt door de bewoners van de achtergelegen woning met nummer 33. Ze lichten toe dat de bestaande garagepoort toegang geeft tot een in onbruik geraakt atelier en dat de bewoners van nummer 31 de toegangsweg dan ook niet gebruikten. De verzoekende partijen wijzen erop dat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat men veel intensiever van de doorgang zal gebruik maken, omdat ze een dubbele garage voorziet voor de woningen nummers 31 én 29. Hierbij merken ze op dat de voordeur van de handelszaak van de tweede verzoekende partij en de voordeur van het appartement van de derde verzoekende partij ook uitgeven op deze doorgang. Hierover neemt de bestreden beslissing echter geen standpunt in.

Daarnaast zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de mobiliteitsbewegingen ook op straat zullen toenemen, omdat de voorziene garage in de praktijk onmogelijk zo te gebruiken zal zijn en enkel theoretisch in parkeerplaatsen voorziet. Aangezien de doorgang te smal is, zal de parkeerdruk van de woningen en de handelszaak afgewenteld worden op het openbaar domein. Ook de veiligheid achten de verzoekende partijen problematisch. Aangezien de voordeuren van de handelszaak en het appartement ook op de doorgang gericht zijn, stellen ze, samen met hun cliënteel en hun bezoekers, geconfronteerd te zullen worden met een extra gebruik van de doorgang door twee personenwagens. Dit brengt hun veiligheid in het gedrang. Ze lichten vervolgens toe dat de manoeuvreerbewegingen om in de garage te kunnen rijden, zich zullen situeren ter hoogte van de beide voordeuren. Hierbij wijzen ze op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, waarin gewezen wordt op het gebrek aan ruimte om toegang te kunnen nemen tot de garage, terwijl de verwerende partij hieraan voorbij gaat.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat ook hun privacy aangetast wordt. De bestreden beslissing vergunt immers het vergroten van bestaande raampartijen die uitzicht geven op de handelszaak van de tweede verzoekende partij en het appartement van de derde verzoekende partij. Ze klagen aan dat de bewoners van het appartement aan nummer 31 een constant zicht zullen hebben in het appartement en de handelszaak. Ze merken op dat de bestreden beslissing geen aandacht besteed aan deze impact.

Tot slot vrezen de verzoekende partijen ook voor geluidsoverlast en hinder uit trillingen. Het gebruik als dubbele garage zal immers bijkomende manoeuvres veroorzaken en onnodige geluidsoverlast en trillingen tot gevolg hebben.

2.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend.

3.

De tussenkomen partijen betwisten de hoogdringendheid. Ze argumenteren dat de nadelige gevolgen en de hinder die de verzoekende partijen aanhalen enkel betrekking hebben op het vervangen van de bestaande garagepoort en het vervangen van het bestaande buitenschrijnwerk in de zijgevel. Deze werken sorteren volgens hen echter onder het artikel 2.1, 2° van het Vrijstellingsbesluit en kunnen dus geen aanleiding geven tot overmatige en onherstelbare schade die een schorsing van de bestreden beslissing zou rechtvaardigen.

Daarbij wijzen de tussenkomen partijen op het eenvoudige karakter van de werken, wat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift tot schorsing en vernietiging ook zelf lijken te erkennen. Ze zijn dan ook van oordeel dat deze werken, na een eventueel vernietigingsarrest,

op zeer korte termijn teruggedraaid kunnen worden. Een schorsing is volgens de tussenkomen de partijen dan ook in feite niet nodig en in rechte niet mogelijk.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

2.

Met de bestreden beslissing wordt het administratief beroep van de tussenkomen de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem gegrond verklaard en wordt een omgevingsvergunning verleend aan de aanvragers voor het renoveren van een handelsruimte en twee wooneenheden.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de aanvragers niet zullen wachten op een eventueel vernietigingsarrest en de werken in de komende maanden zullen starten. Ze stellen, dat hun woongenot meteen geschaad zal worden, vooral omdat de werken niet lang hoeven duren.

3.

Een zaak is alleen maar 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

De verzoekende partijen moeten wel, concreet en met voldoende aannemelijk en precieze gegevens, in het licht van de door hen gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen te voorkomen. Ze dienen niet alleen aan te tonen dat, mochten ze moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, ze geconfronteerd zullen worden met welbepaalde nadelige gevolgen van een zekere omvang, of met aanzienlijke ongemakken, ze moeten tevens aantonen dat de ingeroepen nadelige gevolgen hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en niet nadelig beïnvloed worden door hun eigen gedrag.

4.

4.1.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat ze de hoogdringendheid van hun vordering stoelen op de onwil van de aanvragers van de vergunning om het resultaat van de



vernietigingsprocedure af te wachten, in combinatie met het feit dat de werken op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Hierbij roepen ze in de eerste plaats mobiliteits- en privacyhinder in.

Uit het dossier en uit het debat op de openbare zitting blijkt enerzijds dat de werken op heden nog niet gestart zijn, maar anderzijds dat er ook geen indicatie is over het eventuele aanvangstijdstip van de werken.

De Raad stelt vast dat de ingeroepen hinderaspecten (mobiliteitshinder en privacyhinder) uitsluitend verbonden worden met het gebruik van de garage en van de woningen na uitvoering van de werken. De argumentatie die de verzoekende partijen over de mobiliteitshinder ontwikkelen in hun betoog inzake de hoogdringendheid, wordt herhaald en verder toegelicht in hun argumentatie ten gronde. Ook de ingeroepen onveiligheid na uitvoering van de vergunde situatie, met verwijzing naar het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, komt neer op wettigheidskritiek ten aanzien van de bestreden beslissing. Deze argumenten hebben betrekking op de discussie ten gronde en kunnen niet als nadelige gevolgen aanvaard worden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing toe te staan.

Voor het overige komt het betoog inzake de mobiliteitshinder neer op een kritiek uitsluitend met betrekking tot het gebruik van de garage voor twee personenwagens, voorhoudend dat de toegangsweg (waarvan de verzoekende partijen het gebruik aan de aanvragers ontfemen op grond van een betwisting inzake de erfdienstbaarheid) niet breed genoeg is om comfortabel de garage in te rijden. Deze discussie betreft echter niet de wettigheid van de bestreden beslissing maar de uitvoeringsproblemen die ermee kunnen gepaard gaan. Bovendien stelt de Raad vast dat de voorgehouden toename van de verkeersbewegingen op de uitkomende Latemstraat op geen objectieve gegevens berust maar eerder lijkt ingegeven te zijn door de vraag naar het rechtmatig gebruik van de toegangsweg waarop een erfdienstbaarheid rust. De voorgehouden onmogelijkheid om de bestaande garage (met vergunde nieuwe poort) comfortabel binnen te rijden, is subjectief te noemen. De verzoekende partijen tonen niet met objectieve gegevens, bijvoorbeeld aan de hand van draaicirkels, aan dat het onmogelijk is met een voertuigvoertuig de garage in te rijden vanuit een toegangsweg van 3,18 meter. Dat de onmogelijkheid zou gelegen zijn in het gegeven dat er onmogelijk twee voertuigen kunnen inrijden in de garage, is enkel kritiek op het gebruik van de garage, terwijl het hier gaat om een bestaande garage.

Waar de verzoekende partijen met betrekking tot de mobiliteitsproblematiek opmerken dat de verwerende partij in dat verband het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet of niet voldoende weerlegt, betreft dit wettigheidskritiek die niet kan aangewend worden om de hoogdringendheid te verantwoorden. Hetzelfde moet gesteld worden over de bewering dat het gebruik van de garage de goede ruimtelijke ordening raakt. Ook hier verwijzen de verzoekende partijen naar het door hen ontwikkelde middel over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, is immers een discussie over de grond van de zaak en volstaat niet om de hoogdringendheid aan te tonen.

In de mate dat de verzoekende partijen opwerpen dat er sprake is van een verzwaring van de erfdienstbaarheid van doorgang, en dit recht zelfs ontzegd wordt voor één van de twee woningen, voorwerp van de aanvraag, dient de Raad vast te stellen dat hij niet bevoegd is zich uit te spreken over het al dan niet geschonden zijn van burgerlijke rechten.

#### 4.2

Met betrekking tot de aangevoerde wijziging van de raamopeningen, die gericht zijn naar de toegangsweg en dus ook naar het perceel en de woning/handelszaak van de verzoekende partijen, bekijkt de Raad de vergunde plannen. Uit de plannen blijkt dat deze raampartijen op geringe wijze verhoogd worden terwijl de breedte ervan niet wijzigt. De verzoekende partijen maken niet voldoende aannemelijk dat deze nieuwe raampartijen, een “bijzonder zware impact” zullen hebben op het woongenot van de derde verzoekende partij. Evenmin is duidelijk in welke mate de privacy van de bezoekers van de handelszaak van de tweede verzoekende partij hierdoor in het gedrang zou komen.

#### 4.3

Ook de vrees van de verzoekende partijen voor geluidsoverlast en hinder uit trillingen ten gevolge van manoeuvres bij het in- en uitrijden van de garage kan de schorsing van de bestreden beslissing niet rechtvaardigen. Deze hinder zou zich ten vroegste realiseren op het ogenblik dat de bestreden beslissing uitgevoerd is en moet worden onderscheiden van de nadelige gevolgen die hun uitsluitende oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Bovendien roepen de verzoekende partijen geen hinder in die uit de eventuele verbouwingen zelf zou kunnen voortvloeien, maar eerder uit het gebruik van een bestaande garage, zodat ook hiermee geen rekening kan gehouden worden.

#### 5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

### **B. Ernstige middelen**

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

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
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 van 14 mei 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS