

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1052 van 3 mei 2016
in de zaak 1314/0241/SA/9/0233

In zake:

1. de heer **Bruno SAGAERT**
2. mevrouw **Tineke SAGAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frédéric VANDENBUSSCHE
kantoor houdende te 8550 Zwevegem, Avelgemstraat 48
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de heer **Jean-Pierre VANDEN HEEDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc BOTTELIER
kantoor houdende te 8501 Kortrijk-Heule, Kortrijksestraat 35
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 december 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 17 oktober 2013 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met vijf wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8550 Zwevegem, Otegemstraat 180 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0001E2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 3 juni 2014 met nummer S/2014/0080 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De repliek van de tussenkomende partij is in haar verzoekschrift tot tussenkomst vervat.

Het schorsingsarrest van 3 juni 2014 met nummer S/2014/0080 is aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 19 juni 2014 betekend.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 1 juli 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting in overeenstemming met artikel 4.8.19, tweede lid VCRO ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 mei 2015, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Sophie IDE die voor de verwerende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Jean-Pierre VANDEN HEEDE verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een beschikking van 25 maart 2014 heeft de voorzitter van de derde kamer de tussenkomende partij toegelaten om in het geding tussen te komen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 26 januari 2005 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem aan de tussenkomen de partij een vergunning af voor de bouw van vijf appartementen met vier garages. Omdat het bouwwerk niet binnen de drie jaar na de aanvang van de werken winddicht is, komt de stedenbouwkundige vergunning te vervallen.

Op 29 november 2012 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van vier appartementen met handel op het gelijkvloers, zonder garages.

Op 8 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw met vijf wooneenheden.

De aanvraag beoogt de afwerking van de op het perceel aanwezige constructie, bestaande uit twee bouwlagen in ruwbouw zonder schrijnwerk.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk' in woongebied gelegen.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 15 maart 2013 tot en met 13 april 2013 wordt gehouden, worden er twee bezwaarschriften ingediend, waarvan een door de verzoekende partijen.

De brandweer brengt op 26 maart 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 19 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen de partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het centrum van de gemeente wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in bebouwing, typologie en verweving van functies. De vraag naar appartementen in het centrum en op wandelafstand van winkels en voorzieningen blijft – gelet op de gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking – verder stijgen. De herinvulling van het perceel met woon- en handelsfunctie is in overeenstemming met de geldende voorschriften en werkt kernversterkend. Verdichting in het centrum is aanvaardbaar, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en voldoende rekening gehouden wordt met de omgevende bebouwing, mobiliteitsaspecten en het vrijwaren van de privacy. Gelet op de omgevende bebouwing is het dan ook uitermate belangrijk om voldoende aandacht te schenken aan de kwaliteit van het project, de inpasbaarheid in de omgeving en de wijze waarop wordt omgegaan met de parkeer- en mobiliteitsproblematiek.

Het nieuwbouwproject is identiek aan de eerder afgeleverde vergunning (dd. 26/01/2005) en voorziet een stedelijke invulling aan de rand van het centrum. Gezien de context, de lokale parkeerproblematiek en de gewijzigde reglementeringen (toegankelijkheid, EPB, ...)

kan niet zomaar een nieuwe vergunning verleend worden; de aanvraag dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en moet in zijn totaliteit worden herbekeken. Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. Het ontwerp voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van de woongelegenheden (hoogte inkomdorpels en draaicirkel lift). In dit geval kan een afwijking worden toegestaan omdat de ruwbouw van de eerste twee bouwlagen al werd uitgevoerd cfr. vergunning in 2005.

Huidig ontwerp is qua volume identiek aan de constructie die vergund werd (dd. 26/01/2005). Gezien de recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, kan gesteld worden dat voorliggend ontwerp zich integreert in het straatbeeld.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend. Wat betreft inijk in de tuinen/privacy kan gesteld worden dat de ontworpen ramen zich op ongeveer 2 m afstand van de zijkavelgrens bevinden, terwijl het burgerlijk wetboek voorziet in een minimale afstand voor rechte zichten (1,90 m). Gezien de ligging in het centrum van de gemeente en gezien de reeds verleende vergunning, kan besloten worden dat de voorgestelde zichten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Ramen, op minder dan 1,9 m van de perceelsgrens (toilet op eerste en tweede verdieping), dienen te worden geblindeerd. Inzake de oriëntatie van het perceel kan gesteld worden dat het volume zich gunstig oriënteert. De tuin van de rechterbuur zal, afgezien van de ochtendzon, weinig hinder ondervinden door beschaduwing. Inzake erfdiensbaarheid dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij de aanvrager dient gewezen te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Gezien de beoogde hoeveelheid woongelegenheden, de parkeernorm opgelegd door het vigerende gemeentelijk mobiliteitsplan en gezien de bestaande parkeerdruk in de omgeving, zijn de bezwaarschriften omtrent parkeren gegrond. Voorliggend ontwerp voorziet slechts 4 parkeerplaatsen op eigen perceel, met beperkte omvang (diepte : 5 m). Op vraag van het gemeentebestuur werd voorliggende bouwvergunning gekoppeld aan een tweede dossier dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen (9 stuks) realiseert op een perceel aan de overzijde van het kruispunt (Otegemstraat 185). Op voorwaarde dat voorafgaandelijk aan het in uitvoering brengen van de werkzaamheden aan het appartementsgebouw een kwalitatief ingerichte parkeerruimte werd aangelegd aan de overzijde van de straat, is voorliggend project ruimtelijk aanvaardbaar.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

De ramen op minder dan 1,9 m van de perceelsgrenzen dienen te worden geblindeerd. De werkzaamheden kunnen pas worden aangevat wanneer een kwalitatieve parkeerruimte aan de overzijde van de Otegemstraat, inclusief de opgelegde voorwaarden, volledig is gerealiseerd.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen die beslissing op 15 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 september 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Huidig ontwerp is qua volumes identiek aan het vorige dat vergund werd. Gezien de bestaande recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, is voorliggend voorstel passend te noemen qua volume en stijl. Het voorzien van een gelijkaardige hoekoplossing is leuk bedacht, en zal een meerwaarde opleveren voor de omgeving. Naar het straatbeeld toe is het voorstel aanvaardbaar.

De **scheiding met het perceel rechts naastgelegen in de Otegemstraat** is onvoldoende duidelijk. Er worden liefst drie bouwlagen voorzien pal op deze scheiding tussen huidig project en de bureu. Dit is een probleem, minstens niet evident. Momenteel werden nog maar twee bouwlagen gemetst (een overzichtsfoto van de achterzijde in huidige toestand waren nuttig, eventueel ook van de tuin van de aanpalende buur). Op de plannen wordt snelbouw van 15cm aangegeven (berging tweede verdieping), hoe zal de gemene muur effectief opgericht worden, eventueel afgewerkt? Op de plannen dient een aslijn aangebracht die de scheidinglijn aangeeft, dus de rand van het perceel. Komt de muur op of tegen de scheiding? De bureu dienen tenslotte accurater aangegeven op de plannen. Besloten moet worden dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft de toch hoge en blinde gemene muur achteraan. Dit valt bij te sturen. Vreemd dat dit niet gebeurde, dit werd nochtans ook aangegeven bij vorige weigering.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 2 bezwaarschriften ingediend werden. De voornaamste bezwaren zijn:

- inkijk in de tuinen, vooral via ramen achteraan boven doorrit
- afname zonlichtinval door bouwhoogte
- beperking erfdienstbaarheid door het overbouwen van de doorgang
- parkeerdruk en te weinig parkeerplaatsen, garages onvoldoende diep

Inzake **inkijk in de tuinen** is het effectief zo dat ramen van de leefruimtes voorzien worden op ongeveer 2m afstand van de scheiding. Hoewel irrelevant in de stedenbouwkundige beoordeling kan opgemerkt worden dat het burgerlijk wetboek een minimale afstand voorziet voor rechte zichten (1,90m). Gezien de ligging in het centrum van de gemeente en gezien de reeds verleende vergunning, het moeilijke perceel ook met de bewuste ramen op 850cm achter de rooilijn, kan besloten worden dat de **voorgestelde zichten aanvaardbaar** zijn.

Hierbij dient opgemerkt dat op een passende wijze terrassen aan de straatzijde voorzien worden, waardoor deze dynamiek de naburige tuinen niet belast.

De voorwaarde van het schepencollege dat ramen op minder dan 190cm van de perceelsgrenzen geblindeerd moeten worden is overbodig, omdat rechte zichten op minder dan deze afstand niet voorkomen, en schuine mogelijk zijn tot op 60cm. De **opgelegde voorwaarde kan geschrapt worden**.

Inzake **beschaduwing stellen zich weinig tot geen problemen**. Het volume is gunstig georiënteerd, ten zuiden van de rechterbuur, wiens tuin dus afgezien van een kleine beperking van de ochtendzon weinig beschaduw zal worden.

Naar de **erfdienstbaarheid** toe dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij aanvrager gewezen dient te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Art. 4.2.22 §1 van de Codex RO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Beroeper

licht de erfdienstbaarheid toe, en voegt kopij van de aankoopakte toe, waarin melding gemaakt wordt van een erfdienstbaarheid:

'...hebben recht van uitweg op een breedte van 2 meter...'

Beroeper stelt dat het een soort garageweg betrof, maar het is niet duidelijk waar precies de strijdigheid zich voordoet. In alle geval betreft het een burgerrechtelijk aspect waarbij niet op het eerste zicht gesteld kan worden dat een schending van de erfdienstbaarheid het geval is.

In de weigeringsbeslissing van de Deputatie in 2012 werd het volgende besloten:

*'Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Otegemstraat 185 kan besproken worden.'*

Het schepencollege merkt op inzake **parkeren** op dat gezien de voorziene woongelegenheden, de parkeernorm opgelegd door het vigerende gemeentelijk mobiliteitsplan en gezien de bestaande parkeerdruk de bezwaren inzake parkeren gegrond zijn. Op vraag van het gemeentebestuur werd de vergunning dan ook gekoppeld aan een tweede dossier dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen (9 stuks) realiseert op een perceel aan de overzijde van het kruispunt, meer bepaald in Otegemstraat 185. Een voorwaarde wordt in de vergunningsbeslissing van het college opgelegd dat voorafgaandelijk aan het in uitvoering brengen van de woningen, een kwalitatief ingerichte parkeerruimte dient aangelegd aan de overzijde van de straat.

Deze voorwaarde is evenwel vaag (wat is kwalitatief) en in strijd met artikel 4.2.19 § 1 VCRO dat stelt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Aangezien het aanleggen van een parkeerruimte vergunningsplichtig is, is de voorwaarde onmogelijk te verwezenlijken zonder bijkomende beoordeling door de vergunningverlenende overheid.

Bovendien komt in feite reeds parkeerruimte voor in de bestaande gebouwen daar. Dergelijke oplossing werd ook bij de vorige, door de Deputatie geweigerde aanvraag door aanvrager gesuggereerd, maar niet weerhouden.

Parkeerbeleid is voornamelijk een lokale aangelegenheid, gebiedsgericht en specifiek. Doorgaans worden als vuistregel minstens 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden gevraagd, dit kan in gebieden zonder parkeerdruk iets minder zijn. Voor het wonen zijn dus volgens de vuistregel voor 5 appartementen **8 plaatsen aangewezen**. Het ontwerp voorziet 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor minstens 1 woongelegenheden geen parkeerplaats zal hebben, en ook bezoekers niet, een tweede wagen kan niet gestald worden. Opgemerkt kan worden dat de berekening in eerste aanleg, waarbij tot een behoefte aan 9 plaatsen gekomen wordt, niet gedetailleerd is. Tevens is het zo dat er geen juridisch bindende bepaling is die het aantal parkeerplaatsen vastlegt en waarvan afgeweken wordt. Het argument van beroeper (pag. 9 van het beroepschrift) dat wettelijk gezien 10 parkeerplaatsen voorzien moeten worden wordt niet onderbouwd.

In de beslissing in eerste aanleg wordt wel verwezen naar de parkeernorm opgelegd door het gemeentelijk mobiliteitsplan. Hiervan kan evenwel afgeweken worden, gezien het gegeven dat het om een voorheen (2005) vergund voorstel gaat. Dergelijk plan heeft niet de juridische slagkracht van een verordening of een plan van aanleg. Een afweging dient

gemaakt tussen de parkeerbehoefte zoals nu het geval enerzijds en de situatie van aanvrager anderzijds, met een vervallen vergunning en een gebouw waarvan de ruwbouw reeds grotendeels opgetrokken werd.

Beroeper geeft aan dat aanvrager twee dossiers indiende bij de gemeente:

2013/62 Bouwen van appartementsgebouw met 5 woongelegenheden (nu voorliggend)

2013/60 Slopen van de hoekwoning aan de overkant van de straat

In deze is het niet duidelijk welke oplossing de bedoeling is, het tweede dossier is niet gekend bij de Deputatie, in het beroepsdossier ontbreken plannen, ook de nota bij de aanvraag verheldert dit niet. Vermoed kan worden dat het pand, eigendom van aanvrager, aan de overzijde van de straat gesloopt zou worden, waarna hier parkeerplaatsen ontstaan. Opgemerkt kan worden dat ook een bouwproject hier een aantal parkeerplaatsen kan omvatten. Deze mogelijkheden werden echter niet uitgewerkt in samenhang met huidige aanvraag.

Er dient uitgegaan van de aanvraag met vier inpandige garages, zoals voorliggend. De garages zijn overigens ondiep, al is een diepte van 5m mogelijk en dus ook aanvaardbaar. De foto's van beroeper geven aan dat een lange wagen moeilijk of niet kan parkeren in de garage. Een normale wagen kan evenwel gestald worden in dergelijke ruimte. Gezien de beperkte breedte van de garage, 510cm, zullen de passagiers moeten uitstappen voor de wagen in de garage rijdt. Het betreft twee uitermate nipte garages, dit is duidelijk, waarbij echter parkeren niet onmogelijk is.

*Aanvrager toont aan eigenaar te zijn van een **loods aan de overkant**, met een reclamepaneel van Ecobo. Het betreft een verouderde situatie, voorheen in gebruik als groothandel van cosmeticaproducten, vooral stapelen vermoedelijk. Het perceel met voormalige opslagruimte lijkt op de eerste plaats geschikt voor een nieuwbouwproject. Het is in geen geval duidelijk hoe hier geparkeerd zal worden door de bewoners van de nieuwe appartementen die nu voorgesteld worden, en hoe het verder gaat met deze loods, of met dit perceel.*

Bovenstaande beschouwingen afwegend kan besloten worden dat aanvrager in 2005 een vergunning kreeg voor het bouwen van 5 woongelegenheden met 4 parkeerplaatsen. Het begrip parkeerdruk is overigens relatief en wordt niet onderbouwd in de vergunning in eerste aanleg.

Overigens voorziet de aanvraag toch 4 parkeerplaatsen, hetgeen bij de vorige geweigerde aanvraag niet het geval was. Terzijde, aanvrager beschikt hoe dan ook over een terrein aan de overzijde van de straat, indien hier ooit een project gerealiseerd zal worden kan de situatie inzake parkeren nogmaals in bekeken worden, al is deze afweging van geen doorslaand belang voor wat betreft huidige aanvraag. Nu de aanvraag dezelfde is als deze zoals vergund in 2005 kan besloten worden dat de reeds in aanbouw zijnde constructie kan afgewerkt worden. Het is niet zo dat de situatie ter plaatse fundamenteel gewijzigd is ten opzichte van die periode.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE EN VOORSTEL

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen op de hoek van de Otegemstraat en de Blokkellestraat, in het centrum van de gemeente Zwevegem.*

Op het perceel werden reeds **twee ruwbouwlagen** opgetrokken, zonder schrijnwerk, en dat conform de vergunning uit 2005, die inmiddels vervallen is. Het gebouw was niet tijdig winddicht. De aanvraag voorziet vijf woongelegenheden en vier garages.

Aan de linkerzijde van het perceel bestaat een **erfdienstbaarheid van overgang** t.o.v. de Otegemstraat 178/176.

Huidig ontwerp is qua volumes **identiek** aan het vorige dat vergund werd. Gezien de bestaande recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, is voorliggend voorstel passend te noemen qua volume en stijl.

De **scheiding met het perceel rechts naastgelegen in de Otegemstraat** is onvoldoende duidelijk. Op de plannen wordt snelbouw van 15cm aangegeven (berging tweede verdieping), hoe zal de gemene muur effectief opgericht worden, geïsoleerd, eventueel afgewerkt? Op de plannen dient ook een aslijn aangebracht die de scheidinglijn aangeeft. Besloten moet worden dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft de toch hoge en blinde gemene muur achteraan. Dit valt bij te sturen. Vreemd dat dit niet gebeurde, dit werd nochtans ook aangegeven bij vorige weigering.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 2 bezwaarschriften ingediend werden. De voornaamste bezwaren zijn:

- inkijk in de tuinen, vooral via ramen achteraan boven doorrit
- afname zonlichtinval door bouwhoogte
- beperking erfdienstbaarheid door het overbouwen van de doorgang
- parkeerdruk en te weinig parkeerplaatsen, garages onvoldoende diep

Inzake **inkijk in de tuinen** is het effectief zo dat ramen van de leefruimtes voorzien worden op ongeveer 2m afstand van de scheiding. Gezien de ligging in het centrum van de gemeente en gezien de reeds verleende vergunning, het moeilijke perceel ook met de bewuste ramen slechts op 850cm achter de rooilijn, kan besloten worden dat de **voorgestelde zichten aanvaardbaar** zijn. Hierbij dient opgemerkt dat op een passende wijze terrassen aan de straatzijde voorzien worden, waardoor deze dynamiek de naburige tuinen niet belast.

De voorwaarde van het schepencollege dat ramen op minder dan 190cm van de perceelsgrenzen geblindeerd moeten worden is overbodig, omdat rechte zichten op minder dan deze afstand niet voorkomen, en schuine mogelijk zijn tot op 60cm. De **opgelegde voorwaarde kan geschrapt worden**.

Inzake **beschaduwing** stellen zich weinig tot geen problemen.

Naar de **erfdienstbaarheid** toe dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij aanvrager gewezen dient te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Het ontwerp voorziet 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor minstens 1 woongelegenheid geen parkeerplaats zal hebben, en ook bezoekers niet, een tweede wagen kan niet gestald worden. Een afweging dient gemaakt tussen de parkeerbehoefte zoals nu het geval enerzijds en de situatie van aanvrager anderzijds, met een vervallen vergunning en een gebouw waarvan de ruwbouw reeds grotendeels opgetrokken werd.

*In de weigeringsbeslissing van de Deputatie in 2012 werd het volgende besloten: 'Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Otegemstraat 185 kan besproken worden.'*

Het herindienen van de aanvraag zoals in 2005 vergund, werd door het gemeentebestuur aanvaardbaar geacht met een voorwaarde om een kwalitatieve parkeerruimte aan de overzijde van de Otegemstraat te realiseren voor het aanvangen der werken. Voorwaarden dienen volgens art. 4.2.19 van de Codex RO echter voldoende precies te zijn en te verwezenlijken door enig toedoen van de aanvrager. Dit is in deze niet het geval.

*De foto's van beroeper geven aan dat een lange wagen moeilijk of niet kan parkeren in de garage. Een normale wagen kan evenwel gestald worden in dergelijke ruimte. Gezien de beperkte breedte van de garage, 510cm, zullen de passagiers moeten uitstappen voor de wagen in de garage rijdt. Het betreft uitermate nipte garages, dit is duidelijk, waarbij echter **parkeren niet onmogelijk** is.*

*Alle beschouwingen afwegend kan besloten worden dat aanvrager in 2005 een vergunning kreeg voor het bouwen van 5 woongelegenheden met 4 parkeerplaatsen. Het begrip parkeerdruk is relatief en wordt niet onderbouwd in de vergunning in eerste aanleg. Overigens voorziet de aanvraag 4 parkeerplaatsen, hetgeen bij de vorige geweigerde aanvraag niet het geval was. Terzijde, aanvrager beschikt hoe dan ook over een terrein aan de overzijde van de straat. Nu de aanvraag dezelfde is als deze zoals vergund in 2005 kan **besloten worden dat de reeds in aanbouw zijnde constructie kan afgewerkt worden**. Het is niet zo dat de situatie ter plaatse ruimtelijk fundamenteel gewijzigd is ten opzichte van die periode.*

Het valt in principe te overwegen de vergunning te verlenen. Helaas werd door de aanvrager niet ingegaan op een belangrijk praktisch bezwaar, zoals in vorige weigeringsbeslissing duidelijk aangegeven door de Deputatie. De gemene muur wordt onvoldoende uitgewerkt (isolatie, scheidingslijn, afwerking).

*Het is dan ook niet mogelijk de vergunning te verlenen. Vreemd dat **aanvrager geen aandacht schonk aan deze opmerking**. Het is niet aangewezen een dermate belangrijk aspect te regelen via aangepaste plannen, wat een nieuwe aanvraag noodzakelijk maakt.*

*Er wordt dan ook voorgesteld het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.
..."*

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 17 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Huidig ontwerp is qua volumes identiek aan het vorige dat vergund werd. Gezien de bestaande recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, is voorliggend voorstel passend te noemen qua volume

en stijl. Het voorzien van een gelijkaardige hoekoplossing is goed bedacht, en zal een meerwaarde opleveren voor de omgeving. Naar het straatbeeld toe is het voorstel aanvaardbaar.

De PSA wees dat de **scheiding met het perceel rechts naastgelegen in de Otegemstraat** onvoldoende duidelijk is. Er worden drie bouwlagen voorzien pal op deze scheiding tussen huidig project en de bureu. Momenteel werden nog maar twee bouwlagen gemetst. Op de plannen wordt snelbouw van 15cm aangegeven (berging tweede verdieping). De PSA stelt zich de vraag hoe de gemene muur effectief zal opgericht worden, en of die eventueel wordt afgewerkt. Op de plannen dient een aslijn aangebracht die de scheidinglijn aangeeft, dus de rand van het perceel. Voorts werpt de PSA als vraag of de muur op of tegen de scheiding zal komen te staan. Ook de bureu dienen accurater te worden aangegeven op de plannen. Hieruit besloot de PSA dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft de toch hoge en blinde gemene muur achteraan.

Op de hoorzitting bezorgde de aanvrager aangepaste plannen, waarbij aangegeven wordt hoe de gemene muren afgewerkt worden, en de scheidinglijn gesitueerd wordt. Hieruit kan worden besloten dat de oplossing technisch aanvaardbaar is, en dat de (aangepaste) plannen nu duidelijk zijn.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 2 bezwaarschriften ingediend werden. De voornaamste bezwaren zijn:

- inkijk in de tuinen, vooral via ramen achteraan boven doorrit
- afname zonlichtinval door bouwhoogte
- beperking erfdienstbaarheid door het overbouwen van de doorgang
- parkeerdruk en te weinig parkeerplaatsen, garages onvoldoende diep

Inzake **inkijk in de tuinen** is het effectief zo dat ramen van de leefruimtes voorzien worden op ongeveer 2m afstand van de scheiding. Gezien de ligging in het centrum van de gemeente, het moeilijke perceel ook met de bewuste ramen op 850cm achter de rooilijn, kan samen met de PSA besloten worden dat de voorgestelde zichten aanvaardbaar zijn. Hierbij dient opgemerkt dat op een passende wijze terrassen aan de straatzijde voorzien worden, waardoor deze dynamiek de naburige tuinen niet belast.

De voorwaarde van het schepencollege dat ramen op minder dan 190cm van de perceelsgrenzen geblindeerd moeten worden is overbodig, omdat rechte zichten op minder dan deze afstand niet voorkomen, en schuine mogelijk zijn tot op 60cm. De **opgelegde voorwaarde kan geschrapt worden**.

Inzake **beschaduwning stellen zich geen problemen**. Het volume is gunstig georiënteerd, ten zuiden van de rechterbuur, wiens tuin dus afgezien van een kleine beperking van de ochtendzon weinig beschaduwd zal worden.

Naar de **erfdienstbaarheid** toe dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij aanvrager gewezen dient te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. (Art. 4.2.22 §1 VCRO)

In de weigeringsbeslissing van de Deputatie in 2012 werd het volgende besloten:
'Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van

bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Otegemstraat 185 kan besproken worden.'

*Het schepencollege merkt inzake **parkeren** op dat gezien de voorziene woongelegenheden, de parkeernorm opgelegd door het vigerende gemeentelijk mobiliteitsplan en gezien de bestaande parkeerdruk de bezwaren inzake parkeren gegrond zijn. Op vraag van het gemeentebestuur werd de vergunning dan ook gekoppeld aan een tweede dossier dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen (9 stuks) realiseert op een perceel aan de overzijde van het kruispunt, meer bepaald in Otegemstraat 185. Een voorwaarde wordt in de vergunningsbeslissing van het college opgelegd dat voorafgaandelijk aan het in uitvoering brengen van de woningen, een kwalitatief ingerichte parkeerruimte dient aangelegd aan de overzijde van de straat.*

Inmiddels werden bijkomende parkeerplaatsen aan de overzijde (in open lucht, na afbraak van een woning en loods) vergund door het college op 19.06.13, onder volgende voorwaarden:

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: ter garantie van de uitvoering van de gestelde voorwaarden in zake de aanleg bijkomende groenaapplantingen (zoals voorzien op plan) dient een financiële waarborg van 2.500,00 euro gesteld te worden. Deze waarborg dient te gebeuren door het stellen van een bankgarantie (onvoorwaardelijk, onherroepelijk en niet aan termijnen gebonden), voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning. Ofwel door middel van een financiële borg bij de gemeente, voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

De nieuw aan te leggen parking moet optimaal geïntegreerd worden in het groen door een doordachte aanplant van streekeigen groen in het eerstvolgende plantseizoen, zoals voorzien in het plan en minstens één hoogstammige boom ter hoogte van de hoek van het kruispunt;

de nodige voorzorgsmaatregelen dienen te worden genomen voor de bescherming van de aanpalende panden en muren (tegen regen en instabiliteit);

De wachtgevel (Blokkestraat 2) dient te worden bekleed met leien, zoals voorzien in het ontwerp;

Parking dient een privaat karakter te bewaren

Dit betreffen behoorlijke voorwaarden voorzien inzake afwerking en groeninkleding. Hierdoor kan besloten worden dat de parkeerdruk in deze omgeving beperkt wordt en dat de weigeringsgrond zoals opgeworpen door de PSA komt te vervallen.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een derde middel aan:

“ ...

Verzoekers zijn er zich ten volle van bewust dat zij in het centrum van de gemeente wonen, hetgeen tot gevolg heeft dat men aanpalende burens kan verwachten. Echter dient men ernaar te streven om de hinder die deze lintbebouwing met zich meebrengt, zo veel als mogelijk te beperken.

Meer in concreto stellen volgende problemen zich onvermijdelijk voor verzoekers:

- 1. Probleem van rechtstreekse inkijk in hun tuin en woning*
- 2. Probleem van “overkoepeling” van een erfdienstbaarheid van recht van uitweg*
- 3. Probleem van manifest onttrekken van zonlichtinval in hun tuin en woning*
- 4. Probleem van parkeergelegenheid*

- 1. Aangaande het probleem van rechtstreekse inkijk in de tuin en woning van de heer en mevrouw SAGAERT*

Het kwestieuze gebouw, waaromtrent de aanvraag tot bouwvergunning in casu handelt, wordt opgetrokken aan de oostzijde van het perceel van de heer en mevrouw SAGAERT, waarbij op te merken valt dat de zijmuur de grond van de heer en mevrouw SAGAERT raakt.

Voor het appartement op het gelijkvloers, het tweeslaapkamerappartement op de eerste verdieping en het tweeslaapkamerappartement op de tweede verdieping heeft men de bepalingen van de artt. 676 en 677 B.W. gerespecteerd door geen licht te trekken, noch uitzicht te nemen op het erf van de heer en mevrouw SAGAERT.

Voor het éénslaapkamerappartement op de eerste verdieping en het éénslaapkamerappartement op de tweede verdieping stelt zich echter wel een probleem. Het betreffen met andere woorden de appartementen die zich boven de garages en oprit bevinden.

- De ramen van de badkamer en het toilet op de eerste verdieping en het raam van de badkamer op de tweede verdieping zouden worden gebouwd in strijd met de bepalingen van de artikelen 678 en 679 B.W.*
 - De ramen van het toilet op de eerste verdieping en van de badkamer op de tweede verdieping bevinden zich op minder dan 1m90 van het erf van de heer en mevrouw SAGAERT, zodat er zodoende geen rechtstreeks uitzicht mag zijn.*

Deze uitzichten dienen in ieder geval dichtgemaakt te worden. Ten onrechte wordt er in de bestreden beslissing enkel en alleen vooropgesteld dat dergelijke ramen moeten worden geblindeerd. Daarmee is er uiteraard geen enkele zekerheid voorhanden voor de

heer en mevrouw SAGAERT: immers: nergens wordt er melding gemaakt dat deze ramen ook niet geopend mogen kunnen worden.

- *Het raam van de badkamer op de eerste verdieping geeft een – in theorie - zijdelings zicht op het erf van de heer en mevrouw SAGAERT, doch in de realiteit betreft dit een rechtstreeks uitzicht op het achterste gedeelte van het erf van de heer en mevrouw SAGAERT.*

Dit raam bevindt zich op amper een meter van het erf van de heer en mevrouw SAGAERT, waardoor men in theorie, volgens de bepalingen van artikel 678 B.W. misschien voldoet aan de letter van de wet, doch in praktijk geenszins voldoet aan de geest van de wet.

Immers wanneer men de badkamer op de eerste verdieping binnenkomt en men kijkt van in de deuropening van de badkamer door het raam naar buiten, dan heeft men een rechtstreekse inkijk op het erf van de heer en mevrouw SAGAERT.

Ook dat raam dient zodoende dichtgemaakt te worden.

- *De ramen van de leefruimtes op de eerste verdieping en de tweede verdieping bevinden zich in theorie op 1m90 van het erf van de heer en mevrouw SAGAERT.*

Ook hier kan men desgevallend de letter van de wet proberen na te leven, doch daarmee zou de geest van de wet manifest onrecht aangedaan worden. Immers: de leefruimte betreft de ruimte waar een mens het grootste gedeelte van de dag verblijft. Deze leefruimte geeft een rechtstreeks uitzicht op het erf van de heer en mevrouw SAGAERT: meer bepaald op de tuin en de keuken.

De heer en mevrouw SAGAERT hebben zodoende niet de minste privacy meer!

Niet alleen de heer en mevrouw SAGAERT hebben geen enkele privacy meer; dit geldt ook voor de andere eigenaars van de aanpalende erven. De ramen van de leefruimtes geven rechtstreeks uit op de tuin van het aanpalend erf in de Blokellestraat, waardoor ook voor die mensen alle privacy is weggenomen.

Dit is uiteraard niet de bedoeling geweest van de wetgever. Het recht op privacy is gewaarborgd door art. 8 EVRM en art. 17 BUPO-verdrag en primeert zodoende op de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

De enige oplossing terzake is het dichtmaken van de ramen aan de achterzijde van de leefruimte. Dit zou voor de leefruimtes in kwestie geen enkel probleem opleveren aangezien er grote ramen gemaakt zijn aan de voorzijde van de leefruimte en de leefruimte amper 7,25m diep is. Het licht van de voorzijde kan zodoende perfect de achterkant van de leefruimte bereiken, zodat “extra licht” trekken aan de achterzijde van de leefruimte geenszins noodzakelijk is.

Immers: in de tweeslaapkamerappartementen is de leefruimte ook bijna 5 meter diep en is er daar ook geen mogelijkheid om achteraan in de leefruimte licht te trekken.

Daarenboven: de overbouw van het recht van uitweg is wettelijk niet mogelijk (zie punt 2).

2. Aangaande het probleem van het overkoepelen van een erfdienstbaarheid van recht van uitweg, zoals beschreven in de notariële aktes verleden voor notaris Germain Denys op 19.04.1929 en op 13.06.1929

In de aankoopakte van de woning van de heer en mevrouw SAGAERT wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van de erfdienstbaarheid van het recht van uitweg.

(...)

Meer bepaald wordt er verwezen naar hetgeen uiteengezet staat in de notariële akte verleden voor notaris Germain Denys op 19.04.1929 en op 13.06.1929 en waarbij de volgende erfdienstbaarheid beschreven staat:

“De goederen gelegen ten zuiden en westen van het verkochte goed en die vroeger toebehoorden aan den verkooper hebben eeuwigdurend en overgeld recht van uitweg op den zuidkant van het alhier verkochte goed, op eene breedte van twee meters om langs daar en over het overige goed van den verkooper te komen tot aan de Blok-Ellestraat. En het alhier verkochte goed heeft eeuwigdurend en onvergeld recht van uitweg, op eene breedte van twee meters, prolongement van den uitweg hierboven bepaald, om ook aldus te komen tot aan de Blok-Ellestraat.”

De erfdienstbaarheid van het recht van uitweg waarvan sprake bestaat op heden nog steeds en is gekend als de garageweg die een verbinding maakt tussen de Demeesterstraat en de Blokellestraat.

Op te merken valt dat de heer Jean-Pierre Vanden Heede, aanvrager, appartementen wenst te bouwen over de bestaande “garageweg” en alzo de vrije hoogte van deze garageweg manifest beknot tot een – op papier – maximale hoogte van 2m70.

In realiteit wordt deze hoogte geenszins gerespecteerd.

(...)

Deze “overbouw” is manifest in strijd met de gevestigde erfdienstbaarheid. Immers werd aldaar nergens bepaald dat er een overbouw mocht gebeuren van de uitweg.

(...)

Door deze overbouw van de uitweg, zijn de rechten van de heer en mevrouw SAGAERT zodoende manifest beknot.

Gelet op het feit dat de overbouw in wezen in strijd is met de bepalingen van de erfdienstbaarheid van het recht van uitweg, kan de overbouw in se zodoende niet vergund worden. Door het niet vergunnen van de overbouw, is het probleem van inkijk in de tuin van cliënt ook van meet af aan van de baan.

Ten onrechte laat de aanvrager, de heer Vanden Heede, uitschijnen alsof de erfdienstbaarheid niet schriftelijk zou bestaan.

Deze erfdienstbaarheid bestaat reeds van in het begin van vorige eeuw en verschaft aan de rechthebbenden op het perceel van de heer en mevrouw SAGAERT een eeuwigdurend recht van overgang.

(...)

Dit eeuwigdurend recht wordt thans manifest geschonden door de bestreden beslissing.

3. Aangaande het probleem van manifest onttrekken van zonlichtinval in de tuin en woning van de heer en mevrouw SAGAERT

Het perceel van de heer en mevrouw SAGAERT is zuidelijk georiënteerd; het kwestieuze appartementsgebouw met 5 woongelegenheden is zodoende gelegen aan de oostzijde van het perceel van de heer en mevrouw SAGAERT.

Dit heeft uiteraard tot gevolg dat de morgenzon en voor een groot deel ook de middagzon aan de heer en mevrouw SAGAERT zal ontzegd worden omwille van de hoogte van het aangrenzende gebouw in opbouw.

Op heden valt alles relatief goed mee, aangezien er nog maar tot op de eerste verdieping werd gebouwd. Totale hoogte op heden: 5m40. Op heden is er minimaal zonlichtverlies.

Echter: dit is nog maar de helft van de te realiseren hoogte. Wanneer de bouwwerken zouden kunnen uitgevoerd worden, zoals ze in de bestreden beslissing vergund werden, zou dit betekenen dat de nok van het dak gesitueerd zou zijn op 10m91...

Het spreekt voor zich dat dit gegeven ervoor zou zorgen dat alle zonlicht weggenomen zou worden uit de tuin en de woning van de heer en mevrouw SAGAERT.

In het kader van de bepalingen van art. 544 B.W. dient het evenwicht tussen twee aanpalende erven steeds gevrijwaard te worden.

Het is zodoende niet noodzakelijk dat de bouwer in casu een fout zou maken in de zin van de bepalingen van artt. 1382 e.v. B.W. opdat dit evenwicht zou zijn verstoord.

Het is voldoende dat de (zelfs rechtmatige) handeling van een nabuur de normale burenhinder overtreft.

In casu is dat heel zeker het geval.

Niet alleen zou alle zonlicht worden weggenomen door het optrekken van het appartementsgebouw, ook is er de manifeste vrees van de heer en mevrouw SAGAERT voor het feit dat de schouwtrek van keuken, kachel en verwarming daardoor manifest verstoord zou worden.

De enige oplossing bestaat erin om de hoogte van het appartementsgebouw te beperken en zodoende bovenop de bestaande eerste verdieping een platform te realiseren, zodat de totale hoogte van het gebouw maximaal iets meer dan 5 meter hoog zal zijn.

Daardoor wordt het evenwicht tussen de aanpalende erven gevrijwaard.

4. Aangaande het probleem van onvoldoende parkeergelegenheid

Bezwaarlijk kan er dus gesteld worden dat huidige bouwvergunningsaanvraag de facto een heraanvraag zou betreffen van de verleende bouwvergunning dd. 26.01.2005.

De feitelijke omstandigheden (parkeerproblematiek) verschillen aanzienlijk!

Op heden is er een fundamenteel parkeerprobleem in de Otegemstraat ter hoogte van de Blokellestraat en in de Blokellestraat.

(...)

Voorheen (en dus ook op het moment van de eerste aanvraag anno 2005) was er een niet-afgesloten parking van Delhaize, op minder dan 100m van het pand verwijderd, alwaar veel buurtbewoners hun auto's daar konden parkeren. Nu is die zeer grote parking weggefallen, met alle problemen van dien.

(...)

Er is een manifest parkeergebrek in de Blokellestraat. Ook ter hoogte van de Otegemstraat 180 mag er niet geparkeerd worden.

(...)

Door het bouwen van een appartementsgebouw met 5 wooneenheden zullen de problemen daardoor alleen nog maar groter worden!

Het college van burgemeester en schepenen gaat in de bestreden beslissing manifest voorbij aan deze problematiek en vergenoegt zich door aan de vergunningsbeslissing de volgende voorwaarde te koppelen: (...)

In haar weigeringsbeslissing dd. 29 november 2012 heeft de deputatie volgende bezorgdheden geuit: "Het nu voorzien op deze plek van noodzakelijke parkeerplaatsen voor een gebouw even verderop is alles behalve duurzaam. Het gebruik is niet gegarandeerd en weinig waarschijnlijk, bovendien past deze oplossing niet in een duurzame visie omtrent de loods en deze hoek.

*Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente."*

Van enig overleg met de gemeente is in casu geen sprake geweest. Een oplossing is op heden nog steeds niet aan de orde.

Wettelijk gezien dienen er 10 parkeergelegenheden te worden voorzien voor 5 woongelegenheden.

In het gebouw worden slechts 4 garages voorzien.

Daarenboven zijn deze garages manifest véél te klein om ook daadwerkelijk als garage gebruikt te kunnen worden, zodat deze garages louter "pour les besoins de la cause" op het plan werden getekend, in de hoop op die manier thans wel een vergunning te kunnen bekomen.

Op papier zijn de garages 5 meter diep; in realiteit zien de heer en mevrouw SAGAERT dagdagelijks dat er geen auto's geparkeerd kunnen worden op deze plaatsen, zodat de heer en mevrouw SAGAERT zich ten eerste de vraag stellen of de voorgestelde diepte ad 5 meter wel degelijk correct is?

De wagens die zich momenteel onderaan in het gebouw parkeren, staan steevast met de achterste wielen op het trottoir, omdat de ruimte véél te beperkt is.

(...)

Op papier blijkt de inrijpoort voor de garages 4m50 breed te zijn...

Twee wagens moeten in één garage worden geparkeerd? De binnenbreedte is aldaar op papier 5m10, respectievelijk 5m80...

Op papier worden de wagens netjes vooruit getekend, haaks op de rijweg. In de praktijk is een dergelijk verhaal niet mogelijk. Het gebouw is gelegen ter hoogte van verkeerslichten, waar steevast auto's aan het aanschuiven zijn.

Er zou zodoende van de uiterst rechtse kant van de rijbaan naar links moeten worden afgeslagen om enigszins recht in de garage te kunnen rijden. Dit betekent dat er zeer veel zal moeten gemanoeuvreerd worden om uiteindelijk in de garage geparkeerd te geraken... De kans op een schadegeval is zeer groot.

Daarenboven is een binnenruimte van ongeveer 5 meter manifest onvoldoende om twee voertuigen naast elkaar te parkeren, hetgeen het inrijden en manoeuvreren nog zal bemoeilijken.

Rekening houdende met een breedte van een normale personenwagen (1m90) betekent dit dat er 1m30 vrije ruimte is, die verdeeld moet worden over 3 plaatsen: links naast auto 1, tussen de beide wagens en rechts naast auto 2, ofwel 45 cm om uit te stappen... Men

kan met andere woorden met moeite zijn portier openmaken zonder schade te hebben aan het voertuig!

(...)

De 4 garages in het gebouw zelf zijn met andere woorden niet dienstig en kunnen niet beschouwd worden als een valabele parkeerplaats. Dat betekent dat die ruimte door de bewoners niet gebruikt zal worden als parkeerplaats, maar als stapelplaats!

Zoals hierboven reeds beschreven, heeft de aanvrager anderzijds in het dossier 2013/60 een aanvraag gedaan tot het slopen van de hoekwoning aan de overkant van de straat, om op die manier tegemoet te kunnen komen aan de verzuchtingen van de gemeente en de deputatie, die tot uiting gebracht werden in het dossier, gekend bij de deputatie onder het nummer 34042/264/B/2012/414.

Ook dit dossier is er louter en alleen gekomen “pour les besoins de la cause” en biedt evenmin een structurele oplossing.

Op de plaats van het te slopen gebouw zouden er 9 parkings worden geplaatst. Parkings die zeer minimaal gedimensioneerd zijn: 5m50 lang. Om uit die parkings te kunnen rijden is er een manoeuvreerruimte voorzien van 6,40m resp. 6,22m, hetgeen manifest onvoldoende is. Er dient minimaal 8 meter te worden voorzien om deftig te kunnen manoeuvreren.

Het is duidelijk dat die 9 parkeerplaatsen er enkel en alleen maar zijn gekomen omwille van de opmerkingen die reeds eerder door de gemeente en door de deputatie zijn gemaakt. De aanvrager beseft terdege dat de 4 garages in het gebouw niet dienstig zijn; er zijn 10 parkeerplaatsen noodzakelijk voor 5 wooneenheden: welnu: er wordt voorzien in 9 parkeerplaatsen aan de overkant...

Papier is gewillig... De praktijk is geenszins zo eenvoudig te noemen. Daarenboven: eventuele bewoners van de appartementen zouden in voorkomend geval verplicht worden om extra te gaan betalen voor een bijkomende private parkeerplaats omdat het voorgestelde appartementsgebouw niet kan voldoen aan de wettelijke bepalingen terzake. Het is tenslotte ten eerste de vraag in hoeverre deze oplossing blijvend zal zijn. Bezwaarlijk kan een invulling als parking van een dergelijk hoekpand economisch rendabel zijn en valt er op termijn niet uit te sluiten dat er aldaar nog een gebouw wordt opgetrokken... met extra problemen voor parkeergelegenheid

Met betrekking tot de vorige vergunningsaanvraag voor huidig kwestieuze appartementsgebouw heeft de deputatie in haar beslissing dd. 29 november 2012 (dossier gekend onder het nummer 34042/264/B/2012/414) reeds uitdrukkelijk de volgende bedenking gemaakt:

*“(...) Aanvrager toont aan eigenaar te zijn van een **loods aan de overkant**, met een reclamepaneel van Ecobo. Het betreft een verouderde situatie, voorheen in gebruik als groothandel van cosmeticaproducten, vooral stapelen vermoedelijk. Het perceel met voormalige opslagruimte lijkt op de eerste plaats geschikt voor een nieuwbouwproject. Het is in geen geval duidelijk hoe hier geparkeerd zal worden door de bewoners van de nieuwe appartementen, van de winkel, en hoe het verder gaat met deze loods, of met dit perceel. Het nu voorzien op deze plek van noodzakelijke parkeerplaatsen voor een gebouw even verderop is allesbehalve duurzaam. Het gebruik is overigens niet gegarandeerd en weinig waarschijnlijk, bovendien past deze oplossing niet in een duurzame visie omtrent de loods en deze hoek.*

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening gezien het ontbreken van behoorlijke parkeergelegenheid.

*(...)Aanvrager toont aan eigenaar te zijn van een **loods aan de overkant**. Het perceel met voormalige opslagruimte lijkt op de eerste plaats geschikt voor een nieuwbouwproject. Het nu voorzien op deze plek van noodzakelijke parkeerplaatsen voor een gebouw even verderop is alles behalve duurzaam. Het gebruik is niet gegarandeerd en weinig waarschijnlijk, bovendien past deze oplossing niet in een duurzame visie omtrent de loods en deze hoek.*

*Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Otegemstraat 185 kan besproken worden.”*

*Op heden is de toestand onveranderd. De hierboven gemaakte bedenkingen van de deputatie worden in de bestreden beslissing manifest met de voeten getreden.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

- rechtstreekse inkijk in de tuin.

Verzoekende partij blijft hameren op het verlies aan privacy, zonder dat ze de motivering van de bestreden beslissing hierbij betreft.

Integendeel, er wordt op geen enkele wijze aangehaald in welk opzicht de bestreden beslissing enige wettelijke of reglementaire bepaling zou hebben geschonden. Een algemene verwijzing naar artikel 8 EVRM en artikel 17 BUPO-verdrag is in dat opzicht niet voldoende, temeer daar het EVRM betrekking heeft op de jurisdictionele procedures en niet op de administratieve beroepsprocedures, waar de bestreden beslissing toe behoort. (...) Hetzelfde geldt voor het BUPO- verdrag dat bovendien niet eens directe werking heeft in de Belgische rechtsorde.

Het onderdeel is minstens onontvankelijk, dan wel ongegrond.

- overkoepelen van een erfdienstbaarheid van recht van uitweg, zoals beschreven in notariële aktes.

Verzoekende partij wijst dat de voorziene overbouw manifest in strijd is met gevestigde erfdienstbaarheid.

Overeenkomstig artikel 4.2.22 §1 VCRO worden vergunningen verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten.

Het hoeft geen betoog dat erfdienstbaarheden zoals een recht van uitweg een burgerlijke aangelegenheid betreffen. Geschillen daaromtrent behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. Zij kunnen hier niet op ontvankelijke wijze worden ingeroepen.

(...)

- onttrekken van zonlichtinval.

Verzoekende partij klaagt het onttrekken van zonlichtval aan, zonder ook hiermee de motivering van de bestreden beslissing hierbij te betrekken.

Ook hier wordt niet aangetoond dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd. Meer nog, er wordt enkel gewezen op artikel 544 BW (evenwicht tussen burens) en op artikel 1382 BW. Dit betreffen aangelegenheden die eerder tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoren en niet aan een administratief rechtscollege.

- onvoldoende parkeergelegenheid.

Ook hier moet worden vastgesteld dat verzoekende partij onvoldoende parkeerplaatsen aanklaagt zonder de motivering van de bestreden beslissing hierbij te betrekken.

Nochtans kan uit de bestreden beslissing duidelijk worden afgeleid dat aan de overzijde een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor de aanleg van 9 parkeerplaatsen, een vergunning die overigens door verzoekende partij niet is betwist en dus ook niet meer in vraag kan worden gesteld.

Dit nieuw feitelijk gegeven maakt dat 9 bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien, naast de bestaande 4 in het gebouw, en dit voor 5 woongelegenheden !

Daar waar de eerdere weigeringsbeslissing in 2012 betrekking had op 4 appartementen en een handelsruimte, handelt huidige aanvraag over 5 appartementen. Bovendien bleek in 2012 uit geen enkel gegeven dat er parkeerplaatsen aan de overzijde van de straat zouden worden gerealiseerd.

Thans worden 9 bijkomende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verzoekende partij kan dan ook moeilijk opwerpen dat aan de verzuchting van de eerste weigeringsbeslissing niet is voldaan, nu precies op duurzame wijze de parkeerproblematiek wordt geregeld.

Uit het onderdeel stelt men vast dat verzoekende partij het hiermee niet eens is. Verzoekende partij wijst ondermeer dat er een wettelijke verplichting bestaat om 10 parkeerplaatsen te voorzien. Evenwel wordt niet aangegeven over welke wet het zou gaan. Feit is dat er hoegenaamd geen wettelijke norm bestaat die een minimum aantal parkeerplaatsen oplegt. De kritiek van verzoekende partij betreft dan ook een louter opportunistiekritiek, zonder dat hiermee de onwettigheid van de bestreden beslissing wordt aangetoond.

Ten slotte nog dit. Uit het verzoekschrift rijst de indruk dat het de verzoekende partij om te doen is om aan uw Raad te vragen om een eigen onderzoek over de stedenbouwkundige aanvraag te voeren. Dit gaat in tegen artikel 4.8.2 lid 2 VCRO die uw Raad enkel de bevoegdheid geeft om de bestreden beslissing te vernietigen wanneer zij in strijd is met de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Zoals hoger gewezen geeft het verzoekschrift niet aan op welke wijze de bestreden beslissing de vigerende regelgeving, dan wel beginsel van behoorlijk bestuur zou hebben geschonden. Hierdoor wordt de deputatie, als verwerende partij, in haar rechten van verdediging geschonden.

...

3.

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

In de bestreden beslissing dd. 17.10.2013 van de Deputatie werden alle door huidige verzoekende partijen opgeworpen bezwaren reeds op een uitvoerig gemotiveerde wijze ongegrond verklaard, en dit geheel terecht.

De toegekende bouwvergunning vormt grotendeels de bevestiging van de destijds verleende bouwvergunning dd. 26.01.05 waarvan de bouwwerken meer dan halfweg gerealiseerd zijn. Het betreft de afwerking van de in aanbouw zijnde constructie.

Er zijn reeds twee bouwlagen (d.i. tot en met de eerste verdieping) opgetrokken.

Het bouwvolume en het project aan de buitenkant is nagenoeg identiek met de op 26.01.05 toegekende vergunning.

De in de eerder verleende bouwvergunning dd. 26.01.05 toegestane terreinbezetting van 100 % is reeds gerealiseerd.

De door verzoekende partijen geformuleerde bezwaren zijn volkomen ongegrond :

- de in het Burgerlijk Wetboek voorziene bepalingen inzake “uitzichten op de eigendom van de nabuur “ (zie artt. 675 tot 680 BW) werden gerespecteerd.*
- de ramen geven niet rechtstreeks uit op de tuin van de verzoekende partijen, doch wel op de garageweg (d.i. een bestaande private erfdienstbaarheid, met uitweg naar de Blokellestraat) waarvan de overbouwing tot een doorgang reeds gerealiseerd is conform de destijds toegestane bouwvergunning dd. 26.01.05.*
- de verzoekende partijen kunnen slechts minimale hinder hebben daar zijzelf tegen de perceelgrens hoge lindebomen hebben aangeplant in hun tuin waardoor hun privacy gegarandeerd is.*
- de geplande nieuwbouw neemt geen zonlicht af gelet op de N-O ligging t.o.v. de eigendom van verzoekende partijen, wiens woning zelfs hoger is dan van de bureu.*
- alleszins zal de eigendom van verzoekende partijen minder hinder hebben van de nieuwbouw dan wat nu reeds het geval is waar een andere buur in de Blokellestraat nr. 2 een frontale inkijk heeft in hun tuin.*
- er is ruime inkijk in de tuin van verzoekende partijen vanuit andere naburige en zelfs verder gelegen percelen.*

Aldus is er geenszins sprake van een zgn. “onaanvaardbare hinder op de aangrenzende percelen (zuid-zuidwest)”.

In zulk gebied moet van de bewoner een normale mate van tolerantie verwacht worden en kan aanvaard worden dat een nieuw project in een bepaalde mate extra schaduwhinder zou teweegbrengen (...).

Verzoekende partijen vermogen geenszins te bewijzen dat de normale mate van burenhinder wordt overschreden.

De garageweg is niet in strijd met de gevestigde erfdienstbaarheid en is breder (!) dan de in de akte bedongen breedte van 2 m.

De garageweg heeft een meer dan voldoende vrije hoogte en kan normaal worden gebruikt voor de auto's in de achterliggende garages (elk met een maximale poorthoogte van 1,95m).

Er is wél voldoende parkeermogelijkheid in de onmiddellijke omgeving, o.a. aan de Otegemstraat 185 (d.i. aan de overzijde van de straat), die eveneens eigendom is van huidige verzoeker.

Op pag. 8 (halverwege) van haar beslissing dd. 17.10.13 nam de Deputatie o.a. in overweging :

“Inmiddels werden bijkomende parkeerplaatsen aan de overzijde (in open lucht, na afbraak van woning en loods) vergund door het College op 19.06.13,” onder de voorwaarde van uitvoering van de beschreven aanleg bijkomende groenaanplanting.

Deze oplossing is veel gunstiger dan parkeren in de nieuwbouw zelf gelet op de moeilijke verkeerssituatie kruispunt Blokellestraat – Otegemstraat (éénrichtings-verkeer en verkeerslichten).

De bestreden beslissing is grondig gemotiveerd. De vergunningsbeslissing dd. 19.06.2013 werd genomen met de nodige zorgvuldigheid en in overeenstemming van de beginselen van behoorlijk bestuur.

De vereisten aan de parkeerruimte zijn duidelijk en precies omschreven, zodat hiervan geen “bijkomende beoordeling van de overheid” vereist is.

Er is derhalve niet de minste sprake van “rechtsonzekerheid”, zoals verzoekende partijen tevergeefs pogen voor te houden.

Het project kadert volledig in de omgevende bebouwing :

(...)

Het is niet omdat een eerdere aanvraag door de Gemeente geweigerd werd op 05.09.12 (beslissing bevestigd door de Bestendige Deputatie op 29.11.12), dat er naderhand geen nieuwe aanvraag, met nieuwe elementen én nieuwe voorwaarden, zou kunnen worden goedgekeurd zoals in casu.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing voor hen “praktische problemen” veroorzaakt.

Uit hun inhoudelijke argumentatie blijkt dat de verzoekende partijen de deugdelijkheid of de motivering van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betwisten. De draagwijdte van het middel is duidelijk, zoals ook blijkt uit het verweer van de verwerende en de tussenkomende partij.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die

uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning maar kan worden afgegeven als de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat in de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden vermeld waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad niet zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. Hij is wel bevoegd na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

3.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouw aanvraag uitspraak doet, niet toe op te treden als rechter om vast te stellen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden miskend, maar wel als bestuursorgaan om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de decreetgever is opgedragen, in dit geval de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De toetsing van aangevraagde werken aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening impliceert een afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven. Bij een dergelijke afweging is het niet uitgesloten dat ook aspecten van burgerlijk recht, zoals de eerbiediging van de privacy, aan bod komen. Dat neemt niet weg dat de betwisting van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet mag vervallen tot een louter pleidooi voor of het afdwingen van subjectieve rechten.

Het middel is niet ontvankelijk voor zover het louter de schending van de artikelen 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek en de regeling betreffende uitzichten aanvoert. De verzoekende partijen zouden met die kritiek de Raad ertoe brengen om zich uit te spreken over subjectieve rechten, wat tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone rechter behoort.

Ook de kritiek dat de bestreden beslissing de contractueel bedongen erfdienstbaarheid van uitweg zou schenden, strekt tot het afdwingen van een subjectief recht en behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Het wettigheidstoezicht van de Raad betreft in beginsel evenmin het op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek te bewaren evenwicht tussen de erven. De vraag of de vergunde werken kennelijk overdreven hinder voor de verzoekende partijen als burens zouden veroorzaken waardoor

de maat van de gewone buurschapsnadelen wordt overschreden, behoort principieel tot het domein van het burgerlijk recht.

4.1.

In het laatste middelonderdeel viseren de verzoekende partijen de beoordeling in de bestreden beslissing van de door de aanvraag bijkomend gegenereerde parkeerdruk als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening.

De door de bestreden beslissing vergunde aanvraag houdt de aanleg van vier inpandige garages in. In eerste administratieve aanleg heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem vier garages, “met beperkte omvang”, onvoldoende bevonden. In zijn vergunningsbeslissing legt het college als voorwaarde de verwezenlijking van een “kwalitatief ingerichte parkeerruimte” aan de overzijde van straat op. Daarmee wordt de vergunning gekoppeld aan de aanvraag van de nv ECOBO voor de aanleg van negen parkeervoorzieningen, na afbraak van de woning en loods, op het perceel gelegen aan de Otegemstraat 185, op de hoek met de Blokkestraat. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 19 juni 2013 die aanvraag ingewilligd en aan de nv ECOBO een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden afgegeven.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing de afgifte van de vergunning van 19 juni 2013 vast, en oordeelt dat daardoor de parkeerdruk in de omgeving wordt beperkt en geen weigeringsgrond kan uitmaken. Daaruit blijkt dat voor de verwerende partij de afgifte van die vergunning doorslaggevend is geweest om gunstig over het opvangen van de gegenereerde parkeerdruk te oordelen en dat de vier in de aanvraag begrepen inpandige garages niet volstaan. De verzoekende partijen betwisten ook het nut van die vier garages vanwege de omvang. Die betwisting vindt steun in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die, als oordeel over de bruikbaarheid ervan, heeft gesteld dat het “uitermate nipte garages” betreft en dat “parkeren niet onmogelijk is”.

4.2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomenende partij de aanleg van negen parkeerplaatsen na afbraak van de woning en loods op het perceel aan de Otegemstraat 185 ook als oplossing naar voren had geschoven ter ondersteuning van haar op 5 juni 2012 ingediende aanvraag voor de bouw van vier appartementen en een toonzaal, zonder garages, op de bouwplaats waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De verwerende partij heeft die aanvraag in administratief beroep op 29 november 2012 geweigerd.

Uit de motivering van de weigeringsbeslissing van 29 november 2012 blijkt dat de verwerende partij de aanleg van negen parkeerplaatsen op het hoekperceel als oplossing voor de parkeerdruk van de hand heeft gewezen. De motivering luidt dat “[h]et perceel met voormalige opslagruimte (...) op de eerste plaats geschikt (lijkt) voor een nieuwbouwproject”, dat het “in geen geval duidelijk (is) hoe hier geparkeerd zal worden door de bewoners van de nieuwe appartementen”, dat “[h]et nu voorzien op deze plek van noodzakelijke parkeerplaatsen voor een gebouw even verderop (...) alles behalve duurzaam (is)”, dat “[h]et gebruik (...) niet gegarandeerd en weinig waarschijnlijk (is)”. Die overwegingen worden in de conclusie van de weigeringsbeslissing herhaald.

Terecht voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing genoegzaam neemt met een oplossing die zij op 29 november 2012, voor een vergelijkbare aanvraag, niet in aanmerking heeft willen nemen. In haar beslissing van 29 november 2012 betwijfelt de verwerende partij of de aanleg van de parking op het hoekperceel wel een oplossing met een blijvend karakter is, en of die parking door de toekomstige bewoners van de op te richten appartementen wel zal worden gebruikt. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet

waarom de verwerende partij van die opvatting afwijkt en waarom die twijfels over het blijvend karakter en over de als “weinig waarschijnlijk” bestempelde bruikbaarheid van die oplossing niet meer gelden.

De verwerende partij kan niet worden gevolgd waar zij in haar antwoordnota aanvoert dat in 2012 uit geen enkel gegeven bleek dat er aan de overzijde van de straat parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd en dat daarin de reden voor haar gewijzigd oordeel moet worden gezocht. Uit de motivering van de beslissing van 29 november 2012 blijkt niet dat onzekerheid over een vergunning voor en de realisatie van een parking op het hoekperceel een reden voor weigering was. De verwerende partij heeft ongunstig geoordeeld omdat zij er niet van overtuigd was dat een parking op het hoekperceel een oplossing van blijvende duur was en door de toekomstige bewoners van de appartementen gebruikt zou worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Jean-Pierre VANDEN HEEDE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 oktober 2013 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met vijf woongelegenheden op een perceel gelegen te 8550 Zwevegem, Otegemstraat 180 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0001E2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 3 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF