

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0962  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0524/SA

Verzoekende partij	mevrouw <b>Hilde VERHAEGEN</b> , wonende te 9910 Knesselare, Aalterseweg 9  vertegenwoordigd door advocaat Jan FIERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Groot Brittanniëlaan 12
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	mevrouw <b>Astrid ROBERT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 april 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 18 februari 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare van 30 september 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een tandartsenpraktijk met woning en zorgflat op een perceel gelegen te Knesselare, Aalterseweg 11, met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie C, nr. 447D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0268 in het kader van de vereenvoudigde procedure de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 20 februari 2017 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in. Tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Jan FIERS voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Nick DE WINT *loco* advocaat Katia BOUVE voert het woord voor tussenkomen de partij.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partij dient op 9 juli 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een tandartsenpraktijk met woning en zorgflat”*.

De aanvraag kent een historiek. Een eerdere vergelijkbare aanvraag wordt op 2 april 2015 door verwerende partij in graad van administratief beroep geweigerd wegens strijdigheid met de geldende verkavelingsvoorschriften (uitbreiden van de bouwzone), nadat de aanvraag op 3 december 2014 ook door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knesselare in eerste aanleg was geweigerd. Voorliggende aanvraag wordt ten opzichte van de vorige geweigerde aanvraag gewijzigd door het reduceren van de toegangstrappen en -constructies en de dakluifel, en het wijzigen van de inrichting van de voortuinstrook.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Het perceel ligt (als lot 1A) ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 11 mei 1970, die op 18 november 2010 (naar aanleiding van een aanvraag van verzoekende partij) werd gewijzigd met betrekking tot de begrenzing, de bouwlijn en de zijdelingse bouwvrije strook van lot 1. Meer bepaald werd een nieuwe begrenzing voorzien van 17.70m bij 64.50m (lot 1A) en werd de linkerstrook met het zwembad van verzoekende partij (lot 1B) uit de verkaveling gesloten; werd de bouwlijn aangepast aan deze van de aanpalende woning rechts in de verkaveling, met name op 14,00m achter de rooilijn in plaats van op 8,00m; en werd de zijdelingse bouwvrije strook aan de linkerzijde (met het perceel van verzoekende partij) gebracht op minimum 3,00m in plaats van 5,00m.

3.

Er wordt (in eerste aanleg) geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 september 2015 ongunstig:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag & beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Het gebouw heeft een bebouwde oppervlakte van 9,7m (+0,75m dakoversteek) bij 18m (+0,80m buitentrap) met op de half verzonken verdieping (souterrain) de praktijk; op de 1ste verdieping (beletage) deel van de ééngezinswoning en een zorgflat en onder dak (verdieping genoemd door de aanvrager) de rest van de ééngezinswoning met dakterrassen.

...

Het gebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6,00m en een nokhoogte van 10,22m. De bouwvrije zijstroken bedraagt 3m voor de linkerzijde en 4,32m (dakoversteek 0,75m valt in de bouwvrijestrook van 5m) voor de rechterzijde. Men voorziet tevens een dakoversteek rechts van 0,75m.

...

Gelet op de oorspronkelijke en de gewijzigde verkavelingsvoorschriften;

Overwegende dat die voorschriften een totale bouwdiepte van 18m toelaten zonder verdere gegevens, dat de kroonlijsthoogte en dakhelling bepaald zijn.

Overwegende dat de andere loten binnen de verkaveling bebouwd zijn met eengezinswoningen met een volume van 1 bouwlaag onder hellend dak, dat hier 2 bouwlagen gerealiseerd worden tot een bouwdiepte van 18m onder een hellend dak, dat een overdekt volume meegerekend wordt, dat men bovendien nog een buitentrap voorziet tot 18m80, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Overwegende dat een bouwdiepte van 18,80m op de verdieping niet te verdedigen valt, dat een bouwdiepte van 15m op de verdieping, inclusief terras, een meer gebruikelijke norm is en als algemeen gangbaar binnen de gemeente wordt beschouwd;

Hierdoor ontstaat een maatvoering die vreemd is binnen de omgeving en verkaveling en alle relatie met de bestaande bebouwing binnen de verkaveling mist;

Overwegende dat een constructie(vaste trap) buiten de voorziene bouwdiepte op het gelijkvloers niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat op deze manier een bouwvolume wordt gerealiseerd dat geen enkele binding meer heeft met de omgevende bebouwing;

Overwegende dat om het gewenste bouwprogramma te realiseren diverse architecturale ingrepen noodzakelijk zijn die afwijken van de algemeen gangbare normen die tot op heden het straatzicht hebben gevormd, zoals dakterrassen, bouwdiepte,

Afwijkingen om de bouwzones merklijk uit te breiden zijn niet in overeenstemming met de basisvisie van het verkavelingsplan en leiden tot een overbezetting op de kleinste kavel van de verkaveling. Een publiek toegankelijk gebouw op het maaiveld is bovendien beter toegankelijk dan een half verzonken niveau.

Overwegende dat voorliggende aanvraag niet inpasbaar is in en verenigbaar met de omgeving en het straatbeeld, dat de goede ruimtelijke ordening hierdoor geschaad wordt.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 september 2015 de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 5 november 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn (eerste) verslag van 11 januari 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*Enkel wordt vastgesteld dat de aanvraag in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:*

- *Een gedeelte van de gevels wordt afgewerkt in zichtbeton, volgens de stedenbouwkundige voorschriften is het gebruik van beton als afwerkingsmateriaal verboden*
- *Het uitkragend gedeelte, 0,75 m breed, langs de rechterzijde van de voorgevel valt buiten de eigenlijke bouwzone*
- *De toegangsconstructies (uitkragende trappen) worden voorzien buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone*

*In totaliteit beschouwd betreft het beperkte afwijkingen.*

*Van de voorschriften van een verkaveling kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, dit vormt een belemmering voor het toestaan van een afwijking.*

“ ...”

De hoorzitting vindt plaats op 19 januari 2016.

Naar aanleiding van voormeld (eerste) advies van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt de aanvraag in graad van administratief beroep, van 15 januari 2016 tot en met 13 februari 2016, alsnog aan een openbaar onderzoek onderworpen, in het kader waarvan onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift indient.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn (tweede) verslag van 16 februari 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Verwerende partij verklaart het beroep op 18 februari 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

#### 1.1 Planologische voorschriften

...

*De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het eigendom maakt als lot 1A deel uit van een door de gemeente in zitting van 11 mei 1970 goedgekeurde verkaveling, die later door deputatie werd gewijzigd in zitting van 18 november 2010.*

...

#### 2.4 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van de van kracht zijnde verkaveling als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De gemeente Knesselare is van mening dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwdiepte gelijkvloers en bouwdiepte verdieping.*

*Evenwel wordt vastgesteld dat het voorgestelde ontwerp de volgens de verkavelingsvergunning vastgelegde bouwzone, die 9,7 m breed en 18 m diep bedraagt, nagenoeg volledig respecteert.*

*Tevens valt het ontworpen gabariet binnen de contouren van het volgens de verkavelingsvergunning vastgelegde gabariet met kroonlijsthoogte van 6 m en een dakhelling tussen 32° en 45°.*

*Enkel wordt vastgesteld dat de aanvraag in strijd (is) met de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:*

- *Een gedeelte van de gevels wordt afgewerkt in zichtbeton, volgens de stedenbouwkundige voorschriften is het gebruik van beton als afwerkingsmateriaal verboden. Een dergelijk materiaalgebruik heeft inmiddels ingang gevonden in de hedendaagse architectuur, en kan aanvaard worden als beperkte afwijking.*
- *Het uitkragend gedeelte, 0,75 m breed, langs de rechterzijde van de voorgevel hangt buiten de eigenlijke bouwzone.*

*Dit betreft geen volume, maar een niet grondgebonden uitkragende retour/wanddeel t.o.v. achterliggende beglazing met de bedoeling inkijk vanuit de straat naar achterliggende zorgflat te beperken. Deze loopt door vanuit de uitkragende bakgootconstructie. Deze retour vormt geen belemmering nog naar aanpalende burens, deze resulteert niet in storende schaduwwerking of dergelijke gezien de zuid-westoriëntatie van dit element.*

- *De toegangsconstructies (uitkragende trappen) worden voorzien buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.*

*Het betreffen 2 x 9 open aantreden verankerd aan het hoofdvolume, met een maximale breedte van 80cm. Het betreft geenszins volumes of storende elementen in afwijking op het hoofdvolume, noch betreft het hier voorzieningen met als functie het verlenen van hoofdtoegang. Het vormt eerder een aanhorigheid ter ontsluiting richting tuin. Dit is geen ingrijpende maar een beperkte afwijking.*

*In totaliteit beschouwd betreft het beperkte afwijkingen.*

*Van de voorschriften van een verkaveling kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd tijdens de beroepsprocedure alsnog onderworpen aan een openbaar onderzoek.*

*De vastgestelde afwijkingen vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingbepaling.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Artikel 4.3.1 §2 eerste lid ten derde bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door (...) een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De naar aanleiding van het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren hebben in hoofdzaak betrekking op aspecten van de aanvraag waarin de door de verkaveling opgelegde voorschriften gevolgd worden. Hiervoor werd reeds aangehaald dat het ontwerp de volgens de verkavelingsvergunning vastgelegde bouwzone nagenoeg volledig respecteert en dat het voorgestelde gabariet binnen de contouren van het volgens de verkavelingsvergunning vastgelegde gabariet past.*

*De in de verkaveling gemaakte keuzes kunnen nu niet meer ter discussie gesteld worden. De in de bezwaren aangehaalde impact op de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen is dan ook niet afwijkend ten opzichte van deze die volgt uit het realiseren van een gebouw volgens de geldende, aanvaarde verkavelingsvoorschriften, zodat hierin geen argumenten kunnen gevonden worden om deze aanvraag af te wijzen.*

*Het bezwaar dat het voorzien van een tweede bouwlaag over de volle 18m afwijkt van de verkaveling kan dan ook niet bijgetreden worden. De boven de rechter zijstrook voorziene dakoversteek is niet van die aard dat hier sprake is van een ruimtelijk onaanvaardbaar geheel, of van het aantasten van het ruimtelijk functioneren van dit goed. Het is niet ongebruikelijk dat dergelijke dakoverstekten enigszins uitkragen boven de zijstroken. Dit resulteert er niet in dat deze zijstrook als bebouwd moet beschouwd worden. Ook het wonen op 2 bouwlagen is niet strijdig met de geldende verkaveling, die voorziet in een toegelaten kroonlijsthoogte van 6 m. Het afwijkend materiaalgebruik, zichtbeton, sluit aan bij hetgeen heden ten dage gangbaar is bij dergelijke gebouwen. Het kan de aanvrager niet ten kwade geduid worden dat op alle bouwlagen de maximale bouwdiepte gehanteerd wordt, nu dit in de verkaveling voorzien is en daardoor de criteria van de goede ruimtelijke ordening uitmaken.*

*De aanvragers zijn er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, met slechts beperkte afwijkingen ten opzichte van de geldende voorschriften. Het ontwerp getuigt van een zuinig en duurzaam ruimtegebruik en kadert volledig in de hedendaagse visie op ruimtelijke ordening, waarbij verdichting en verweving van functies gestimuleerd wordt.*

## 2.6 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat eens de zorgrelatie tussen de bewoners van de woning en deze van de zorgflat tot een einde komt dient de zorgflat opgenomen te worden in de woning, tenzij een vergunning wordt bekomen voor het omvormen ervan tot een aparte wooneenheid.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen deze beslissing wordt ook door de heer Antoon GEIRNAERT en mevrouw Lutgarde VAN DEN KERCKHOVE met een aangetekende brief van 7 april 2016 een verzoek tot vernietiging ingesteld. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0507/A.

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

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang in haar verzoekschrift als volgt:

*“Dat zij als rechtstreekse bureu een duidelijk belang hebben om hierbij betrokken te worden, nu de op te trekken woning een belangrijke impact zal kunnen hebben op hun wooncomfort.*

*Het gaat om, naar landelijke normen, een omvangrijk project, met een belangrijke impact op hun perceel, van die aard dat het hun levenskwaliteit in grote mate dreigt aan te tasten.”*

Verderop in haar verzoekschrift stelt zij met betrekking tot haar wettigheidsbezwaren nog het volgende:

*“ ...*

*Zo is het onvermijdelijk dat met een dergelijk volume de lichtinval naar hun woning en tuin (en zwembad) toe zal gehinderd worden.*

*...*

*Het meest van al kunnen zij zich ook niet verzoenen met de wijze waarop hun privacy zal worden aangetast. Aangezien er permanente bewoning wordt voorzien op de hogere bouwlaag, is er ook een permanente inkijk vanuit leefruimtes van de bewoners in hun tuin en woning ...*

*...”*

Zij voegt hieraan in haar toelichtende nota nog het volgende toe:

*“Dat verzoekster wel een ontvankelijk beroep heeft ingesteld. Dat zij als rechtstreekse buur, met een dokterspraktijk palend aan de betrokken percelen, en waarbij de impact van een dergelijk groot volume met meerdere bestemmingen, in een landelijke omgeving, haar woongenot schaadt, en afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening, zij wel degelijk een duidelijk belang heeft om hierbij betrokken te worden.”*

2.

Tussenkomen de partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

*“ ...*

*A. Geen geconcretiseerd belang:*

*8. Uit het inleidende verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij enkel haar belang put uit het gegeven dat het door de bestreden beslissing voorziene bouwproject een "belangrijke impact" zal hebben op hun wooncomfort. Er dient vastgesteld te worden dat in het zeer summier*

*verzoekschrift op geen enkele wijze enige concretisering wordt gegeven aan de zogenaamde "belangrijke impact op het wooncomfort". Bij gebrek aan een concreet belang is onderhavig beroep dan ook onontvankelijk; de facto blijft verzoekende partij steken op het feit dat zij nabuur is van het betrokken perceel, hetgeen volgens de vast rechtspraak van Uw Raad niet afdoende is als het rechtens vereist belang.*

*B. Geen belang ingevolge de verkavelingswijziging van 18 november 2010:*

*...  
13. Gelet op het feit dat verzoekende partij wist welk gebouw er op het aanpalend perceel kon worden gezet, conform de door haar aangevraagde verkavelingswijziging, en gelet op het (ge)geven dat het betrokken gebouw conform de voorschriften uit deze gewijzigde verkaveling wordt opgetrokken, mits een aantal door verzoekende partij niet concreet bekritiseerde minimale vereisten met correcte toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, ontbeert zij het rechtens vereist belang om huidig beroep in te dienen bij Uw Raad. Het beroep is dan ook onontvankelijk.  
..."*

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

*"...  
9. In de toelichtende nota voor verzoekende partij wordt het door haar ingeroepen belang als volgt omschreven ...*

*Het spreekt voor zich dat een dergelijk zeer algemeen omschreven belang niet voldoet aan het belang zoals bedoeld in artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.*

*...  
De in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "hinder en nadelen" moeten dan ook in die stedenbouwkundige betekenis worden begrepen ...*

*Het hoeft geen ruimer betoog om vast te stellen dat een algemene omschrijving van een ingeroepen belang, zonder enige concretisering dienaangaande (in welke zin ondergaat verzoekende partij nu een impact op haar woonkwaliteit) en zonder dat dienaangaande ook maar enige stavingsstukken worden voorgelegd, niet beantwoord aan het vereiste uit artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO zoals door Uw Raad toegepast in zijn vaste rechtspraak.  
..."*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Tussenkomende partij stelt in essentie dat verzoekende partij onvoldoende concreet aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen zal/kan ondervinden uit hoofde van de bestreden vergunning. Zij wijst tevens op de vaststelling dat er met deze vergunning *in* se invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden van de verkavelingsvergunning zoals gewijzigd op initiatief van verzoekende partij.

2.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:  
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen.



Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

3.

De bestreden vergunning beoogt de oprichting van een nieuwbouw op een braakliggend lot van een verkaveling, waarin naast een tandartsenpraktijk in de half verzonken kelderverdieping tevens een zorgflat wordt voorzien op (de rechterzijde van) de eerste verdieping en een woning op (de linkerzijde van) de eerste verdieping en in het dakvolume.

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift met betrekking tot haar belang dat zij eigenaar en bewoner is van een woning met tuin en zwembad op een perceel dat grenst aan het bouwperceel. Zij wijst op de vaststelling dat *“de op te trekken woning een belangrijke impact zal kunnen hebben op haar wooncomfort” “als rechtstreekse buur”,* gezien het *“naar landelijke normen, om een omvangrijk project gaat, met een belangrijke impact op haar perceel”,* en *“van die aard dat het haar levenskwaliteit in grote mate dreigt aan te tasten”.* Zij wijst met name op het feit dat *“het onvermijdelijk is dat met een dergelijk volume de lichtinval naar haar woning en tuin (en zwembad) toe zal gehinderd worden”,* evenals dat *“haar privacy zal worden aangetast”, “aangezien er permanente bewoning wordt voorzien op de hogere bouwlaag”,* waardoor *“er ook een permanente inkijk is vanuit leefruimtes van de bewoners in haar tuin en woning”.*

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, paalt de woning met tuin en zwembad van verzoekende partij onmiddellijk aan het bouwperceel. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van de nieuwbouw met bewoning op de verdiepingen nadelig zal zijn voor de belevingswaarde van haar woning met tuin en zwembad, gelet op de verminderde lichtinval en de aantasting van haar privacy door de permanente inkijk vanuit de leefruimtes op de verdiepingen, maakt verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zij wijst terzake derhalve niet louter op het feit dat zij nabuur is van het bouwperceel. De vaststelling dat de nieuwbouw grotendeels conform is met de verkavelingsvoorschriften zoals gewijzigd op initiatief van verzoekende partij doet daaraan geen afbreuk, temeer het bouwplan hiervan onder meer wat betreft de bouwzone afwijkt, en verzoekende partij de toelaatbaarheid van de betreffende afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften betwist (zie verder).

4.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikt verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

## **B. Schending van artikel 15 Procedurereglement**

## Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt inzake de ruimtelijke inpasbaarheid" onder meer dat *"zij de mening blijft toegedaan dat de maatvoering van het project enerzijds de verkavelingsvoorschriften schendt, en dat men daar niet te licht aan kan voorbij gaan, zoals de deputatie doet, en anderzijds de goede ruimtelijke ordening door het voorliggend project wordt geschaad"*, waarbij zij benadrukt dat *"het nu voorliggend ontwerp nauwelijks verschilt van het voorgaande, en al helemaal niet wat de buitensporige maatvoering betreft, zodat er geen redenen zijn om op dat vlak de zienswijze te herzien van gemeentebestuur en deputatie in eerdere beslissingen over dit dossier, wat de inpasbaarheid in de omgeving en de bestaanbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft"*.

Zij voegt hieraan in haar toelichtende nota nog toe *"dat zij verwijst naar de reeds in vorige processtukken aangehaalde argumentatie ten gronde, zoals dit is gegrond op VCRO Titel 4, artikel 4.3.1 e.v."*.

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering wegens de ontstentenis van middelen in het verzoekschrift:

*" ...*

*14. Het verzoekschrift bevat geen duidelijke indeling in middelen. Een middel is een omschrijving van de door de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geschonden geachte bepalingen en beginselen, alsook een uiteenzetting van de wijze waarop deze bepalingen en beginselen zouden zijn geschonden.*

*15. Er dient vastgesteld te worden dat onder de hoofding "ten gronde" twee argumenten, geen middelen, worden uitgewerkt, met name:*

*- "Qua ruimtelijke inpasbaarheid";*

*- "Qua lichten en zichten".*

*Middels deze argumenten worden geen bepalingen/beginnelsen ingeroepen die geschonden zou zijn, en wordt evenmin uitgelegd op welke wijze ze zouden geschonden zijn.*

*De twee argumenten zijn een louter inhoudelijke kritiek op de bestreden beslissing; hetgeen niet gelijk te stellen is met een wettigheidskritiek waarvoor Uw Raad bevoegd is te oordelen. Verzoekende partij gaat er klaarblijkelijk vanuit dat Uw Raad een soort "derde aanleg" is in de beoordeling van de vergunningsaanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing, hetgeen uiteraard niet het geval is. Uw Raad is een schorsings- en vernietigingsrechter die enkel de in laatste administratieve aanleg verleende vergunningsbeslissingen kan toetsen op hun wettigheid alsook de wettigheid van de procedure kan nagaan dewelke doorlopen is voor het bekomen van deze vergunningsbeslissingen.*

*16. Het verzoekschrift laat aldus niet toe om enig verweer te voeren omtrent de mogelijke betwisting van de wettigheid van de bestreden beslissing, zodat de rechten van verdediging in hoofde van de tussenkomende partij, maar ook de verwerende partij, op fatale wijze worden geschonden. Hierdoor is het beroep onontvankelijk."*

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

*" ...*

*18. In de toelichtende nota wordt deze exceptie van onontvankelijkheid niet ontmoet. Er wordt door verzoekende partij gemakshalve verwezen "naar de reeds in vorige processtukken aangehaalde argumentatie ten gronde, zoals dit is gegrond op VCRO Titel 4, artikel 4.3.1 e. v.". Het spreekt voor zich dat verzoekende partij met een dergelijke verwijzing niet tegemoet*

*komt aan de eerdere vaststelling van tussenkomende partij dat in het inleidend verzoekschrift geen middelen (en geschonden geachte bepalingen) worden geformuleerd en uitgewerkt. Het vernietigingsberoep is onontvankelijk.”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Tussenkomende partij stelt in essentie dat het inleidend verzoekschrift geen middelen bevat, waarbij een voldoende en duidelijke omschrijving wordt gegeven van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens verzoekende partij wordt geschonden.

2.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:*

*1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;*

*2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;*

*...”*

Artikel 15, 4° Procedurebesluit luidt als volgt:

*“ ...*

*Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...*

*4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen; ”*

Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift verplicht minstens één (ontvankelijk) middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd. De betreffende vereiste (dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen) impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing, en voor verwerende en tussenkomende partij in het kader van hun verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten.

3.

Zoals hierna zal blijken bij “*het onderzoek van de middelen*”, omvat de uiteenzetting “*ten gronde*” in het verzoekschrift minstens één middel van verzoekende partij, waarop tussenkomende partij blijkens de repliek in haar schriftelijke uiteenzetting overigens inhoudelijk heeft geantwoord. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van de vordering**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

## *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert onder de titel "*qua ruimtelijke inpasbaarheid*" onder meer aan dat de bouwvrije zone niet wordt gerespecteerd, waarbij zij het volgende overweegt:

*" ...*

*Verzoekers kunnen zich aansluiten bij de redenen die in het verleden al zijn aangehaald om weigeringsbeslissingen af te leveren in dit dossier, te weten:*

- het overmatig innemen van het voorziene bouwzone en bouwvolume ten opzichte van de beschikbare ruimte, alsook ten opzichte van de andere woningen in de buurt.*
- het aspect van intensieve bewoning over 2 bouwlagen, in contrast met de andere woningen in de straat*
- het gebruik van niet toegelaten materialen (zichtbeton)*
- het optrekken van deelconstructies buiten de bouwzone*
- het maximale gebruik van de bouwdiepte van 18m (en meer) over alle bouwlagen*
- de maatvoering 'die vreemd is binnen de omgeving en verkaveling en alle relatie met bestaande bebouwing binnen de verkaveling mist'*

*De aanvrager meent op dat vlak binnen de beperkingen van de verkavelingsvoorschriften te blijven, maar gaat voorbij aan de basisprincipes ervan, die zich verzetten tegen een dergelijke grootschaligheid en net het accent leggen op privaat gebruik in een bescheiden residentiële omgeving. Verzoekers betreuen dat de deputatie bij haar afweging nu de aanvrager bijtreedt. Zij blijven de mening toegedaan dat de maatvoering van het project enerzijds de verkavelingsvoorschriften schendt, en dat men daar niet te licht aan kan voorbij gaan, zoals de deputatie doet, en anderzijds de goede ruimtelijke ordening door het voorliggend project wordt geschaad.*

*Het nu voorliggend ontwerp verschilt nauwelijks van het voorgaande, en al helemaal niet wat de buitensporige maatvoering betreft, zodat er geen redenen zijn om op dat vlak de zienswijze te herzien van gemeentebestuur en deputatie in eerdere beslissingen over dit dossier, wat de inpasbaarheid in de omgeving en de bestaanbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft.*

*..."*

2.

Tussenkomende partij betwist het middel als volgt:

*" ...*

*Betreffende de ruimtelijke inpasbaarheid:*

*18. In een eerste argument ten gronde verwijst verzoeker enkel naar "de redenen die in het verleden al zijn aangehaald om weigeringsbeslissingen af te leveren in dit dossier", waarna een limitatieve waslijst volgt van deze zogenaamde "redenen".*

*19. Vooreerst is Uw Raad niet bevoegd om zich uit te spreken over de opportuniteit van een bouwaanvraag. Uw Raad kan zich niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid plaatsen; Uw Raad kan enkel een marginale legaliteitstoetsing verrichten van de bestreden beslissing alsook de legaliteit onderzoeken van de gevolgde procedure welke heeft geleid tot de bestreden beslissing. Tussenkomende partij zal dan ook om die reden alleen de ingeroepen limitatieve lijst van "redenen" niet inhoudelijk ontmoeten.*

*20. Los van het voorgaande hamert verzoekende partij op de zogenaamde "grootschaligheid", waarbij er verwezen wordt naar het feit dat de vigerende verkaveling het accent zou leggen "op privaat gebruik in een bescheiden residentiële omgeving". Verzoekende partij probeert Uw Raad de indruk te geven dat de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel*

*gekenmerkt wordt door "kleinschalige bebouwing", evenwel treft men aanpalend een grote school en een supermarkt aan. De verkaveling in casu bestaat inderdaad uit kleinere loten/kavels, maar dit ondersteunt niet het standpunt van verzoekende partij: er wordt gebouwd conform de voorschriften van de verkaveling, met slechts enkele minieme afwijkingen (die overigens -zoals hiervoor reeds opgemerkt- niet bekritiseerd worden). Tussenkomen de partij legt ter illustratieve titel een luchtfoto voor ...*

*Tussenkomen de partij wenst te benadrukken dat het neergelegde stuk 2 van verzoekende partij (luchtfoto) een totaal vertekend beeld van de realiteit vertoont. Onder stuk 15 legt tussenkomen de partij een realistischer beeld voor.*

*Maar, zoals gesteld, het ontwerp voldoet aan de voorschriften van de verkaveling, zodat dit -zoals terecht opgemerkt door de PSA - niet meer ter discussie kan staan.*

*21. Anders dan verzoekende partij poogt voor te houden, is er geenszins sprake van een schending van de vigerende verkavelingsvoorschriften, waardoor er een aantasting van de goede ruimtelijke ordening zou voorliggen. Dienaangaande verwijst tussenkomen de partij naar het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar ...*

*Niets van dit alles wordt door verzoekende partij weerlegd in het inleidend verzoekschrift.*

*22. Tussenkomen de partij begrijpt overigens niet welk probleem verzoekende partij kan hebben met de ruimtelijke inpasbaarheid van de vergunde zorgwoning. De vergunde zorgwoning is ten opzichte van het perceel van verzoekende partij volledig aan de andere zijde van het bouwperceel opgetrokken (aan de rechterzijde van het bouwperceel, gezien vanop de Aalterseweg).*

*23. Het argument is bijaldien onontvankelijk, bij gebrek aan concrete uitwerking ervan in het verzoekschrift, minstens ongegrond.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij voert (onder meer) aan "dat de maatvoering van het project de verkavelingsvoorschriften schendt, en dat men daar niet te licht aan kan voorbij gaan, zoals de deputatie doet", in de rand waarvan zij benadrukt dat "het nu voorliggend ontwerp nauwelijks verschilt van het voorgaande, en al helemaal niet wat de buitensporige maatvoering betreft, zodat er geen redenen zijn om op dat vlak de zienswijze te herzien van gemeentebestuur en deputatie in eerdere beslissingen over dit dossier, wat de inpasbaarheid in de omgeving en de bestaanbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft". Uit voormelde tekstfragmenten blijkt derhalve op voldoende duidelijke wijze dat verzoekende partij (onder meer) de wettigheid betwist van de afwijking van de verkavelingsvoorschriften wat betreft de bouwzone, en de deugdelijkheid van de motivering daaromtrent in de bestreden beslissing, in de rand waarvan zij verwijst naar een eerdere weigeringsbeslissing van verwerende partij met betrekking tot een gelijkaardig bouwproject. In die optiek voert zij feitelijk de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.4.1, §1 VCRO en van het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel.

2.

Zoals hoger gesteld dient verzoekende partij in haar verzoekschrift niet noodzakelijk expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen te vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden, en is het noodzakelijk maar voldoende dat de Raad en partijen op basis van het verzoekschrift duidelijk en ondubbelzinnig begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten. Dit is *in casu* het geval, zoals overigens wordt bevestigd door de vaststelling dat tussenkomen de partij in haar schriftelijke uiteenzetting inhoudelijk heeft gerepliceerd op de

wettigheidskritiek van verzoekende partij, waarbij zij met name stelt dat “er geenszins sprake is van een schending van de vigerende verkavelingsvoorschriften”.

De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen. Het middel is ontvankelijk.

3.

De relevante artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en 4.4.1, §1 VCRO luiden (in de toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”*

*“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op ... verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.”*

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430), waarin het volgende wordt overwogen:

*“ ...*

*Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan ...*

*De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.*

*...”*

Op basis van geciteerde tekstfragmenten diende verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, de bezwaren en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de geldende verkavelingsvoorschriften, en of de gevraagde afwijking wat betreft (onder meer) de bouwzone kan worden beschouwd als een (toegelaten) beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een

kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de verkavelingsvoorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

De door verzoekende partij betwiste (beperkte) afwijking van de verkavelingsvoorschriften heeft betrekking op de constructies buiten de volgens de (gewijzigde) verkavelingsvergunning vastgelegde bouwzone van lot 1A. De relevante stedenbouwkundige voorschriften luiden als volgt:

“ ...

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en) in zone voor hoofdgebouwen

...

2.1.B Inplanting

*De bouwlijn voor lot 1A wordt op 14 m afstand van de rooilijn gebracht.*

*De zijdelingse bouwvrije strook voor de linkerzijde van lot 1A wordt op minimaal 3,00 m gebracht. Voor de rechterzijde blijft ze 5.00 m.*

2.1.C Bouwvolume

*De totale bouwdiepte is te beperken tot 18.00 m.*

...”

Zoals blijkt uit voormelde stedenbouwkundige voorschriften en door partijen niet wordt betwist, bedragen de zijdelingse bouwvrije stroken van het bouwperceel respectievelijk 3 meter aan de linkerzijde en 5 meter aan de rechterzijde, terwijl de maximale bouwdiepte 18 meter bedraagt, te rekenen vanaf 14 meter van de rooilijn.

5.

In de bestreden beslissing wordt omtrent de afwijking door de aanvraag van de voor het bouwperceel (lot 1A) vastgelegde bouwzone het volgende gesteld:

“ ...

*Evenwel wordt vastgesteld dat het voorgestelde ontwerp de volgens de verkavelingsvergunning vastgelegde bouwzone, die 9,7 m breed en 18 m diep bedraagt, nagenoeg volledig respecteert.*

...

*Enkel wordt vastgesteld dat de aanvraag in strijd (is) met de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten: ...*

- *Het uitkragend gedeelte, 0,75 m breed, langs de rechterzijde van de voorgevel hangt buiten de eigenlijke bouwzone.*

*Dit betreft geen volume, maar een niet grondgebonden uitkragende retour/wanddeel t.o.v. achterliggende beglazing met de bedoeling inkijk vanuit de straat naar achterliggende zorgflat te beperken. Deze loopt door vanuit de uitkragende bakgootconstructie. Deze retour vormt geen belemmering nog naar aanpalende burens, deze resulteert niet in storende schaduwwerking of dergelijke gezien de zuid-westoriëntatie van dit element.*

- *De toegangsconstructies (uitkragende trappen) worden voorzien buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.*

*Het betreffen 2 x 9 open aantreden verankerd aan het hoofdvolume, met een maximale breedte van 80cm. Het betreft geenszins volumes of storende elementen in afwijking op*

*het hoofdvolume, noch betreft het hier voorzieningen met als functie het verlenen van hoofdtoegang. Het vormt eerder een aanhorigheid ter ontsluiting richting tuin. Dit is geen ingrijpende maar een beperkte afwijking.*

*In totaliteit beschouwd betreft het beperkte afwijkingen.*

*Van de voorschriften van een verkaveling kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd tijdens de beroepsprocedure alsnog onderworpen aan een openbaar onderzoek.*

*De vastgestelde afwijkingen vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkbepaling.*

*...*

6.

Overeenkomstig hoger geciteerd artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen er geen afwijkingen worden toegestaan op essentiële gegevens van de verkaveling. Het betreffende artikel dient in het licht van de mogelijkheid om af te wijken van verordenende stedenbouwkundige voorschriften restrictief te worden geïnterpreteerd.

De verkaveling voorziet ter hoogte van de rechterzijde van de bouwzone een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 5 meter breed. Gelet op de termen “*bouwvrij*” en “*minimum*”, betreft dit voorschrift blijkens de duidelijke bewoordingen ervan een essentieel gegeven van de verkaveling. Zoals blijkt uit de goedgekeurde bouwplannen, worden er aldaar toch constructies voorzien in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO, met name buitentrappen en een luifel met een breedte van 0,75 meter. Dit wordt bevestigd in de bestreden beslissing, waarin wordt gesteld dat er “*in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften*” wordt voorzien in respectievelijk een “*uitkragend gedeelte, 0,75 m breed, langs de rechterzijde van de voorgevel*”, dat “*buiten de eigenlijke bouwzone hangt*”, en “*toegangsconstructies (uitkragende trappen) buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone*”. Ongeacht de vraag in hoeverre deze constructies een afwijking betreffen op de verkavelingsvoorschriften inzake de ‘bestemming’ van de strook tussen de bouwzone en de rechterperceelgrens, waarop er overeenkomstig artikel 4.4.1, §1, lid 2 VCRO alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan, kan het voorzien van constructies aan het hoofdgebouw in de minimaal te respecteren bouwvrije strook redelijkerwijze (en mede in het licht van de parlementaire voorbereiding van artikel 4.4.1, §1 VCRO) niet worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verkavelingsvoorschriften voorzien tevens een maximale bouwdiepte van 18 meter, die wordt gerekend vanaf 14 meter van de rooilijn. Gezien het initieel verkavelingsvoorschrift inzake de bouwdiepte, dat in het kader van de verkavelingswijziging ongewijzigd is gebleven, expliciet stelt dat de bouwdiepte “*in elk geval zal beperkt blijven tot 18.00 m*”, betreft dit voorschrift blijkens de duidelijke bewoordingen ervan een essentieel gegeven van de verkaveling. Zoals blijkt uit de goedgekeurde bouwplannen, wordt er voorbij de grens van de bouwzone van 18 meter nog een constructie voorzien in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO, met name een buitentrap met een breedte



van 0,80 meter. Dit wordt bevestigd in de bestreden beslissing, waarin wordt gesteld dat er *“in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften”* wordt voorzien in *“toegangsconstructies (uitkragende trappen) buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone”*. Het voorzien van een constructie aan het hoofdgebouw voorbij de uiterste grens inzake de bouwdiepte kan redelijkerwijze (en mede in het licht van de parlementaire voorbereiding van artikel 4.4.1, §1 VCRO) niet worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Gezien voormelde constructies telkens een afwijking betreffen op een essentieel gegeven van de verkaveling (inzake de bouwzone), kon hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat enkel ‘beperkte’ afwijkingen toelaat. Aan voormelde vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de overwegingen in de bestreden beslissing dat *“het uitkragend gedeelte buiten de eigenlijke bouwzone” “geen volume betreft, maar een niet grondgebonden uitkragende retour/wanddeel t.o.v. achterliggende beglazing met de bedoeling inkijk vanuit de straat naar achterliggende zorgflat te beperken”,* en dat *“de toegangsconstructies (uitkragende trappen) buiten de bouwzone” “2 x 9 open aantreden verankerd aan het hoofdvolume betreffen”,* en *“geenszins volumes of storende elementen in afwijking op het hoofdvolume, noch voorzieningen met als functie het verlenen van hoofdtoegang”,* maar *“eerder een aanhorigheid ter ontsluiting richting tuin”*. De luifel en de buitentrappen blijven constructies die (alleszins) afwijken van een essentieel gegeven van de verkaveling, zodat artikel 4.4.1, §1 VCRO geen grondslag biedt om hiervoor een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

7.

In zoverre tussenkomende partij, op basis van haar opmerking dat zij *“niet begrijpt welk probleem verzoekende partij kan hebben met de ruimtelijke inpasbaarheid van de vergunde zorgwoning”,* gezien deze *“ten opzichte van het perceel van verzoekende partij volledig aan de andere zijde van het bouwperceel is opgetrokken”,* het belang van verzoekende partij bij het middel betwist, wordt deze exceptie verworpen.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Verzoekende partij heeft als onmiddellijke buur van het bouwperceel dan ook belang om de schending in te roepen van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de inplanting van de nieuwbouw, gezien verwerende partij de aanvraag na de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel opnieuw zal moeten beoordelen, en desgevallend zal oordelen dat de nieuwbouw binnen de vastgelegde bouwzone moet worden opgericht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, met name het door verzoekende partij betaalde rolrecht in de schorsings- en vernietigingsprocedure ten bedrage van respectievelijk 100 euro en 175 euro, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet geheel of voor een deel ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Gezien bij arrest van de Raad van 8 november 2016 in het kader van de vereenvoudigde procedure werd geoordeeld dat de vordering van verzoekende partij tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing klaarblijkelijk onontvankelijk is, komt het gepast voor om de kosten van de schorsingsprocedure, met name het door verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste te

leggen van verzoekende partij. De kosten van de vernietigingsprocedure, met name het door verzoekende partij betaalde rolrecht, dienen gelet op de vernietiging van de bestreden beslissing ten laste te worden gelegd van verwerende partij.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Astrid ROBERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een tandartsenpraktijk met woning en zorgflat op een perceel gelegen te Knesselare, Aalterseweg 11, met als kadastrale omschrijving 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 447D.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van de schorsingsprocedure, bepaald op 100 euro, ten laste van verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de vernietigingsprocedure, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juni 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE