

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0231 van 1 oktober 2013  
in de zaak 1213/0467/SA/4/0431

*In zake:*

1. de bvba **SEBELKO**
2. de heer **Sebastian VAN VOOREN**
3. mevrouw **Eike THIJS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

1. mevrouw **Charlotte VANDAMME**
2. mevrouw **Kim VLAMINCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede en derde verzoekende partij, van de heer Patrick SOMERLINCK en mevrouw Sabine COQUET en van de heer Alix HENRY tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 27 september 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een loods tot eengezinswoning en het verbouwen van twee garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Leo Tertweillaan 55 en met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummer 297/k12.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

Mevrouw Charlotte VANDAMME en mevrouw Kim VLAMINCK verzoeken met een aangetekende brief van 29 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 juni 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De tussenkomende partijen zijn de aanvragers van de vergunning. Zij kunnen derhalve beschouwd worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

3.

De tussenkomende partijen werden bij brief van 13 augustus 2013 door de griffie van de Raad uitgenodigd tot het betalen van een rolrecht, hetzij 100 euro per tussenkomende partij.

Voor de tussenkomende partijen werd op 23 augustus 2013 een rolrecht betaald van 100 euro, waarbij niet verduidelijkt werd voor welke tussenkomende partij de betaling is gebeurd. Derhalve is slechts voldaan aan de betaling van het rolrecht voor één van de tussenkomende partijen en kan het verzoek tot tussenkomst in de vordering tot schorsing derhalve in principe slechts ingewilligd worden in hoofde van de eerste verzoekende partij.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, worden de tussenkomende partijen uitgenodigd om in hun schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel

29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet(-tijdige) betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

4.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht door de tweede tussenkomende partijen bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing tot gevolg heeft dat deze tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

De tussenkomende partijen hebben op de openbare zitting van 3 september 2013 immers, alhoewel niets hen daartoe kon beletten, geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling laten gelden aangaande de niet-betaling van het rolrecht door de tweede tussenkomende partij.

#### **IV. FEITEN**

Op 15 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een loods tot een eengezinswoning en voor het verbouwen van 2 garages.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli 2012 tot en met 23 augustus 2012, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 27 september 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

##### **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 19 september 2012.*

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:*

...

##### **VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

##### **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De bestaande loodsen in het binnengebied, zijn dermate groot en hebben een goede bouwfysische structuur zodat een functiewijziging naar wonen mogelijk is.*

*De functiewijziging van de loodsen naar wonen kan enkel aanvaard worden, mits de*

woondensiteit in het binnengebied voldoende beperkt blijft en mits de woonkwaliteit voldoende hoog is. Dit veronderstelt onder meer het creëren van voldoende grote buitenruimten.

Binnen de voorliggende loods met een grondoppervlakte van 251 m<sup>2</sup>, kan maximaal 1 woongelegenheid worden gerealiseerd. Men voorziet in het slopen van een deel van de bebouwing, waardoor een ruime buitenruimte van 88 m<sup>2</sup> ontstaat.

Het slopen van de vrij hoge bebouwing betekent een aanzienlijke bijdrage aan het ontpitten van dit sterk bebouwde binnengebied en heeft ook een positieve impact op de omliggende percelen.

De combinatie van het verlagen van de achterste en een deel van de zijdelingse scheidingsmuur en de inplanting van de achtergevel met ramen op het niveau van de eerste verdieping op 7,4 m van de achterste perceelgrens, geeft echter aanleiding tot een te grote inblik naar de burens toe.

Door de scheidingsmuren te bewaren op een hoogte van 4,3 m, te meten ten opzichte van het peil van het binnengebied (dit komt overeen met de bestaande hoogte van de zijdelingse scheidingsmuur en het deel van de achterste scheidingsmuur dat in baksteen metselwerk is uitgevoerd), zal de inblikmogelijkheid naar de burens, noemenswaardig verminderen en worden herleid tot een aanvaardbaar niveau. Enige inblik tussen percelen is in een stedelijk woonweefsel onvermijdelijk.

Voor wat betreft het schuine zicht is de afstand tot de zijdelingse aanpalende weliswaar korter dan deze tot het aanpalende perceel achteraan, maar omdat het hier een schuin zicht betreft en doordat het eerste raam vanaf de rechterperceelsgrens op de eerste verdieping zich hoog boven de trap bevindt, is er vanuit dit raam geen zicht mogelijk. Het schuine zicht is bijgevolg pas mogelijk vanuit het tweede raam dat zich op 2,3 m van de rechterzijperceelsgrens bevindt. Voor een schuin zicht kan geoordeeld worden dat dit een voldoende grote afstand is die de privacy van de aanpalenden niet onaanvaardbaar in het gedrang brengt, zeker gezien het feit dat de muur tot op een hoogte van 4,3 m bewaard dient te blijven.

De woongelegenheid is ruim, de leefruimten ontvangen goed het daglicht en staan ook goed in relatie met de buitenruimte. In conclusie kan gesteld worden dat de woning beantwoordt aan de hedendaagse normen inzake woonkwaliteit.

De renovatie van de 2 garages, heeft een beperkte ruimtelijk impact en gaat niet gepaard met aanpassingen aan de achterste scheidingsmuren, zodat geen hinder ontstaat voor de betreffende aanpalende eigenaars. De renovatie is esthetisch verantwoord, de garages verkeren momenteel in een verwaarloosde toestand.

#### 4. Openbaar onderzoek

...

*Beoordeling van de bezwaren*

Het is wel degelijk de bedoeling om de achterste scheidingsmuur over de volledige dikte te verlagen.

De combinatie van het verlagen van de achterste en een deel van de zijdelingse scheidingsmuur + de inplanting van de achtergevel met ramen op het niveau van de eerste verdieping op 7,4 m van de achterste perceelgrens, geeft inderdaad aanleiding tot een te grote inblik naar de burens toe.

Door de scheidingsmuren te bewaren op een hoogte van 4,3m -te meten ten opzichte van het peil van het binnengebied (dit komt overeen met de bestaande hoogte van de zijdelingse scheidingsmuur en het deel van de achterste scheidingsmuur dat in baksteen metselwerk is uitgevoerd)-, zal de inblik noemenswaardig verminderen en herleid

worden tot een aanvaardbaar niveau. Enige inkijk tussen percelen is in een stedelijk woonweefsel onvermijdelijk.

Voor wat betreft het schuine zicht is de afstand tot de zijdelingse aanpalende weliswaar korter dan deze tot het aanpalende perceel achteraan, maar omdat het hier een schuin zicht betreft en doordat het eerste raam vanaf de rechterperceelsgrens op de eerste verdieping zich hoog boven de trap bevindt, is er vanuit dit raam geen zicht mogelijk. Het schuine zicht is bijgevolg pas mogelijk vanuit het tweede raam dat zich op 2,3 m van de rechterzijperceelsgrens bevindt. Voor een schuin zicht kan geoordeeld worden dat dit een voldoende grote afstand is die de privacy van de aanpalenden niet onaanvaardbaar in het gedrang brengt, zeker gezien het feit dat de muur tot op een hoogte van 4,3 m bewaard dient te blijven.

...

#### **HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

**Voorwaardelijk gunstig.** Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden en de lasten, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.

#### **COLLEGE BESLISSING VAN 27 SEPTEMBER 2012**

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

...

#### **II. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:**

De scheidingmuur mag niet worden verlaagd zoals voorzien in het ontwerp: de zijdelingse en achterste scheidingsmuren moeten bewaard blijven tot op een hoogte van 4,3 m, te meten ten opzichte van het peil van het binnengebied (dit komt overeen met de bestaande hoogte van de zijdelingse scheidingmuur en het deel van de achterste scheidingmuur dat in baksteenmetselwerk is uitgevoerd).

#### **III. Volgende lasten worden opgelegd:**

##### **Aanleg van nutsvoorzieningen**

De houder van de vergunning staat -op eigen kosten of deze van de huidige eigenaar(s) van het gemeenschappelijke deel- in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar zijn perceel.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecomunicatie

*De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.*

*...*

De tweede en derde verzoekende partij tekenen tegen deze beslissing op 18 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De heer Patrick SOMERLINCK en mevrouw Sabine COQUET tekenen tegen deze beslissing op 23 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De heer Alix HENRY tekent tegen deze beslissing op 25 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 januari 2013 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 11 december 2012 beslist de verwerende partij op 24 januari 2013 om het administratieve beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## **2. Motivering**

*...*

### **2.2 Beoordeling bezwaren openbaar onderzoek**

*De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) kan bijgetreden worden.*

### **2.3 De juridische aspecten**

*De aanvraag is niet a priori strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.*

### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening is in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag heeft betrekking op een terrein van ca. 2500 m<sup>2</sup> groot, gelegen in het binnengebied van een woonblok in Gentbrugge, de enige toegang betreft een onderdoorgang in een rijwoning langs de Leo Tertzweillaan.*

*Het terrein is momenteel voor het grootste deel dichtgebouwd met een 7-tal magazijnen, een watertoren en een 12-tal garageboxen.*

*De eigenaar heeft dit terrein opgedeeld in een 24-tal loten die afzonderlijk te koop worden aangeboden.*

*De aanvraagsters hebben 3 loten gekocht: een magazijn van ca. 250 m<sup>2</sup> groot (lot 16) en 2 aanpalende garageboxen (loten 17 en 18).*

*De aanvraag strekt ertoe de loods tot woning om te vormen, waarbij het achterste deel gesloopt wordt voor het creëren van een binnentuin van 88 m<sup>2</sup> groot en binnenin de loods in 2 niveaus opgedeeld wordt, de 2 aanpalende garages blijven behouden maar worden in hoogte iets opgetrokken.*

*De aanvraag heeft zoals hoger vermeld enkel betrekking op één loods en 2 garageboxen. De andere loten worden apart verkocht, en zullen afzonderlijk geëvalueerd worden, binnen de door de stad uitgedachte klijlijnen. Bij de beoordeling van deze aanvraag kan abstractie gemaakt worden van de andere ontwikkelingen op dit terrein, aangezien het gevraagde verdere ontwikkelingen niet hypothekeert.*

*Het omvormen van een oud bedrijfsterrein, gelegen in een binnengebied, naar een woonproject kan principieel aanvaard worden, op voorwaarde dat het ontwerp een kwalitatief hoogstaande oplossing biedt voor het ganse terrein én voor de onmiddellijke omgeving.*

*De stad heeft voor deze ontwikkeling klijlijnen uitgedacht, een globale visie hoe het terrein moet evolueren naar een kwalitatief woonerf. Het hier voorgestelde valoriseren en upgraden van bestaande gebouwen, die bouwtechnisch nog in goede staat zijn, is een kwalitatieve vorm van duurzame ruimtelijke ordening, aangezien op die manier inbreidingsgericht gewerkt wordt, binnen het bestaand patrimonium, een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik.*

*Samen met de stad wordt vastgesteld dat de loodsen in dit binnengebied een functiewijziging naar wonen verdragen, mits de woondensiteit in het binnengebied beperkt blijft en de woonkwaliteit voldoende hoog is. Er dient zowel aandacht te zijn voor voldoende buitenruimten als voor de impact op de omliggenden.*

*In onderhavige loods wordt volgens voorliggend voorstel 1 woongelegenheid gerealiseerd met een buitenruimte van 88 m<sup>2</sup>, die ontstaat door het slopen van een deel van de bebouwing. Een dergelijke buitenruimte is voldoende ruim voor een wooneenheid in een dergelijk binnengebied, dat hierdoor wat minder dicht bebouwd wordt, een gegeven dat niet enkel de aanvragers ten goede komt. Dit staat niet ter discussie in de beroepschriften.*

*De woongelegenheid is inderdaad ruim en voldoende licht, staat in relatie met de buitenruimte en voldoet inderdaad ruimschoots aan de hedendaagse woonkwaliteitsverwachtingen.*

*De renovatie van de 2 garages, heeft een beperkte ruimtelijk impact en gaat niet gepaard met aanpassingen aan de achterste scheidingsmuren, zodat geen hinder ontstaat voor de betreffende aanpalende eigenaars. De renovatie is esthetisch verantwoord, de garages verkeren momenteel in een verwaarloosde toestand.*

*Wel ter discussie staat de inkijk naar de aanpalende percelen. De stad merkt op dat de combinatie van het verlagen van de achterste en een deel van de zijdelingse scheidingsmuur en de inplanting van de achtergevel met ramen op het niveau van de eerste verdieping op 7,4 m van de achterste perceelgrens, inkijk mogelijk maakt op de aanpalende percelen. De stad legt dan ook als voorwaarde op de scheidingsmuren te bewaren op een hoogte van 4,3 m, te meten ten opzichte van het peil van het*

*binnengebied (dit komt overeen met de bestaande hoogte van de zijdelingse scheidingsmuur en het deel van de achterste scheidingsmuur dat in baksteenmetselwerk is uitgevoerd), om op die manier de inrijmogelijkheid naar de burens te herleiden tot een aanvaardbaar niveau.*

*De toegenomen inrij op de aanpalende percelen kan niet ontkend worden doch dient genuanceerd: inrij is bij dergelijk projecten binnen een dergelijk dichts stedenbouwkundig weefsel steeds aanwezig, zeker wanneer binnengebieden ontwikkeld worden.*

*Door te (ver-)bouwen in een binnengebied in functie van wonen is er nood aan licht en zicht, die in dit project goed gedekt wordt.*

*Er moet steeds nagegaan worden in hoeverre de hinder die ontstaat de maat van normale burenhinder al dan niet onaanvaardbaar overstijgt.*

*Wanneer vastgesteld wordt dat nog een tuinstrook van 7,4 m gevrijwaard wordt op eigen terrein en dat deze tuinstrook volgens de voorwaarden van de stad afgeboord wordt door een muur van 4,3 m hoog kan niet gesteld worden dat hier een ongebruikelijke situatie ontstaat. Binnen stedelijke omgevingen zijn tuinstroken van 7,4 m diep al vrij ruim te noemen, en de voorgestelde muren zijn ruim hoog, zodat deze een groot deel van de aanpalende eigendommen aan het zicht onttrekken. De voorziene ramen op de eerste verdieping bevinden zich op zo'n 2,4 m van de ramen van appellanten, zodat als er al sprake is van inrij in de aanpalende panden, deze niet van die aard zal zijn dat veel details van het reilen en zeilen in die panden zal kunnen onderscheiden worden, dit door het oplossend vermogen van het oog.*

*Het opleggen van nog hogere muren of ondoorzichtige beglazing zou een al te grote impact hebben op de belevingswaarde van onderhavig project, een impact die niet in verhouding staat met de slechts beperkte toename in het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.*

*Het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden dat mits het naleven van de door de stad opgelegde voorwaarden en de lasten de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit:*

*De scheidingsmuur mag niet worden verlaagd zoals voorzien in het ontwerp: de zijdelingse en achterste scheidingsmuren moeten bewaard blijven tot op een hoogte van 4,3 m, te meten ten opzichte van het peil van het binnengebied (dit komt overeen met de bestaande hoogte van de zijdelingse scheidingsmuur en het deel van de achterste scheidingsmuur dat in baksteenmetselwerk is uitgevoerd).*

*Volgende lasten worden opgelegd:*

*Aanleg van nutsvoorzieningen*

*De houder van de vergunning staat -op eigen kosten of deze van de huidige eigenaar(s) van het gemeenschappelijke deel- in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het*



*(laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar zijn perceel.*

*Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:*

- *elektriciteit*
- *gas*
- *water*
- *kabeltelevisie*
- *telecommunicatie*

*De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.*

*De opmerkingen zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn op te volgen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 30 januari 2013 op het adres dat de woonplaats is van de tweede en derde verzoekende partij en de maatschappelijke zetel van de eerste verzoekende partij. Deze betekening wordt echter enkel gericht aan de eerste verzoekende partij.

Het beroep van de eerste verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2013, is tijdig. Het beroep van de tweede en derde verzoekende partij dat samen met het beroep van de eerste verzoekende partij is ingediend is, bij gebreke van een rechtsgeldige betekening, eveneens tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op:

*“... ”*

*Het verzoek tot schorsing en nietigverklaring, ingediend door de BVBA Sebelko, is onontvankelijk wegens verzaking aan het recht om naar de Raad te stappen.*

*Conform art. 4.8.11. §1, 3° VCRO kan elke natuurlijk persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings- validerings- of registratiebeslissing beroep aantekenen bij de raad en is deze een belanghebbende.*

*Volgens het tweede lid van het voormelde artikel, heeft de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van een daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie geacht verzaakt te hebben aan het recht om zich tot de raad te wenden.*

*Derhalve heeft de BVBA Sebelco, die volgens de lezing van de bestreden beslissing geen beroep heeft aangetekend bij de deputatie Oost-Vlaanderen geen rechtsgeldig belang en heeft deze minstens verzaakt aan zijn belang en recht om zich tot de raad te wenden.*

*Immers, uit de bestreden beslissing blijkt dat beroep werd aangetekend door drie personen :*

- 1. Het gezin Sebastien VAN VOOREN en Elke THIJS (zijnde de tweede verzoekende partij)*
- 2. De heer en mevrouw Patrick SOMERLINCK en Sabine COQUET, wonende te 9050 Gentbrugge, Leo Tertzweillaan 43*
- 3. Mevrouw Alix HENRY, wonende te 9050 Gentbrugge, Leo Tertzweillaan 42*

*Uit de bestreden beslissing zelf volgt dus ontegensprekelijk dat de BVBA Sebelco, volgens de door de verzoekers tot tussenkomst verkregen info, geen beroep heeft aangetekend bij de deputatie en derhalve aan zijn recht om zich tot de raad te wenden heeft verzaakt, zodat het verzoekschrift in hoofde van de BVBA Sebelco onontvankelijk is.*

*Overeenkomstig artikel 4.8.16, §1 laatste lid VCRO wordt de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. De memorie van toelichting (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 220, nr. 624) stelt dat het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt met het zorgvuldigheidsbeginsel. Een uitzondering hierop geldt wanneer de verzoekende partij zich in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen en dus overmacht kan inroepen, quod non in casu. (Rvvb 23 april 2013, nr. A/2013/0164 in de zaak 2010/0176/A/2/0157; Rvvb 29 augustus 2012, nr. S/2012/0182 in de zaak 1112/0562/SA/3/0504).*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO luidt:*

*“De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.”*

*De tussenkomende partijen voeren aan dat het beroep van de eerste verzoekende partij onontvankelijk is omdat de eerste verzoekende partij geen administratief beroep zou hebben aangetekend.*

*2.*

*In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de tweede en derde verzoekende partij administratief beroep hebben aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 27 september 2012, hetgeen blijkt uit volgende passus:*

“  
...  
”  
...

*Gelet op het beroep, ingesteld door de heer en mevrouw Sebastian Van Vooren – Elke Thijs, Leo Tertzweillaan 41 te 9050 Gentbrugge, zijnde derden, bij aangetekend schrijven van donderdag 18 oktober 2012, tegen voormelde beslissing;  
dat het beroep ontvankelijk is ingesteld;*

Het gegeven dat het administratief beroepschrift werd ondertekend door de tweede en derde verzoekende partij, met onder de naam van de tweede verzoekende partij “bvba SEBELKO” en onder de naam van de derde verzoekende partij “zaakvoerder bvba SEBELKO”, doet aan de vorige vaststelling geen afbreuk.

3.

Op het eerste gezicht blijkt derhalve niet dat de eerste verzoekende partij administratief beroep heeft aangetekend tegen de bestreden beslissing, waardoor ze lijkt verzaakt te hebben aan haar recht om zich tot de Raad te wenden. De verzoekende partijen betwisten in hun verzoekschrift in elk geval niet de passus van de bestreden beslissing waarin wordt vastgesteld dat (enkel) de tweede en derde verzoekende partij, zonder enige vermelding van de eerste verzoekende partij, administratief beroep hebben ingesteld.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dient derhalve onontvankelijk te worden bevonden in hoofde van de eerste verzoekende partij.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede en derde verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“  
...

*Verzoekende partijen stellen het beroep in als (rechts)persoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO) en heeft volgens artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO een belang bij huidige beroepsprocedure.*

*Verzoekende partijen zijn de eigenaars (bvba SEBELKO) en huurders/bewoners (de heer en mevrouw Van VOOREN — THIJS) van een onroerend goed, gelegen te Gentbrugge, Leo Tertzweillaan 41.*

*Het vergunde project betreft de eigendom van mevrouw VANDAMME en mevrouw VLAMINCK, die paalt aan de eigendom van verzoekende partijen.*

...

*Niet alleen palen beiden eigendommen aan elkaar, verzoekende partijen stellen tevens vast dat het gebouw - dat tot eengezinswoning zal worden verbouwd - wordt opengetrokken langs de zijde van hun woning en tuin, met een gigantische glaspartij.*

...

*Uit bovenstaande kan onmiskenbaar het belang van verzoekende partijen worden afgeleid. Het vergunde project paalt aan hun eigendom en zal bovendien een enorme en onaanvaardbare inkijk met zich meebrengen (zie ter zake ook MTHEN).*

*Overigens betekent de bestreden beslissing een waardevermindering voor de eigendom.”*

De tussenkomenende partij repliceert:

*“Nog los van het gebrek aan een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel, bij gebrek aan enige vorm van hinder, moet ernstig worden getwijfeld aan het belang dat de verzoekende partijen hebben bij de huidige procedure.*

*Nog los van het verzaken van de eerste verzoekende partij aan zijn recht om bij de raad in rechte te treden, moet worden gewezen op het feit dat het belang in de schorsingsprocedure op heden voor de verzoekende partij nihil is.*

*De verzoekende partijen verwijzen naar een zuiver hypothetische situatie van de realisatie van een pand die er op dag van vandaag nog niet is.*

*Zij hebben dan ook geen belang aangezien het hen enkel te doen is om het verhinderen van inkijk in hun woning binnen het, nochtans wettelijke, kader van de afstand en inzake lichten en zichten.*

*Één en ander betreft dan ook niet het objectieve maar het zuivere subjectieve contentieux dat zij geen belang hebben bij de huidige procedure tot schorsing en nietigverklaring.*

*...*

*Bij de ‘uiteenzetting’ van het belang beperken de verzoekers zich tot de vermelding van hun hoedanigheid (eigenaar resp. huurder) en geven zij aan dat de eigendom van de verzoekers paalt aan het vergunde project. Verder wordt (behoudens vier sfeerscheppende en onjuiste foto’s – zie onder) qua ‘belang’ enkel het volgende geschreven:*

*...*

*Uit het voormeld citaat (de enige tekst bij het belang), wordt afgeleid dat telkens vertrokken wordt voor het belang, vanuit het eigendomsstatuut. Er is dus geen belang aangetoond, voor de huurders (tweede verzoekers).*

*De Raad oordeelde in het verleden reeds talloze keren dat het loutere nabuurschap van de verzoekende partij op zich niet zonder meer kan volstaan om haar het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen en hetzelfde geldt voor het louter beschikken door de verzoekende partij over een zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot een aanpalend eigendom.*

*...*

*Daarenboven kan, inzoverre enige inkijk zou worden weerhouden dit niet namens eerste verzoeker (eigenaar en vennootschap) worden weerhouden.*

*Het belang wordt niet concreet, precies, afgelijnd, en afdoende geïndividualiseerd aangeduid. De loutere verwijzing naar het MTHEN kan hier niet volstaan, maar is een op zichzelf staat feitelijk gegeven, waarbij het belang los van de overige ontvankelijkheidsvereisten moet worden aangetoond, quod non in casu.*

*Alleen al om deze reden is het verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing niet ontvankelijk.*

*...*

*Daarenboven worden de feiten (en ook de foto’s bij het belang) gemanipuleerd om tot een onjuiste weergave te komen, waardoor het belang bij de procedure eens te meer in het gedrang komt.*

*In het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring geven de verzoekende partijen een geheel foutief, vertekend en zelfs valselijk beeld van de vergunde constructie.*

*Louter exemplatief worden de fouten onder het feitenrelaas van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring hierna reeds weerlegd, teneinde Uw Raad een duidelijker en juister beeld te geven, in functie van het (gebrek aan rechtsgeldig) belang van de verzoekers, minstens teneinde de gegevens van het verzoekschrift in zijn juiste context te plaatsen bij de beoordeling van de schorsing en/of nietigverklaring.*

*Op de p.4 van het verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing van de verzoekers, wordt bovenaan een foto gegeven met een omkadering en de vermelding : “wordt vervangen door een grote glaspartij”.*

*Op de simulatie daaronder wordt gesuggereerd dat de glaspartij waarvan sprake zou komen te liggen op de plaats van het kader in de eerste foto. Niets is minder waar. De glaspartij komt aan de achterzijde van de woning van de verzoekers tot tussenkomst op 8 meter van de gezamenlijk perceelsgrens.*

*Op die manier is ook de foto op p. 5 van het verzoekschrift tot nietigverklaring vals aangezien deze een vogelperspectief geeft van op de gemeenschappelijke muur waarbij de facto wordt gesuggereerd dat dit de plaats is zoals de inzage zal zijn in de toekomst.*

*Opnieuw is niets minder waar, aangezien deze foto genomen is op niet minder dan 8 meter van de correcte plaats.*

*Enkel de kleine simulatie op p.5 onderaan geeft correct weer dat het te realiseren project zich 8 meter terug trekt van de perceelsgrens.*

*Op p.7 van het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt opnieuw een volledig valse simulatie gegeven, waar deze foto/simulatie volledig voorbij gaat aan de bijzondere vergunningsvoorwaarden in die zin toegekend in de beslissing van de deputatie, die een loutere overname is van de vergunningsvoorwaarde zoals gesteld door de eerdere beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.*

*De zijdelingse perceelsgrens van de verzoeker tot tussenkomst moet immers op 4,3 meter worden behouden waardoor de simulatie van de muur op p. 7 geheel foutief is.*

*Een identieke fout staat op p.14, p.15 (bovenaan en onderaan) en p.16.*

*Telkenmale wordt uitgegaan van het niet bestaan van een muur op de zijdelingse perceelsgrens van 4,3 meter hoog.*

*De foto's die de verzoekers tot tussenkomst toevoegen, geven een beter beeld van de realiteit. Deze vloeien nl. voort uit het dossier dat de deputatie zal toevoegen in het administratief dossier waar de stad Gent in rood de bijzondere voorwaarden heeft bijgekleurd.*

*De verzoekers tot tussenkomst erkennen dat hun aanvraag ook een verlaging van alle gemeenschappelijke muren betrof. Evenwel is de perceelsgrens die zij hebben met de verzoekers geen gemeenschappelijke muur tot op het niveau waar de muur tot op vandaag is afgebroken, met name de bakstenen muur.*

*De muur in snelbouwsteen (op eigen terrein van verzoekers tot tussenkomst), zoals deze te zien is op p. 3 van het verzoekschrift tot nietigverklaring onderaan, is inmiddels afgebroken, maar staat op balken op eigen terrein van de verzoekers tot tussenkomst.*

*Enkel de muur die de linker perceelsgrens uitmaakt en dus geen gemeenschappelijke muur vormt met de verzoekers, is nog op dit moment 4,3 meter hoog en zal ook op die manier worden behouden ingevolge de verplichting daartoe in de bijzondere voorwaarde van de stedenbouwkundige vergunning.*

*Het beeld dat de verzoekers doorheen hun volledige verzoekschrift met allerhande foutieve simulaties schetsen, is dus sfeerscheppend, verkeerd en geeft een onjuiste versie van de beweerde inkijk die niet met de realiteit overeenstemt.*

*Zowel de simulaties vanuit vogel- en kikkerperspectief geven een verkeerd beeld, aangezien vergeten wordt dat er 8 meter moet achteruit worden geweken, om tot de achterste zijde van de woning van de verzoekers tot tussenkomst komen, en op de simulatie wordt de bestaande vergunde te behouden muur niet weergegeven die evenzeer zal zorgen voor het feit dat de vermeende inkijk onjuist is.*

*Ingevolge het manifest onjuist karakter van de foto's en simulaties, waaraan de verzoekers onmiskenbaar hun belang koppelen (zij schrijven het belang in elk geval niet uit en laten de (foutieve foto's als bewijs van hun belang gelden), moet tot de onontvankelijkheid worden besloten ingevolge het gebrek aan belang, dit zowel in de schorsing als de nietigverklaring.*

*...*

*In het verzoekschrift tot nietigverklaring en schorsing (voornamelijk p.6 en 7) blijkt dat de verzoekers **zich voornamelijk richten tegen vermeend verkeerde informatie die zij hebben gekregen vóór hun eigen aankoop bij de stad Gent.** Zij beweren voorafgaand aan de aankoop van hun eigendom, geïnformeerd te hebben over de mogelijke ontwikkelingen van het aanpalende pand waarvan de huidige verzoekers tot tussenkomst 1/3 ontwikkelen. Het betreft hier immers een binnengebied dat ook reeds deels was ontsloten en verkaveld.*

*De verzoekende partijen **beweren dat hen telkens was wijs gemaakt dat hier geen woonproject of ontwikkeling tot woonfunctie zou gebeuren. Zij voelen zich hierdoor gedeeltelijk verraden en in elk geval misleid.***

*Evenwel kan het uiteraard niet de rekening van de verzoekers tot tussenkomst uitmaken dat er mogelijkwijze verkeerde informatie zou zijn gegeven.*

*Het feit dat een stedenbouwkundige vergunning is toegekend in woongebied is niet vreemd aan de inbreidingspolitiek in de stad Gent.*

*Bovendien zal het realiseren van entiteiten op de voormelde site in dit binnengebied een logisch gevolg zijn van de verdere inbreiding van dit bestaande binnengebied en een sanering vormen van de oude loodsen en constructies.*

*De kwaliteit en dus ook de waarde van de eigendom van de verzoekende partijen zal stijgen ingevolge de realisatie en sanering die het project onmiskenbaar met zich meebrengt.*

***De verzoekende partijen stellen op p.6 letterlijk dat zij zich door de stad bekocht voelen. Uiteraard brengt dit de (eventueel) gewijzigde visie en vooral de vergunbaarheid op dag van vandaag van het project van de verzoekers tot tussenkomst niet in het gedrang en betekent dit geen automatische onwettigheid van de verlengde stedenbouwkundige vergunning.***

*Ook hieruit kan geen rechtmatig belang worden gedestilleerd.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elk natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de tweede en derde verzoekende partij wonen op een buurperceel van het betrokken bouwperceel.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de tweede en derde verzoekende partij vrezen voor inkijk in hun tuin en woning ten gevolge van de bestreden beslissing.

Zij maken daarmee voldoende aannemelijk een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen, omwille van de hinder en nadelen die ze vrezen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De tweede en derde verzoekende partij hebben overigens in hun administratief beroepschrift eveneens gewezen op inkijk en de verwerende partij heeft in de bestreden beslissing aandacht besteed aan dit hinderaspect. De problematiek van mogelijke inkijk kan, als mogelijk nadeel voor de verzoekende partijen, derhalve niet zomaar verworpen worden.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan niet worden aangenomen.

## **VI. VERZOEK TOT BEMIDDELING OP GROND VAN ARTIKEL 4.8.5, §1 VCRO**

### *Standpunt van de partijen*

De tweede en derde verzoekende partij verzoeken om bemiddeling op grond van artikel 4.8.5, §1 VCRO:

*“Hoger werd reeds aangegeven dat verzoekende partijen zich reeds neerlegden bij de gewijzigde beleidsvisie van de stad Gent aangaande het toelaten van woonfuncties in het binnengebied.*

*In rand kan overigens nog worden herhaald dat palend aan het project van vergunninghouders twee andere stedenbouwkundige aanvragen lopende zijn, die elk eveneens voorzien in een woongelegenheid, die georiënteerd is naar de eigendom van verzoekende partijen. In het kader van deze aanvragen hebben verzoekende partijen geen enkel bezwaar, aangezien deze ontwerpen voldoende rekening houden met de privacy van verzoekende partijen.*

*Verzoekende partijen zijn dan ook reeds geruime tijd vragende partij voor een pragmatische oplossing die de inkijk tot een aanvaardbaar niveau herleidt. Het voorzien van minimaal 70 % mat glas of melkglas tot een hoogte van 1,80 meter vanaf de vloerpas van de eerste verdieping (en dit is dus slechts 0,9 meter hoog) kan (vb.) de hele discussie oplossen. Vergunninghouders bleken hiertoe — tot net voor het instellen van voorliggende procedure — nog steeds niet bereid (stuk 6, waarop geen antwoord kwam, en waarna na telefonisch contact werd meegedeeld dat het voorzien van melkglas onbespreekbaar is voor hen).*

*Het is dus reeds duidelijk gebleken dat verzoekende partijen openstaan voor bemiddeling, om tot een aanvaardbare oplossing te komen.*

*Ook andere oplossingen zijn voor verzoekende partijen mogelijk, waaronder het optrekken van de bakstenen muur tot 4,3 meter (gemeten van het terrein van vergunninghouders), alsook van het stukje bastenen dwarsmuur (scheiding met nr. 44).*

*...*  
*Verzoekende partijen gingen zelfs zo ver ooit te overwegen om op hun eigen terrein een oplossing te voorzien in de vorm van aanplantingen. Deze oplossing is evenwel niet mogelijk om 2 redenen: de hoogte van de inkijk kan enkel worden opgelost met zeer hoge bomen, die in een dicht binnengebied niet aangewezen zijn en 2) het ondergronds waterbufferbekken zit net ter hoogte van de plaats waar de aanplantingen zouden moeten komen en zit slechts 90 cm onder de grond (aanbevolen diepte). Deze oplossing werd voorzien omwille van restanten van een oude kelder die een klassieke hemelwaterput onmogelijk maakte. zowel het bufferbekken als de oude kelder maken het onmogelijk om (hoge) bomen aan te planten (ze zouden niet genoeg kunnen groeien) en bovendien zou dit nefast zijn voor het waterbufferbekken (stuk 8).*

*Op grond van artikel 4.8.5 §1 VCRO nodigen verzoekende partijen dan ook nu reeds de andere partijen akkoord te gaan met een verzoek bemiddeling, desgevallend op initiatief van Uw Raad. Verzoekende partijen tonen hiermee nogmaals hun goede wil om hun bekommernissen op een minnelijke manier op te lossen.”*

De tussenkomende partijen antwoorden repliceren:

*“Louter sfeerscheppend geven de verzoekers aan dat zij zich zouden kunnen vinden in een bemiddeling, waarbij hun eisen tot hogere muren en/of het ondoorzichtig maken van ramen alsnog een oplossing zou bieden.*

*De verzoekers tot tussenkomst sluiten zich aan bij de bestreden beslissing, die duidelijk aangeeft dat dit een te groot nadeel voor hen zou opleveren en de leefbaarheid in het pand in het gedrang brengt.*

*Zij wensen de voorwaarden als ingeschreven in de bestreden beslissing te behouden.*

*Enkel om die reden gaan zij niet in op het voorstel tot bemiddeling en menen zij ook dat het injunctierecht voorbarig en onterecht zou worden gehanteerd.”*

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.5, §1 VCRO bepaalt:



*“Ter oplossing van een voor de Raad gebrachte betwisting kan de Raad op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak een bemiddeling bevelen zolang het beroep niet in beraad is genomen.”*

Uit deze bepaling volgt dat het bevelen van een bemiddeling slechts mogelijk is met akkoord van alle in het geding zijnde partijen.

De tussenkomende partijen geven aan niet te willen ingaan op het voorstel tot bemiddeling.

Er kan derhalve niet worden ingegaan op het verzoek tot bemiddeling van de verzoekende partijen.

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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*Wanneer het vergunde project wordt uitgevoerd, zal verzoekende partij een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden.*

*Het staat vast dat, eens het gebouw zal zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. De praktijk op het terrein en de recente rechtspraak staat mijlenver af van de juridische logica omtrent de gevolgen van een vernietigingsarrest. Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van het MTHEN.*

*Hoger werd reeds aangehaald dat uitvoering van de goedgekeurde bouwplannen een **onaanvaardbare inkijk** zal veroorzaken, en dit zowel in de woning (keuken, leefruimte en eetplaats) van verzoekende partijen als in de volledige tuin (inclusief het terras). De **privacy van verzoekende zal dus op zeer ernstige wijze worden geschonden**.*

*Eén en ander wordt — in de mate dat het nog niet blijkt uit bovenstaande - nogmaals verduidelijkt.*

*De woning van verzoekende partijen werd — na herhaaldelijke bevestiging van de dienst Stedenbouw dat in het binnengebied geen woonfunctie zou worden toegelaten — zodanig geconcentreerd dat de leefruimtes zoveel mogelijk naar de (volledig op hun kosten gesaneerde en opgewaardeerde) tuin werden gericht met uiteraard zoveel mogelijk lichtinval. De glaspartijen bevinden zich zowel achteraan als in de zijgevel. Gezien de noordelijke situering van de tuin en achter- en zijgevel moesten verzoekers zoveel mogelijk licht binnenhalen via ramen aan de tuinzijde*

*...*

*Tot op heden kijken zij vooral uit op de blinde gevel van het te verbouwen pand.*

...

Thans zullen verzoekende partijen worden geconfronteerd met een **glaspartij van niet minder dan 9,50 meter breed en dit op een hoogte vanaf 4,17 meter. Het glas loopt bovendien volledig door tot in de nok.** Het is geenszins overdreven te stellen dat er sprake is van een ware vitrine. De omvang en hoogte van deze glaspartij geven daarenboven een constant gevoel van inkijk. Verzoekende partijen worden immers voortdurend geconfronteerd met een enorm glasoppervlak dat volledig op hun eigendom is gericht.

...

Hoger werd reeds aangegeven dat de muur — die volgens de vergunning op 4,3 meter moet worden behouden — vooreerst geen 4,3 is en bovendien in geen geval de inkijk tot een aanvaardbaar niveau kan herleiden.

Bijgevoegde, correcte simulaties laten hierover geen twijfel bestaan.

...

Bovenstaande simulatie behoeven weinig toelichting: zowel in de woning als in de tuin en op het terras zal voortdurend inkijk mogelijk zijn vanachter een gigantische glaspartij die volledig is gericht op het perceel van verzoekende partijen.

In het licht van bovenstaande, kan niet anders worden besloten dan dat

- ✓ de deputatie heeft geoordeeld op grond van foutieve gegevens;
- ✓ de hinder die voor verzoekende partijen zal ontstaan bijgevolg schromelijk wordt onderschat;
- ✓ er bijgevolg geen gedegen toets aan de goede ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- ✓ verzoekende partijen een ernstig nadeel zullen lijden bij de uitvoering van de vergunning, nu de **inkijk en schending van hun privacy onaanvaardbaar is en duidelijk de hinder overschrijdt die in een denser gebied moet worden getolereerd.**

Bovendien spreekt het voor zich dat de vergunning relatief snel kan worden gerealiseerd en verzoekende partijen in dat geval voor een voldongen feit zullen staan, gelet op de praktijk na vernietigingsarresten.

Een schorsing van de bestreden beslissing dringt zich dus op.”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt gewezen op het dens stedenbouwkundig weefstel waarvan het perceel van verzoekers deel uitmaakt en het feit dat inkijk dan steeds aanwezig is, zeker wanneer binnengebieden ontwikkeld worden.

In dergelijke dense woonzone mag van verzoekers dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan deze specifieke woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.

Anders dan verzoekers voorhouden, betekent het feit dat er enige inkijk zal zijn in de

woning en de tuin van verzoekers, niet dat de inkijk die zal veroorzaakt worden door het aangevraagde de inkijk eigen aan deze omgeving zal overstijgen.

*In casu wordt een vrij diepe tuinstrook gecreëerd en zullen de scheidingsmuren rondom de voormalige loods behouden blijven, waardoor een groot deel van de aanpalende eigendommen aan het zicht van deze woning zullen worden onttrokken. Ook zijn de ramen op de eerste verdieping van het aangevraagde op een voldoende ruime afstand gelegen, zodat de inkijk niet gedetailleerd zal zijn. Deze gegevens tonen des te meer aan dat eventuele inkijk geen onaanvaardbare proporties zal aannemen en het aangevraagde de privacy niet ernstig zal aantasten.*

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.”*

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Het voorgaande is moeilijk te rijmen met het feit dat in de uiteenzetting op de pagina's 18 e.v. van het verzoekschrift tot schorsing/nietigverklaring, bij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door de verzoekende partijen geen enkel onderscheid wordt gemaakt tussen de natuurlijke personen/huurders, en de vennootschap.*

*Het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel wordt dus voor de eigenaar (eerste verzoeker – een vennootschap) identiek beschouwd als voor de huurders (tweede verzoekers).*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt beperkt tot 4 pagina's ingekleurd met niet minder dan 11 foto's.*

*Voor wat betreft de verzoekende partij BVBA Sebelko, wordt niet aangeduid wat de precieze en concrete hinder is die hun vennootschap zou kunnen ondervinden, laat staan wat het moeilijk te herstellen en ernstig karakter ervan zou kunnen zijn.*

*De vennootschap is enkel en alleen de eigenaar en zal ingevolge de realisatie van het project evident geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel of hinder kunnen ondervinden, gezien het feit dat zij niet de bewoner is, maar louter de patrimoniumvennootschap van de huurders.*

*In die zin heeft de BVBA Sebelko, in zoverre het verzoekschrift namens haar al ontvankelijk is (zie boven bij belang en ontvankelijkheid), in elk geval geen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.*

*De enige onderdelen die worden uiteengezet in het verzoekschrift handelen immers over (vermeende) inbreuken op lichten en zichten vanaf de bovenverdieping, en beweerde inkijk op het terras en de achterkamer van de woning van de eerste verzoeker, een aspect waar de BVBA Sebelko geen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel uit kan puren.*

*De vordering tot schorsing in hoofde van de eerste verzoeker is dan ook niet ontvankelijk bij gebrek aan MTHEN.*

*...*

*De twee natuurlijke personen, tweede verzoekende partij Van Vooren en Thijs, tonen evenmin enig moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aan.*

*(1) Het nadeel waarvan zij spreken is zuiver hypothetisch en niet gerealiseerd op heden*

*Op dag van vandaag hebben de verzoekers in tussenkomst enkel en alleen afbraakwerken gerealiseerd, zodat de staalconstructie zal vrij komen te staan voor de opbouw van hun woning.*

*Op dag van vandaag staat er enkel een metalen oude constructie die nog moet worden behandeld, alvorens de opbouw van het betrokken pand begint.*

*Het beweerde (moeilijk te herstellen en ernstig) nadeel doet zich op vandaag dan ook niet voor. Het (beweerde en opgeworpen enige) nadeel is op heden niet gerealiseerd en zal ook niet eerstdaags gerealiseerd worden aangezien het **nadeel zoals het wordt uitgewerkt enkel en alleen betrekking heeft op hinder die het gevolg zou zijn van bewoning en gebruik van de bovenste verdiepingen. Aangezien op vandaag er zelfs geen sprake is van bewoning, en zelfs niet van het bestaan van de constructie, is deze hinder zuiver hypothetisch en niet aanwezig, minstens niet actueel, laat staan dat het nadeel op dit moment moeilijk te herstellen zou zijn.***

*(2) Het beweerde nadeel is niet ernstig en zeker niet moeilijk te herstellen*

*De verzoekende partijen geven bovendien in hun verzoekschrift zelf toe dat er diverse alternatieven zouden zijn om voor wat hen betreft, de hinder te verminderen (los van het correct karakter van de simulaties en los van enige erkenning van de hinder).*

*Zij geven hierbij aan dat net zoals in hun brief het realiseren van melkglas tot op een bepaalde hoogte en eventueel het verhogen van een gemeenschappelijke muur, de (beweerde) hinder zou wegnemen.*

*In die zin kan niet worden begrepen op welke wijze de (beweerde) hinder die zij menen te zullen moeten ondervinden, moeilijk herstelbaar zou zijn aangezien zij zich klaarblijkelijk neerleggen bij de realisatie van de woning en van het invullen van een woonfunctie via de sanering van de site van ondermeer die van de tussenkomende partijen. In elk geval heeft op vandaag de hinder zich, voor zover deze al zou bestaan niet gerealiseerd, en is deze hypothetisch en is, in zoverre de realisatie van de hinder er zou komen binnen de procedure van de nietigverklaring, deze niet moeilijk te herstellen op basis van de bewijsstukken en de voorstellen van de verzoekende partij zelf. In die zin is er zeker geen sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel."*

*Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen derhalve doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat de woning van het bestreden project een onaanvaardbare inkijk zal veroorzaken in hun tuin en woning en hun privacy op zeer ernstige wijze zal schaden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de loods die zal worden omgebouwd tot woning gelegen is in een verstedelijkt binnengebied en in dit binnengebied paalt aan de

linkerperceelsgrens (tuinmuur) van de verzoekende partijen. Een deel van de loods zal worden afgebroken, zodat de achtergevel van de vergunde woning zich zal situeren op een afstand van 7,4 meter van de linkerperceelsgrens van de verzoekende partijen.

In de achtergevel van de vergunde woning worden glaspartijen voorzien op het niveau van de eerste verdieping, over nagenoeg de volledige breedte van de achtergevel en tot aan de nokhoogte. De glaspartijen geven een rechtstreeks zicht op het perceel van de verzoekende partijen en bedienen onder meer een ruimte die op de bouwplannen wordt aangegeven als "bureau/polyvalente ruimte".

Het betoog van de verzoekende partijen met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, overtuigt. De simulatiebeelden die de verzoekende partijen voorleggen tonen voldoende aan dat de bewoners van de verbouwde loods een ruim zicht zullen hebben op het terras en de tuin van de verzoekende partijen, alsook, gedeeltelijk, op de uitbouw aan hun woning, die tot diep in de tuin gelegen is en waarin leefruimten gesitueerd zijn. Anders dan de verwerende partij en de tussenkomenende partijen voorhouden, is de afstand tussen de achtergevel van de omgebouwde loods en de uitbouw van de woning van de tweede en derde verzoekende partij, niet dermate groot dat hierdoor de inkijk voldoende geneutraliseerd wordt. De verzoekende partijen overtuigen dat de omvang van de glaspartij, die aanzienlijk is, aanleiding geeft tot een constant gevoel van inkijk, dat bovendien nog versterkt kan worden door het potentieel frequent gebruik van de verdieping van de omgebouwde loods als bureau/polyvalente ruimte.

Het gegeven dat het perceel van de verzoekende partijen gelegen is in een dichte woonzone, doet geen afbreuk aan de vorige vaststelling.

Anders dan de tussenkomenende partijen voorhouden is het aangevoerde nadeel niet hypothetisch aangezien het voortvloeit uit de uitvoering van de in de bestreden beslissing vergunde werken.

4.

Het aangevoerde nadeel kan ook beschouwd worden als moeilijk te herstellen. Een vernietiging van de bestreden beslissing heeft niet noodzakelijkerwijs een herstel in de vorige toestand tot gevolg.

## **B. Ernstige middelen**

### *Standpunt van de partijen*

In het eerste en enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten in het eerste onderdeel uiteen:

“... ”

Eerste onderdeel

In het bestreden vergunningsbesluit van 24 januari 2013 wordt de **verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening** — naast een algemene beoordeling van de woning op zich - als volgt gemotiveerd :

...

Het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

...

**Er dient evenwel te worden vastgesteld dat bovenstaande overweging en het daaruit volgende besluit met vergunningsvoorwaarde een aantal onjuistheden bevat:**

Het uitgangspunt dat de huidige, gemeenschappelijke muur — die volgens de opgelegde vergunningsvoorwaarde op de bestaande hoogte van 4,3 meter moet behouden blijven om de inijk te beperken— 4,3 meter is, is **pertinent onjuist**.

- Een exacte opmeting van het terrein leert immers dat deze muur — ter hoogte van verzoekende partijen — slechts **3,58 m** hoog is ;

Bovendien houden vergunninghouders in hun bouwaanvraag en hun simulatie daarenboven voor dat het perceel van verzoekende partijen 1 meter lager zou liggen dan hun eigendom. Ook dit is **manifest onjuist** :

- Het perceel van verzoekende partijen ligt niet 1 m lager dan het aanpalende perceel maar slechts 0,4 m.

Tot slot is ook de afstand tussen de ramen van beide gebouwen niet 24 maar 22,5 meter.

Verwerende partij heeft zich bij de beoordeling van het dossier uiteraard gebaseerd op de ingediende bouwplannen, die evenwel **foutief zijn opgesteld**. Ook de tijdens de beroepsprocedure gebruikte simulatie van vergunninghouders — die evident uitgaat van dezelfde, foutieve gegevens - is op dat vlak verkeerd, wat uiteraard resulteert in een volledig vertekend beeld van de gevolgen voor de eigendom van verzoekers (en overigens ook van de vergunninghouders zelf).

Dit betekent dan ook dat de verwerende partij op basis van onjuiste gegevens het dossier heeft beoordeeld, onjuistheden die net betrekking hebben op het enige wat in het dossier ter discussie staat, nl. de inijk in de tuin, het terras en de woning van verzoekende partijen.

Niet in het minst is ook de opgelegde vergunningsvoorwaarde onjuist en onuitvoerbaar. De muur kan niet behouden blijven op een hoogte van 4,3 m want ze is in werkelijkheid heel wat lager.

Onderstaande simulatie — gemaakt op basis van de correcte maten — geeft een heel ander beeld van de situatie :

...

**Het hoeft weinig betoog dat een correct beeld op de situatie doorslaggevend is voor een correcte beoordeling van het dossier, en niet in het minst van de impact op de privacy van verzoekende partijen.**

Een beoordeling op basis van de plannen en simulaties van de vergunninghouders kan dan ook onmogelijk een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inhouden.

*Het eerste middelonderdeel is bijgevolg gegrond.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In tegenstelling tot wat verzoekers beweren, zijn de bouwplannen niet foutief opgesteld. Uit de bouwplannen blijkt dat de bestaande zijdelingse scheidingsmuur 4,30 meter hoog is en de bestaande achterste scheidingsmuur 3,62 meter. De deputatie heeft zich derhalve gebaseerd op correcte gegevens en een correcte beoordeling kunnen maken van de aanvraag. Determinerend in de redenering van de deputatie en de opgelegde voorwaarde is dat de begunstigden van de vergunning de scheidingsmuren niet mogen verlagen, maar moeten behouden. Het feit dat de deputatie telkens 4,30 meter hoogte aanhaalt, in plaats van 4,30 meter en 3,62 meter, betreft louter een materiële vergissing.*

*...”*

De tussenkommende partijen stellen:

*“Concreet betwisten de verzoekende partijen vooral de verenigbaarheid van de vergunning met de goede ruimtelijke ordening.*

*Op de pagina's 10, 11 en 12 wordt in eerste instantie een algemene lectuur gegeven van de principes, bepalingen en elementen die de goede ruimtelijke ordening beheersen en door geen van de partij kan worden betwist.*

*Wanneer evenwel zij naar de concrete beoordeling gaan, op pagina's 12 tot en met 18, slagen de verzoekende partijen er niet in om te bewijzen dat in concreto de door hen opgesomde en aangehaalde principes zouden zijn geschonden.*

*...*

*Het eerste en enige middel wordt gepuurd uit de stelling dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet met de nodige afdoende motieven heeft gestaafd, nu er (aldus de verzoekers) voorbij gegaan is aan de bestaande toestand, de hinderaspecten van de aanvraag en de (beweerde) negatieve impact op de woning van de verzoekende partij, en zich hierbij gebaseerd heeft op de verkeerde feitelijke gegevens.*

*De deputatie heeft in de bestreden beslissing een uitgebreid analyse gemaakt van de beslissing van het college, en de evenwichtsoefening tussen de belangen van alle betrokken partijen die door het college werd gemaakt.*

*Er wordt uitdrukkelijk aangegeven dat bij een inbreiding van een woongebied als hetgeen het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing een afstand van 7,4 meter tot de perceelsgrens op zich reeds een zeer ruime afstand is, zodat potentiële inkijk in een terras of woongedeelte, dat zich dan ook nog eens aan de andere kant van de site van de verzoekers bevindt zeer ruim is en te minimaliseren.*

*Bovendien geeft de bestreden beslissing bijkomend aan de door de stad opgelegde bijzondere voorwaarde (zoals opgetekend op het plan) om de gemeenschappelijke muur (zijperceelsgrens, tot op de achterste grens met de verzoekers) op hoogte van 4,3 meter moet worden gehouden deze hinder bijkomend beperkt doordat het zicht hierdoor helemaal wegvalt.*

*De citaten op de pagina's 12-13 van de verzoekers tonen aan dat de deputatie de afwegingen van het college nauwgezet opnieuw maakt, rekening houdend met (1) de aanvraag, (2) de plannen, (3) de beslissing van het college en (4) de opmerkingen en bezwaren uit het beroepsschrift bij de deputatie.*

*Uit het geheel van deze gegevens maakt de deputatie ingevolge de devolutieve werking een concrete en juiste afweging tussen de diverse belangen in functie van de inpasbaarheid van het geheel, met name het feit dat de afstand van niet minder dan 24 meter tussen de beide raampartijen niet tot schending van de privacy binnen een woonkern kan leiden.*

*Dergelijke beoordeling is feitelijk ondersteund op grond van het dossier en de deputatie komt tot de bevinding dat de analyse en de beoordeling INCLUSIEF de opgelegde bijzondere voorwaarden een juiste feitelijke weergave van het evenwicht is in casu.*

*Deze beoordeling mag door de Raad niet opnieuw gemaakt worden, aangezien de Raad slechts een marginale toetsingsbevoegdheid dienaangaande bezit.*

*De Raad zal gezien het voormeld citaat van de verzoekers uit de bestreden beslissing tot de vaststelling moeten komen dat de analyse feitelijk en pertinent gemotiveerd is, zodat tot een zorgvuldige en welomschreven beslissing is gekomen.*

*De verzoekende partijen lezen de opgelegde bijzondere voorwaarden verkeerd. De bijzondere voorwaarde legt aan de verzoekers op om de ZIJDELINGSE muur te behouden op 4,3 meter. Deze eindigt inderdaad OP de gemeenschappelijke muur met de verzoekers. Het is op deze manier (zie ook de plannen uit het administratief dossier, waarin de bijzondere voorwaarde in RODE KLEUR IS TOEGEVOEGD DOOR DE STAD) dat deze gegevens moeten worden gelezen.*

*De muur achteraan bovenop het gemeenschappelijk deel, was evenwel geen gemeenschappelijke muur, maar een eigen muur, op eigen terrein, die geen deel uitmaakt van de bijzondere voorwaarden. Deze lezing is strijdig met de samenlezing van het plan (inclusief voorwaarden) en de tekst van de voorwaarden. Er wordt enkel gesproken over de achterste muur (gezamenlijk met de verzoekers) omdat de muur van 4,3 meter (de zijdelingse muur) rust op de achterste muur (die gemeen is).*

*Voor het overige staat er niets in de bijzondere voorwaarden vermeld, dat strijdig zou zijn met de inhoud van de beslissing.*

*Het is precies de simulatie van de verzoekers die 'vergeet' om de muur van de zijdelingse perceelsgrens op 4,3 meter te zetten, waarbij de simulatie op p.14, de scheidingsmuur van de zijdelingse perceelsgrens deze overneemt van het ingediende plan, maar NIET VAN HET VERGUNDE plan, inclusief de getekende bijzondere voorwaarde.*

*Hetzelfde geldt voor de onderste fotosimulatie p. 15 waar opnieuw de muur wordt vergeten op hoogte van 4,3 meter.*

*Het is wel correct dat deze muur op de simulaties van de verzoekers tot tussenkomst EVIDENT niet vermeld werd, nu de vraag werd gesteld, om deze te laten zakken, hetgeen niet is toegestaan. De verzoekers tot tussenkomst kunnen op voorhand evident*



*niet weten dat deze bijzondere voorwaarde op plan zou komen, zodat zij er evident geen rekening mee konden houden in de simulatie.*

*Hun simulatie is dus niet vals, maar correct met de aanvraag.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is dus niet ernstig en niet gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de overwegingen in het bestreden besluit steunen op een aantal onjuistheden, waaronder:

- de “huidige, gemeenschappelijke muur” die volgens de bestreden beslissing op 4,30 meter moet behouden blijven om de inijk te beperken, zou niet 4,30 meter maar slechts 3,58 meter hoog zijn;
- in hun bouwaanvraag zouden de tussenkomende partijen foutief voorhouden dat het perceel van de verzoekende partijen 1 meter lager zou liggen dan het bouwperceel, terwijl dat in werkelijkheid slechts 0,40 meter zou bedragen;
- de afstand tussen de ramen van beide gebouwen zou niet 24 meter, maar 22,50 meter bedragen.

Het is opvallend dat de verzoekende partijen daar zo goed als niet worden in tegengesproken door de verwerende en tussenkomende partijen. De verwerende partij repliceert enkel dat de vermelding van de “bestaande achterste scheidingsmuur” met de hoogte van 4,30 meter in plaats van 3,62 meter, een loutere materiële vergissing zou zijn. De tussenkomende partijen houden enkel voor dat de voorwaarde om de muur te behouden op 4,30 meter slechts betrekking heeft op de scheidingsmuur van de zijdelings perceelsgrens.

4.

In de bouwplannen worden volgende gegevens vermeld.

Het plan met de bestaande toestand vermeldt:

- een grafische voorstelling van het terreinprofiel, waarop het terrein van het bouwperceel met een vloerpeil “+0.00” wordt aangegeven en de “tuin en achterbuurtbewoning” met een vloerpeil “-1.00”; een aanduiding van zijgevel, hetzij zijdelingse scheidingsmuur met een hoogte van 4,20 meter vanaf het vloerpeil “+0.00”; een handgeschreven vermelding “muur te behouden tot op hoogte 4,2 m (tov het binnenvloerpeil 0.00)”
- een grafische voorstelling “zijgevel kant achtertuinen Leo Tertzweillaan” met de aanduiding “tuinmuur zichtmetselwerk” met een hoogte van 4,30 meter;
- een grafische voorstelling “achtergevel bestaande toestand” met de aanduiding “tuinmuur zichtmetselwerk” met een hoogte van 3,62 meter.

Het plan met de nieuwe toestand bevat volgende gegevens:

- de grafische voorstelling van het “gelijkvloers” vermeldt, daar waar zich de vroegere achtergevel situeerde: “perceelsgrens = midden gemene muur” en een doorschrapte vermelding “gedeelte muur verlagen tot 2,90 meter = hoogte betonbak”
- op de grafische voorstelling van de zijgevel en achtergevel wordt bij de (tuin)muur aan de zijgevel opnieuw hanggeschreven vermeld dat deze moet behouden blijven op 4,20 meter.

Uit deze gegevens blijkt op het eerste gezicht dat de aanvragers oorspronkelijk de bedoeling hadden om de muur die het bouwperceel scheidt van het perceel van de verzoekende partijen (achterste scheidingsmuur), met een hoogte “zichtmetselwerk” tot op een hoogte van 3,62 meter, te verlagen tot 2,90 meter.

Uit de overwegingen van het vergunningsbesluit dat werd genomen in eerste administratieve aanleg, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat het college van oordeel was dat het wel degelijk de bedoeling is om de achterste scheidingsmuur te verlagen en dat het combineren van het verlagen van de achterste en een deel van de zijdelingse scheidingsmuur en de inplanting van een achtergevel op 7,4 meter van de achterste perceelsgrens met ramen op het niveau van de eerste verdieping, aanleiding geeft tot een grotere inkijk voor de burens. Volgens deze beslissing kan de inkijk noemenswaardig verminderd worden en herleid worden tot een aanvaardbaar niveau “door de scheidingsmuren te bewaren op een hoogte van 4,3m –te meten ten opzichte van het peil van het binnengebied (dit komt overeen, nog volgens deze beslissing, met de bestaande hoogte van de zijdelingse scheidingsmuur en het deel van de achterste scheidingsmuur dat in baksteenmetselwerk is uitgevoerd)”.

Deze overwegingen lijken foutief te steunen op het gegeven dat de achterste scheidingsmuur in de “bestaande toestand” een hoogte in baksteenmetselwerk zou hebben van 4,30 meter. Althans volgens de bouwplannen van de aanvrager bedraagt deze hoogte slechts 3,62 meter. Of het college terecht of ten onrechte uitgaat van een hoogte van 4,30 meter van de zijdelingse scheidingsmuur, is niet duidelijk. De bouwplannen van de aanvrager en de handgeschreven vermeldingen op deze bouwplannen zijn niet eenduidig. Het is niet duidelijk of de bestaande hoogte in baksteenmetselwerk 4,20 dan wel 4,30 meter bedraagt.

In de bestreden beslissing worden de hiervoor aangehaalde overwegingen van het college vermeld, waarbij de verwerende partij evenzeer het aspect “inkijk” lijkt te beoordelen vanuit het foutief, maar op het eerste gezicht doorslaggevend gegeven van een bestaande achterste scheidingsmuur met een hoogte van 4,30 meter.

De overwegingen in de bestreden beslissing laten niet toe te besluiten dat de vermelding van 4,30 meter louter een materiële vergissing zou betreffen. Overigens is het niet duidelijk hoe de opgelegde voorwaarde in de bestreden beslissing zou moeten worden gelezen en uitgevoerd,

rekening houdend met het gegeven dat de achterste scheidingsmuur geen hoogte van 4,30 meter heeft in de bestaande toestand.

5.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook ernstig.

Bij het heroverwegen van de bestreden beslissing zal de verwerende partij zich tevens dienen te buigen over (1) de werkelijke afstand tussen de ramen van het bestreden project en de ramen van de verzoekende partijen en (2) het verschil tussen het vloerpeil tussen het bouwperceel en het perceel van de verzoekende partijen, aangezien tevens deze elementen op het eerste gezicht relevant zijn bij het beoordelen van het aspect “inkijk” en de verwerende partij, in haar nota die ze heeft ingediend tijdens de schorsingsprocedure, geen repliek voert op de beweringen van de verzoekende partij dat (1) de werkelijke afstand 22,50 meter bedraagt en (2) dat het verschil in vloerpeil 0,40 meter bedraagt.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Charlotte VANDAMME is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Kim VLAEMINCK is wat de vordering tot schorsing betreft onontvankelijk. Mevrouw Kim VLAEMINCK wordt uitgenodigd zich te gedragen naar wat gesteld is onder punt III van dit arrest.
3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 24 januari 2013 waarbij aan de tussenkomende partijen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het verbouwen van een loods tot een gezinswoning en het verbouwen van twee garages, op het perceel gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Leo Tertweillaan 55 en met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummer 297/k12.
4. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ

