

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0028 van 5 februari 2013
in de zaak 1112/0808/SA/3/0723

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 30 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die in persoon verschijnt en advocaat Steve RONSE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 3 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 20 december 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens als lot 2 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 28 november 2011. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent verleent op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED]. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

*Het project strekt tot bouwen van een ééngezinswoning.
Het perceel is gelegen in een recent goedgekeurde verkaveling.
Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen opgericht in open verband waarvan de aanwezige gebouwen variëren van inplanting, hoogte en bouwstijl.
De woning wordt ingeplant op 6 m vanaf de eigendomsgrens, 5 m van de linkerperceelsgrens en op 3,97 m van de rechterperceelsgrens.
Op het kelderniveau bevinden zich een garageplaats, berging en een carport.
De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,50 m en op de verdieping 10 m.
De ruimten op het gelijkvloers worden ingericht met berging, hal, keuken, hobby- en leefruimte.
Op de verdieping worden de badkamer en slaapruidten voorzien.
De woning wordt uitgevoerd met een hellend dak.
De kroonlijsthoogte bedraagt ter hoogte van de voorgevel 5,05 m.
De gevels van de woning worden opgetrokken met parament handvormstenen.
Er wordt een oprit aangelegd in klinkers meteen oppervlakte van 65,66 m².
Het terreinprofiel dient stipt te worden uitgevoerd zoals aangegeven op de bouwplannen.*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Het ontwerp is voor wat betreft de inplanting, vormgeving bouwdiepte en de bouwhoogte in overeenstemming met de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften van de bovenvermelde verkavelingsvergunning.
Het materiaalgebruik is traditioneel conform de voorschriften en integreert zich perfect in de omgeving en het landschap.
Met de oprichting van de woning is er nog voldoende tuinzone aanwezig.*

Watertoets

...

Het goed is niet gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is of in een recent overstroomd gebied.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 januari 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) ...

b) ...

De verkavelingsvoorschriften worden hier gevormd door de voorschriften zoals deze bij de aanvraag werden gevoegd en gewijzigd in de voorwaarden bij de vergunning. De overeenstemming met deze voorschriften wordt in hoofdzaak betwist inzake de hoogtes die met de betrokken bebouwing worden bereikt.

...

De volgende belangwekkende wijzigende voorwaarden werden aan de vergunning verbonden:

- *kroonlijsthoogte maximum 6m t.o.v. het gemiddeld grondpeil.*
- *voor het lot 1 en 2 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m, zowel ter hoogte van de voorgevelbouwlijn als aan de achterzijde van de te bouwen woningen.*
- *dakhellingen tussen 0° en 45°.*
- *reliëfwijzigingen in terrasbouw zijn toegelaten mits strikte opgave van bestaande, omliggende en nieuwe niveaus en correcte uitvoering.*

Een samenlezing van beide voorschriften maakt dat de kroonlijsthoogte bij alle types van daken van 6.5m naar 6m werd teruggebracht, en niet langer tegenover het laagste peil in de bouwzone moet worden gemeten, maar tegenover het gemiddelde grondpeil op het perceel. Bijkomend mag ook aan de voor- en achtergevel de 6m niet overschreden worden, wat gevolgen heeft voor de achterzijde van het gebouw, gezien de hellende terreingesteldheid. Het aantal bouw- en woonlagen bleef daarbij op 2 behouden. Voor alle dakhellingen werd vervangend tot 45° toegelaten. Het betrokken schilddak is niet als afzonderlijk daktype opgenomen, maar sluit nauw aan bij het gestelde type piramidedak, waarbij de noordbomen van het dak diagonaal op de hoeken van het grondplan zijn geplaatst, maar dan op een rechthoekig i.p.v. vierkant grondplan. De ruimtelijke impact van een schilddak is ook overeenkomstig dat van een piramidedak, en kleiner dan dat van een zadeldak. Hier kunnen dan ook de voorschriften voor het piramidedak voorrang krijgen op die van het zadeldak. Voor reliëfwijzigingen werd een versoepeling tot terrasbouw toegelaten.

Op de plannen is af te lezen hoe het terrein afhelt met 3.73m, op een vrij gelijkmatige manier. Dit maakt dat het gemiddelde grondpeil op 1.86m onder het hoogste peil aan de straat is gelegen (aangegeven als nulpas), en als basis dient genomen te worden om de hoogte van het gebouw vast te stellen. Er is dus een kroonlijsthoogte van maximaal 4.14m mogelijk boven deze nulpas. Dit wordt bijkomend beperkt door een maximum van 6m aan de achtergevel, tegenover het grondpeil op deze plaats. Daarbij is niet bepaald of het over het hoogste of laagste grondpeil gaat op de achtergevellijn, zodat kan uitgegaan worden van het gemiddelde peil. Dit peil gaat van -1.95 naar -2.20, met dus een

gemiddelde van 2.07m. Ter hoogte van de achtergevel moet de kroonlijst dus beperkt worden tot 3.93m boven de nulpas van de straat.

In het betrokken voorstel is de kroonlijst aan alle gevels dezelfde en vastgelegd op 5.20m tegenover de binnenvloerplas. Deze binnenvloerplas bevindt zich op 42cm boven het straatniveau, en dus 40cm boven het hoogste punt van het terrein, zijnde de voornoemde nulpas aan de straat. Dit brengt de kroonlijst op 5.60m boven de nulpas aan de straat. Dit is 2.67m hoger dan toegelaten ter hoogte van de achtergevel, en 1.46m hoger dan toegelaten aan de andere gevels. Aldus kan vastgesteld worden dat de beroepsindiener, derde, terecht aanklaagt dat de aanvraag in strijd is met de verkavelingsvoorschriften.

c) De verdere discussie inzake het aantal woon- en bouwlagen is daarbij slechts van ondergeschikt belang. Er is zeker geen sprake van een derde bouwlaag, gezien de onderste bouwlaag slechts dienstfuncties omvat. Ook van een volwaardige derde bouwlaag is geen sprake, gezien de kelderlaag gemiddeld onvoldoende boven het maaiveld uitkomt. De beroeper stelt wel terecht dat de hoogste kroonlijst bij woningen van het type piramidedak maar mag aangehouden worden over een breedte van 10m, en hier een breedte van 11.10m wordt voorgesteld. Dit is ook strijdig met de voorschriften.

d)...

e) Uit ruimtelijk oogpunt kan niet ingestemd worden met het opzet van het ontwerp. Om reden van de bijzondere terreingesteldheid, onder een sterke helling, werden dan ook al bij de goedkeuring van de stedenbouwkundige voorschriften bijzondere voorwaarden verbonden aan de bebouwing op de loten 1 en 2, die met de tuinzone gericht zijn naar een veel lager gelegen aanpalend perceel. Deze beperkingen werden doorgevoerd door in hoofdzaak de kroonlijsten van de potentiële bebouwing strikt te limiteren en zo het totale bouwvolume binnen de perken te houden. Dit moest de privacy en de bezonning op het aanpalende perceel waarborgen. Het is niet aangewezen om van deze weloverwogen opties tot inrichting af te gaan wijken, en dit met een kroonlijst die meer dan 2.5m te hoog is aan de achtergevel. De aanvraag raakt aan de rechten die uit de verkaveling voortvloeiden voor de achterliggende buur zijn leefcomfort en schaadt de goede plaatselijke ordening.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarde werden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil is met 1,46 m overschreden, de maximale kroonlijsthoogte van 6m ter hoogte van de achtergevel is met 2,67m overschreden. De maximale kroonlijst wordt ook over een bouwbreedte van 11,10m aangehouden, waar dit slechts over 10m is toegelaten;*
- uit ruimtelijk oogpunt leidt de aanvraag tot een te groot en dominant bouwvolume om op een dergelijk beperkt bouwlot onder een helling, en met de gestelde oriëntatie tegenover het achterliggende perceel, te realiseren.*

...

Na de hoorzitting van 24 mei 2012 beslist de verwerende partij op 24 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) ...

b) ...

De verkavelingsvoorschriften worden hier gevormd door de voorschriften zoals deze bij de aanvraag werden gevoegd en gewijzigd in de voorwaarden bij de vergunning. De overeenstemming met deze voorschriften wordt in hoofdzaak betwist inzake de hoogtes die met de betrokken bebouwing worden bereikt.

...

De volgende belangwekkende wijzigende voorwaarden werden aan de vergunning verbonden:

...

Op de hoorzitting licht de gemeente toe dat deze ‘wijzigende voorwaarden’ tot doel hadden voor de hele verkaveling de betrokken hoofdstukken in de voorgestelde voorschriften integraal te vervangen (‘gabarieten’, ‘bijgebouwen’ en ‘het bebouwde gedeelte’) en te vereenvoudigen. Dit maakt dat kan worden voorbijgegaan aan de initiële voorschriften voor wat deze aspecten van de aanvraag betreft.

Hieruit blijkt dat als tegemoetkoming aan de bezwaren van de buren de kroonlijsthoogtes bij alle type daken naar 6m werd teruggebracht. Bijkomend mag ook aan de voor- en achtergevel de 6m niet overschreden worden, wat gevolgen heeft voor de achterzijde van het gebouw, gezien de hellende terreingesteldheid. Het aantal bouw- en woonlagen bleef daarbij op 2 behouden. Voor alle dakhellingen werd vervangend tot 45° toegelaten. Het onderscheid tussen zadeldaken en piramidedaken, en de daarmee verbonden voorschriften, werd op deze manier ook opgeheven. Voor reliëfwijzigingen werd een versoepeling tot terrasbouw toegelaten.

In de wijzigende voorschriften wordt nu de kroonlijsthoogte gedefinieerd tegenover het ‘gemiddeld grondpeil’, daar waar dit voorheen gedefinieerd werd als te meten vanaf het laagste peil in de bouwzone. De gemeente geeft aan dat deze wijziging niet tot doel had om werkelijk vanaf het gemiddeld grondpeil op het volledige perceel te gaan meten, maar dezelfde methode aan te houden als voorkomt op de profieltekeningen die werden toegevoegd bij het de verkavelingswijziging, en ook gebruikelijk wordt aangehouden, zijnde het gemiddeld grondpeil ter hoogte van de bouwzone.

Op het langsprofiel, gevoegd bij de aanvraag, werd aangegeven welk het theoretisch mogelijke maximale profiel is met de gewijzigde voorschriften. Dit is een profiel met 6m kroonlijsthoogte aan de voorgevel, 6m kroonlijsthoogte op 12m van de voorbouwlijn, en daartussen dan een zadeldak met een helling van 45°. Hiermee wordt dan ook automatisch de maximale gemiddelde hoogte van 6m mee ingecalculeerd. De aanvrager opteerde ervoor om de bouwdiepte te verkleinen tot 10m en de kroonlijst aan de achtergevel net onder dit maximum te houden. Aan de voorgevel werd 5.20m voorgesteld tegenover de toegelaten 6m, de dakhelling werd aanzienlijk kleiner gehouden op ca. 32°. Dit alles maakt dat de nok ca. 2.5m lager komt te liggen dan volgens de maximalistische invulling van de voorschriften mogelijk zou zijn.

c) De verdere discussie inzake het aantal woon- en bouwlagen is daarbij slechts van ondergeschikt belang. Er is zeker geen sprake van een derde bouwlaag, gezien de onderste bouwlaag slechts dienstfuncties omvat. Ook van een volwaardige derde bouwlaag is geen sprake, gezien de kelderlaag gemiddeld onvoldoende boven het maaiveld uitkomt.

d) Het feit dat het terras is uitgevoerd als een dakterras maakt niet dat er een tegenstrijdigheid zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, gezien hierin geen bepalingen aangaande dakterrassen zijn opgenomen. Wel dient afgewogen te worden of een dakterras (boven carport) op deze plaats ruimtelijk aanvaardbaar is. Een dakterras maakt dat een groter dan gebruikelijk inzicht op de omliggende tuinzones kan ontstaan, wat hier tegenover de achterliggende buur nog versterkt wordt door de hoogteverschillen op het terrein. Daar staat tegenover dat er een afstand van ca. 14m tegenover de achterste perceelsgrens wordt bewaard, en dit dak zich maar een 2m boven het maaiveld bevindt, wat maakt dat de impact geenszins te relativiseren valt.

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteldheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. Dit behoort tot de normaal de dragen hinder binnen een dergelijk woonweefsel, en deze terreingesteldheid was gekend door de omwonenden bij de verwerving van de grond. Een nog verdere inperking van de bouw mogelijkheden op de hoger gelegen terreinen zou leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren. De inzichten die ontstaan vanuit de nieuwe woning worden ook slechts vanop een grotere afstand genomen (>15m), wat een veelvoud is van wat volgens de afstandregels in het burgerlijk wetboek aanvaardbaar is. Er is geen overmatige schending van de privacy.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarden werden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil dient gemeten te worden ter hoogte van de bouwzone. De woning schrijft zich volledig in binnen het maximale bouwprofiel zonder er een maximale benutting van te maken;
- uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was.

...”

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 op 13 juni 2012 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partijen. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juli 2012, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij privacyhinder, verlies aan (zon)licht en verlies aan uitzicht zullen ondervinden door de bestreden beslissing. Zij overwegen:

“ ...

*Zoals hoger reeds opgemerkt sluit het projectgebied onmiddellijk aan op de eigendom van de verzoekende partijen. Gelet op de bijzondere kenmerken van het terrein zal de op te richten ééngezinswoning evenwel substantieel hoger komen te liggen dan de woning en tuin van de verzoekende partijen, hetgeen in combinatie met de geïntegreerde glaspartij en het omvangrijke dakterras aan de zijde van de eigendom van de verzoekende partijen ontegensprekelijk voor inkijk in hun tuin en woning (zowel de keuken, leefruimtes en slaapkamers) zal zorgen (**stuk 2, 3 en 12**).*

...

Verzoekende partijen zullen bovendien geconfronteerd worden met een ernstig verlies aan invallend (zon)licht ter hoogte van hun terras, zithoek, keuken, en slaapkamers van hun woning. Net omwille van het feit dat de te realiseren ééngezinswoning substantieel hoger dan de woning en de tuin van de verzoekende partijen zal komen te liggen, zal het (zon)licht vanaf de namiddag in belangrijke mate tegengehouden worden door het volume van de woning. Zulks zal geschieden tijdens de herfst-, winter- en lentemaanden, zijnde de maanden waarop er automatisch al minder invallend (zon)licht gegenereerd wordt door de lage stand van de zon.

...

Tot slot mag men ook de impact van het voorgenomen project op het uitzicht van de verzoekende partijen geenszins onderschatten. Wanneer zij gebruik maken van hun tuin, of wanneer zij vanuit hun woonkamer naar buiten kijken, zullen zij immers geconfronteerd worden met een enorme muur van niet minder dan 8,9 meter hoog (zonder dak) en zelfs 12,38 meter hoog indien men tot aan de nok van het dak meet. Een en ander kan uiteraard verklaard worden door het feit dat het voorgenomen project zonder meer uit drie bouwlagen bestaat, zulks terwijl de stedenbouwkundige voorschriften slechts twee bouwlagen toelaten.

...”

2.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de mogelijke privacyhinder door inkijk vanuit de leefruimtes en het dakterras, evenals de lichthinder en visuele hinder. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

storend uitzicht

Tot slot mag men ook de impact van het voorgenomen project op het uitzicht van de verzoekene partijen geenszins onderschatten. Wanneer zij gebruik

maken van hun tuin, of wanneer zij vanuit hun woonkamer naar buiten kijken, zullen zij immers geconfronteerd worden met een enorme muur van niet minder dan 8,9 meter hoog (zonder dak) en zelfs 12,38 meter hoog indien men tot aan de nok van het dak meet. Een en ander kan uiteraard verklaard worden door het feit dat het voorgenomen project zonder meer uit drie bouwlagen bestaat, zulks terwijl de stedenbouwkundige voorschriften slechts twee bouwlagen toelaten.

In ieder geval moet men vaststellen dat een dergelijke constructie geen gelijke kent in de wijde omgeving. Het voorgenomen project vormt dan ook een absolute trendbreuk de hele omgeving

...

B. HET VERLIES VAN PRIVACY ALS MOEILIJK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL IN HOOFDE VAN VERZOEKENDE PARTIJEN

...

*Hoger werd reeds verschillende malen gewezen op de bijzondere ligging van het projectgebied ten opzichte van de eigendom van de verzoekende partijen en de unieke kenmerken van het voorgenomen project (waaronder de enorme glaspartij die zich uitstrekt over twee verdiepingen en rechtstreeks uitgeeft op de eigendom zowel de woning als de tuin van de verzoekende partijen) (**stuk 2**).*

Cijfermatig kunnen deze kenmerken als volgt worden uitgedrukt: verzoekende partijen zullen op een afstand van minder dan 18 meter over de gehele lengte van hun woning en tuin geconfronteerd worden met een 8,9 meter hoge achtergevel van de op te trekken ééngezinswoning, waarvan zowel de leefruimtes als het dakterras (vanop een hoogte van 3,70 meter) rechtstreeks uitgeven op hun tuin, keuken, leefruimtes en minstens twee slaapkamers. Telkenmale de aanvragers uit hun raam kijken of gebruik maken van hun terras, zullen zij ontegensprekelijk binnenkijken bij verzoekende partijen. Door de inplanting van de woning zijn zij immers verplicht om op de woning van de verzoekende partijen uit te kijken.

Verzoekende partijen zullen dag in dag uit geconfronteerd worden met een ontoelaatbare inkijk, hetgeen hun privacy op ernstige wijze in het gedrang brengt alsook hun woongenot in grote mate verstoort.

Bovendien. Zoals zal blijken uit de hieronder weergegeven foto's en schetsen met betrekking tot de inkijk die zal ontstaan in de woning en tuin van de verzoekende partijen, zal zelfs de thans aanwezige afsluiting van twee meter hoog geen soelaas brengen om de privacy van de verzoekende partijen in enige mate te vrijwaren. Net omwille van de bijzondere ligging van het projectgebied zullen de aanvragers gewoon over deze afsluiting binnenkijken bij de verzoekende partijen. In deze optiek is het ook niet geheel onbelangrijk om op te merken dat een afsluiting van 2 meter hoog reeds de hoogst mogelijke afsluiting betreft die kan geplaatst worden zonder dat een stedenbouwkundige vergunning dient bekomen te worden.

fotomateriaal

Teneinde het voor Uw Raad mogelijk te maken om de impact van de te verwachten inkijk in te schatten, leggen de verzoekende partijen een

uitgebreide fotostudie voor **(stuk 12)**. Alle foto's werden genomen op basis van een uitgebreide studie, waarbij de hoogtelijnen van de op te richten ééngezinswoning in kaart werden gebracht om vervolgens de (mogelijke) positie van de aanvragers te bepalen wanneer zij vanuit hun raam of vanop hun balkon in de richting van de woning en tuin van verzoekende partijen kijken **(stuk 13)**. Net vanop deze posities werd met behulp van een ladder het nodige fotomateriaal gegenereerd:

...

Verzoekende partijen merken bovendien nog op dat de inijk in realiteit tot vier maal groter zal zijn dan waar te nemen valt aan de hand van de foto's. In casu werden de foto's immers genomen aan een resolutie van 13 megapixel, zulks terwijl de resolutie van het menselijk oog 52 megapixel beslaat.

...

Meer zelfs, ook tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zullen de verzoekende partijen geconfronteerd worden met ernstige inbreuken op hun privacy. De werklieden die instaan voor de realisatie van de ééngezinswoning zullen immers ook rechtstreeks kunnen binnenkijk in de woning en tuin van de verzoekende partij, hetgeen neerkomt op eenzelfde schending van hun recht op privacy.

C. HET VERLIES AAN INVALLEND (ZON)LICHT ALS MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL IN HOOFDE VAN VERZOEKENDE PARTIJEN

...

De te realiseren ééngezinswoning zal ingeplant worden ten westen/zuidwesten van de woning en de tuin van de verzoekende partijen. Gelet op de omvang van deze woning, waarbij de maximaal toegelaten kroonlijsthoogtes (die overschreden worden) meer dan 11 meter aangehouden worden (terwijl op grond van de verkavelingsvoorwaarden slechts een afstand van 10 meter toegelaten is), zulks nog op een terrein dat substantieel hoger gelegen is dan de woning en tuin van de verzoekende partijen, kan er geen twijfel over bestaan dat verzoekende partijen zullen geconfronteerd worden met sterk verminderde (zon)lichtinval. Zulks zal geschieden tijdens de herfst-, winter- en lente maanden, zijnde de maanden waarop er automatisch al minder invallend (zon)licht gegenereerd wordt door de lage stand van de zon.

lichtstudie

Teneinde het voor Uw Raad mogelijk te maken om de impact van het te verwachten verlies aan invallend (zon)licht te kunnen inschatten, leggen de verzoekende partijen ook in dit kader een uitgebreide studie voor **(stuk 15)**. Zowel op het grondplan van de te realiseren ééngezinswoning, als met behulp van een profielschets wordt het verlies aan invallend (zon)licht gedetailleerd weergegeven.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Uit de omschrijving in het verzoekschrift blijkt geenszins dat de leefbaarheid- kwaliteit van hun eigendom, ingevolge de tenuitvoerlegging van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning op een ernstige, onrechtmatige manier zou worden aangetast.

...

Het voorgehouden nadeel vermag immers niet voort vloeien uit een loutere toepassing van de van kracht zijnde planologische voorschriften.

...

Het goed maakt ook deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 28 november 2011 die een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften.

Het feit dat er aldus ter plaatse kan en mag gebouwd worden kan voor de verzoekende partijen geen rechtmatig nadeel creëren.

En dit is nu precies wat de verzoekende partijen wel doen: zij klagen over het feit dat er een woning wordt gebouwd die hoger op de straat wordt ingeplant met als gevolg dat zij een vermindering zullen dienen te ondergaan van hun privacy, waarbij zij zelfs voorhouden dat de oprichting van een eengezinswoning een beperking voor hun zou betekenen van ‘licht, lucht, en bezonning’, los van het feit dat de nieuwe op te richten woning op meer dan 10 meter zal worden ingeplant van de bestaande constructie van de verzoekers; alleszins wordt de nieuwe woning ingeplant op bijna vier meter van de perceelsgrens, hetgeen dus ruim aan de afstandsvoorschriften voldoet.

Waar verzoekers over klagen is precies hetzelfde ‘nadeel’ dat zij middels de bouw van hun woning veroorzaken naar de lager gelegen woningen in de [REDACTED] te herent.

Immers, de [REDACTED] heeft een nogal steile hellingsgraad met als gevolg dat woningen aldaar niet zijn ingeplant op hetzelfde maaiveld; het gevolg hiervan is dat de woningen hoger zijn ingeplant dan de woning gelegen op het onmiddellijk aangrenzend perceel, met als gevolg dat altijd inkijk mogelijk is op het lager gelegen aangrenzende perceel.

Dit is het loutere gevolg van de configuratie van de straat en de omgeving.

Feit is thans enkel dat het bouwperceel van de consoorten [REDACTED] hoger gelegen is dan het bouwperceel van verzoekers en zij dientengevolge dezelfde ‘nadelen’ ondervinden die alle eigenaars en bewoners ter plaatse ondervinden ingevolge de hellingsgraad van de straat en de aangrenzende percelen.

Verzoekers wisten of diende te weten dat er ooit op het hoger gelegen perceel zou worden gebouwd; ze verzoekers echter in de wijde omgeving geen burens of bouwwerken wensen te verdragen dan moeten verzoekers een bouwgrond kopen in een woonpark of op een landelijke locatie, misschien zelfs zonevreemd in agrarisch gebied.

De nadelen waarvan zij thans uw Raad pogen te vertuigen vloeien immers voort uit de planologische voorschriften ter plaatse en uit de configuratie van de straat en de

omliggende percelen; verzoekers zullen de voorgehouden nadelen maar kunnen vermijden zo er op het bouwperceel van de consoorten █████ in het geheel niet zou worden gebouwd.

De voorgehouden nadelen dewelke verzoekers trachten te vermijden zijn aldus geenszins wederrechtelijk; verzoekers wensen eenvoudigweg een bouwverbod op de hoger gelegen percelen gerealiseerd te zien.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“

verlies aan privacy: inkijk

Verzoekende partijen brengen fotomateriaal bij, naar eigen zeggen “genomen op basis van een uitgebreide studie”.

Wie deze studie uitvoerde blijkt niet expliciet. Het heeft er alle schijn van dat verzoekende partij(en) deze zelf uitvoerde(n). Dit kan bezwaarlijk als objectief en neutraal worden omschreven.

De foto's en tekening zijn hoe dan ook eenzijdig opgemaakt en geenszins door onafhankelijke specialisten terzake (zoals een architect of landmeter) zodat zij de beweringen van verzoekende partijen hoegenaamd niet kunnen staven.

*Waaruit mag overigens blijken dat de weergave correct en betrouwbaar is? **Figuur 1** uit het enig verzoekschrift is volkomen misleidend. De doorsnede van het project van verzoeker tot tussenkomst is noord-zuid; de woning van verzoekende partijen staat oost-west afgebeeld. Verzoekende partijen houden geen rekening met de verschillen in hoeken bij de vermelde afmetingen.*

De betrokken foto's zijn wellicht het resultaat van het uitknippen uit een “grotere” foto, hetgeen optisch een heel ander beeld geeft. De voorstellingswijze is derhalve foutief.

...

Verzoekende partij weerhouden een afstand van “minder dan 18 meter” tussen hun woning en de woning van de aanvraag. Dit is volkomen onjuist.

Verzoeker tot tussenkomst deed zelf enig rekenwerk en bekwam zodoende als afstand tussen de 2 dichtste punten tussen de resp. woningen 19,8m (zulks in een hoek van 20.8°).

Van raam tot raam bedraagt de afstand zelfs meer dan 20m. Conform de vigerende verkavelingsvoorschriften kan in wezen 2 meter dieper worden gebouwd. Door zulks niet te doen vrijwaart verzoekende partij de privacy van verzoekende partijen.

Concreet zijn de afstanden inzake inkijk (ramen) op basis van het inplantingsplan op het plan van de aanvraag (dat door verzoekende partijen klaarblijkelijk niet wordt betwist) als volgt:

- *vanaf het raam aan de achterzijde van de aanvraag tot aan de achterbouw/veranda van verzoekende partijen bedraagt de afstand, afhankelijk*

van de hoek vanwaaruit men kijkt, **28m** of **30,1 m** (met een inkijkhoek tussen 16,4° en 23,55°;

- tot aan het raam (westkant van de woning van verzoekende partijen) bedraagt de afstand tussen **21,5** en **23,8 m**, weerom afhankelijk van de inkijkhoek (24,52° tot 33°)

Hoe dan ook komen verzoekende partijen ongelegen om te gewagen van “directe inkijk”, immers: enkel een inkijkhoek van 90° staat gelijk aan direct binnenkijken.

...

De prijsoffertes voor een zwembad (stuk 18 bundel verzoekende partijen) werden duidelijk opgesteld na de bouwaanvraag van verzoeker tot tussenkomst en derhalve enkel “pour les besoins de la cause”. Ruim een halfjaar na de offertedata is nog steeds geen sprake van (begin van) uitvoering...

...

De bestreden beslissing geeft terecht aan dat een overmatige schending van de privacy niet aan de orde is en verwijst naar de hellende terreingesteldheid welke inherent inzichten op een lager gelegen perceel veroorzaakt. Eveneens terecht merkt de bestreden beslissing op dat verzoekende partijen de terreingesteldheid bij de aankoop van hun perceel kenden.

...

afname van licht en bezonning

Aangaande afname van licht en bezonning oordeelde uw Raad in het verleden reeds als volgt:

nr. S/2011/0118 van 27 september 2011

[noot: uitbreiding woning; verzoekers beroepen zich op duidelijke en substantiële afname licht en bezonning van de woon- en leefvertrekken, in het bijzonder de leefruimte en de keuken]

“Een substantiële reductie van lichtinval kan een vermindering van woonkwaliteit met zich meebrengen, in het bijzonder wanneer het woon- en leefvertrekken betreft. De verzoekende partijen maken aannemelijk dat uit de geplande werken op het naburige erf een reductie van lichtinval kan voortvloeien. Uit de gegevens van het door de verzoekende partijen voorgelegde dossier kan echter niet worden afgeleid of er ook sprake is van een substantiële reductie. De Raad stelt immers vast dat de ingeroepen reductie enkel de afname van het westelijke zonlicht betreft in combinatie met een noordelijke oriëntatie van de achtergevel waarvan de keuken en de leefruimte deel uitmaken, zodat de tijdspanne van het verlies van licht en bezonning gering is.

Bovendien stelt de Raad vast dat de vermeende lichtderving op geen enkele mathematische wijze of aan de hand van enige schaduwstudie wordt aangegeven. De afname van licht en bezonning in de keuken en de leefruimte kan bijgevolg niet worden aangemerkt als een ernstig nadeel.”

Ook in casu dient vastgesteld dat de beweerde lichtderving mathematisch niet-verifieerbaar is.

De voorgebrachte lichtstudie is zonder meer eenzijdig en eigenhandig opgemaakt. Verzoekende partij verwijst in voetnoot 27 – ongetwijfeld in een poging de eigen berekeningen enig gezag toe te dichten – naar het feit dat hij ingenieur is, hetgeen van hem evident niet ipso facto een specialist inzake lichtstudies maakt. Zoals hoger aangegeven corresponderen de dwarsdoorsnede tussen de geplande woning van verzoeker tot tussenkomst niet met de woning van verzoekende partij, hetgeen vragen oproept omtrent de overige berekeningen en weergaves van de hand van verzoekende partij.

Een en ander klemmt des te meer gezien het feit dat verzoekende partijen in hun administratief beroep voor de deputatie nog voorhielden dat de wegname van zonlicht zich zou voordoen van begin november tot eind februari. Voor uw Raad blijkt plots dat deze periode met 2 maanden verlengd werd: midden oktober tot midden april... Waarop deze data gebaseerd zijn wordt nergens toegelicht, laat staan verifieerbaar gemaakt.

Bij de omschrijving van het MTHEN (randnr. 28 enig verzoek) doen verzoekende partijen hoe dan ook aan vermenging van voormalige en thans vigerende voorschriften van de verkaveling (zie infra punt 5 bespreking middelen).

uitzicht?

Verzoekende partij tot tussenkomst stelt vast dat verzoekende partijen, daar waar zij zulks wel nog doen bij hun belang, n.a.v. de toelichting bij hun vermeend MTHEN, een beweerd verlies aan uitzicht niet weerhouden.
...

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 bevolen zou kunnen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die hen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen

rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partij onder meer aan dat zij ernstige privacyhinder zullen ondervinden door inkijk in hun tuin en leefruimtes. Verder zou er tijdens de herfst-, winter- en lentemaanden een verlies aan zonlicht zijn in hun tuin, keuken en leefruimtes. Ten slotte stellen de verzoekende partijen nog dat het voorgenomen project een niet te onderschatten impact op hun uitzicht zal hebben.

3.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In dit gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De Raad stelt bijkomend vast dat de percelen in de [REDACTED] allemaal een sterke zijdelingse hellingsgraad kennen zodat vanuit de hoger gelegen woning steeds een zekere mate van inkijk, en dus van een aantasting van de privacy, mogelijk is. Met de verwerende partij en de tussenkomenende partij is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen niet zonder meer konden aannemen dat het hoger gelegen perceel van de tussenkomenende partij onbebouwd zou blijven en dat zij te allen tijde gevrijwaard zouden blijven van enige inkijk.

4.

Voorgaande vaststellingen nemen niet weg dat de Raad, aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partijen, inclusief de bij het verzoekschrift gevoegde stukken, en de vergunde plannen, van oordeel is dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daadwerkelijk aanleiding zal geven tot de omschreven inkijk en, in die zin, tot een ernstige aantasting van hun privacy.

Anders dan de verwerende partij en de tussenkomenende partij voorhouden, is de Raad van oordeel dat deze aantasting van de privacy van de verzoekende partijen niet zonder meer, laat staan uitsluitend, valt terug te voeren tot de gesteldheid van het terrein en de configuratie van het perceel van de tussenkomenende partij, die in wezen enkel een versterkend effect hebben, maar wel tot het concept van de woning waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent.

De Raad wijst in dit verband op het grote raam aan de noordzijde van de op te richten woning, zijnde de zijde die uitkijkt op de woning van de verzoekende partijen, evenals op de oriëntatie en de inrichting van het dakterras. De Raad is dan ook van oordeel dat de aangevoerde schending van de privacy van de verzoekende partijen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

5.

Noch de duur van de procedure voor de Raad, noch de omstandigheid dat de tussenkomenende partij een aanvang kan nemen met het uitvoeren van de bestreden beslissing maken op zich dat het door de Raad ernstig bevonden nadeel tevens moeilijk te herstellen is. De Raad is niettemin van oordeel dat het ingeroepen nadeel, gegeven de aard ervan en het concept van de woning waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent, evenzeer moeilijk te herstellen is.

Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, alsook van de materiële en formele motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht. Zij lichten hun middel als volgt toe:

“ ...

verlies van privacy en invallend (zon)licht. Storend uitzicht.

Hoger werd reeds aangehaald dat het voorgenomen project onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor de verzoekende partijen. Verzoekende partijen vatten nogmaals kort samen:

- *In de eerste plaats zal de **privacy** van de verzoekende partijen op een ernstige wijze verstoord worden. De bijzondere ligging van de plaats van de aanvraag zal, gecombineerd met de enorme glaspartij die zich uitstrekt over twee verdiepingen en die vanuit de leefruimtes van de aanvragers onmiddellijk uitgeeft op de woning en de tuin van de verzoekende partijen, ontegensprekelijk voor een onaanvaardbare inkijk zorgen in de woning en de tuin van de verzoekende partijen. Aanvragers zullen vanuit hun leefruimtes via het raam rechtstreeks in de keuken, leefruimtes, slaapkamers en tuin van de verzoekende partijen kunnen binnenkijken, ongeacht de aanwezigheid van een dichte begroeide afsluiting van niet minder dan 2,00m hoog .*

Daarenbij moet men ook in rekening brengen dat het ontwerp van de aanvraag voorziet in een dakterras van $\pm 30\text{m}^2$ dat rechtstreeks uitgeeft op de woning en de tuin van de verzoekende partijen. Ook wanneer aanvragers gebruik zullen maken van dit terras, zullen zij rechtstreeks in de keuken, leefruimtes, slaapkamers en tuin van de verzoekende partijen binnenkijken.

- *Bovendien zullen verzoekende partijen geconfronteerd worden met een **verlies aan invallend (zon)licht**. De aangevraagde ééngezinswoning zal immers ingeplant worden ten westen/zuidwesten van de woning van verzoekende partijen, en zal*

door de bijzondere plaats van de aanvraag ten opzichte van deze woning dan ook een belangrijk deel van het invallend zonlicht vanaf de namiddag tegenhouden.

...

*De bestreden beslissing gaat evenwel volledig voorbij aan deze vaststellingen, nochtans opgeworpen in het beroepschrift dat door de verzoekende partijen werd ingediend lopende de administratieve beroepsprocedure (**stuk 8**). Zij kom in essentie niet verder dan te stellen dat:*

...

geen motivering - schending van de formele motiveringsplicht

Hoewel verzoekende partijen zeer uitvoerig hebben uiteengezet op welke wijze het ontwerp van de aanvraag hun recht op privacy op een zeer flagrante schendt, is verwerende partij hier niet dieper op ingegaan. Zij heeft zich louter beperkt tot het gebruiken van een nietszeggende stijlformule om de bezwaren van verzoekende partijen te weerleggen. Verzoekende partijen kunnen in geen geval a.d.h.v. de bestreden beslissing nagaan waarom hun bezwaren niet als gegrond worden aangemerkt.

Aan de kern van de zaak, met name het verlies van privacy en lichtinval, wordt geheel voorbijgegaan in de bestreden beslissing. Dit maakt een evidente schending uit van de formele motiveringsplicht.

foutief uitgangspunt – schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel

Bovendien. De uiterst summiere motivering omtrent de verenigbaarheid van de op te richten ééngezinswoning met de principes van de goede ruimtelijke ordening is inhoudelijk niet correct. Verzoekende partijen verklaren zich nader.

- afstandsregels burgerlijk wetboek

Verwerende partij kan zich niet kortweg beroepen op de afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek om aan de destijds gemaakte pertinente opmerkingen van de verzoekende partijen inzake het verlies aan privacy (door de ontoelaatbare inkijk die ontegensprekelijk zal ontstaan) en het verlies aan invallen (zon)licht voorbij te gaan. Men kan deze regels niet zonder meer toepassen op deze casus, niet in het minst gelet op de sterke hellingsgraad van het projectgebied ten opzichte van de woning en tuin van verzoekende partijen.

Bovendien hebben verzoekende partijen gedurende de administratieve beroepsprocedure de nodige schetsen en foto's overgemaakt die de te verwachten hinder zeer concreet staven en deze hinder zelfs visualiseren. Verwerende partij heeft hier evenwel geen rekening mee gehouden bij het (her)beoordelen van het stedenbouwkundig aanvraagdossier. Had zij deze schetsen en foto's op een correcte wijze onderzocht, dan had zij kunnen vaststellen dat het louter respecteren van de afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek (zelfs indien het in casu zou gaan om een 'veelvoud') geenszins een voldoende zekerheid biedt om het recht op privacy en invallend (zon)licht van de verzoekende partijen te vrijwaren.

Door aan de pertinente opmerkingen van de verzoekende partijen voorbij te gaan zonder enig grondig onderzoek van het dossier heeft de verwerende partij dan ook een onzorgvuldige beslissing genomen. Bovendien wordt de

bestreden vergunningsbeslissing klaarblijkelijk niet gedragen door correcte motieven. Zulks komt neer op een schending van zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de materiële motiveringsplicht.

- **kennis terreingesteldheid**

Verzoekende partijen hadden uiteraard kennis van de kenmerken van het projectgebied bij de aankoop van hun eigendom. Dit loutere feit ontslaat de verwerende partij evenwel niet van haar plicht om de bestaanbaarheid van het eigenlijke project in het licht van de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, hetgeen zij in geen geval op een afdoende, laat staan een correcte wijze heeft gedaan.

Van de verzoekende partijen kan in geen geval verwacht worden dat zij akkoord gaan met gelijk welke vorm van bebouwing, louter omwille van het feit dat zij kennis hadden van de bijzondere kenmerken van het projectgebied. Wel integendeel, net omwille van de bijzondere kenmerken van het projectgebied, dat substantieel hoger gelegen is dat de woning en de tuin van de verzoekende partijen, dienen zij bijzonder waakzaam te zijn om hun rechten te vrijwaren en de balans tussen de bebouwing van het projectgebied en hun eigen woongenot en recht op privacy te vrijwaren.

De kennis van de terreingesteldheid in hoofde van de verzoekende partijen kan dus geenszins aangewend worden om de verenigbaarheid van de op te richten ééngesinswoning met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden, ook niet in combinatie met de overige motieven die worden weergegeven in de bestreden vergunningsbeslissing, nu uit het voorgaande blijkt dat ook deze motieven in geen geval correct zijn. De bestreden vergunningsbeslissing wordt dus niet gedragen door correcte motieven, hetgeen wederom een evidente schending van de materiële motiveringsplicht uitmaakt.

- **Hedendaags bouwprogramma**

Tot slot kan de verwerende partij in geen geval overtuigen waar zij komt te stellen dat bij een verdere beperking van de bouwmogelijkheden de realisatie van een 'normaal' en 'hedendaags' bouwprogramma onmogelijk zal worden.

In de eerste plaats gaat de verwerende partij geheel voorbij aan het feit dat het voorwerp van de aanvraag op vandaag hoegenaamd niet voldoet aan de bouwmogelijkheden die voorzien zijn voor het kwestieuze projectgebied. zoals hoger reeds aangehaald worden alle gevels te hoog opgetrokken, over een te lange afstand aangehouden, en wordt er voorzien in een derde bouwlaag en een derde woonlaag. Zij heeft evenwel nagelaten om één en ander op basis van correcte uitgangspunten en berkeningen na te gaan... Alleen al om deze reden mist de motivering van verwerende partij feitelijke grondslag.

Er is meer. Het feit dat een bouwprogramma niet langer uitvoerbaar zou zijn indien de bouwmogelijkheden moeten ingeperkt worden, kan geenszins als verantwoording gegeven worden voor het afleveren van een manifest onwettige vergunning. Wanneer men vaststelt, of op zijn minst zou moeten vaststellen, dat de aanvraag in strijd is met de bindende verkavelingsvoorwaarden en de principes van de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunning zonder meergeweigerd worden, zelfs indien bepaalde bouwprogramma's dan niet langer uitvoerbaar zijn. Er bestaat niet zoiets als

een subjectief recht op een stedenbouwkundige vergunning omwille van het loutere feit dat een bepaald bouwproject als 'normaal' en 'hedendaags' wordt gecatalogeerd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

Welnu, de deputatie is bij de toekenning van de vergunning uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze ook correct beoordeeld en is op grond ervan in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de planologische voorschriften van het gewestplan, i.c. woongebied en inzonderheid met de toepasselijke voorschriften van de verkavelingsvergunning en met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Immers, luidens artikel 4.7.22, 1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te dezen van het woongebied, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die werden geformuleerd in het kader van het gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; adviesverlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.

...

Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.

De deputatie is hierbij ook uitdrukkelijk ingegaan op de argumentatie die werd weerhouden door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar doch heeft hierbij geoordeeld dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was.

..."

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

Reeds hoger (punt 4) bij de bespreking van het MTHEN werd aangetoond dat de ingeroepen hinder niet ernstig is.

Terecht weerhoudt de bestreden beslissing dan ook dat er geen overmatige schending van de privacy voorhanden is.

*Het is algemeen aanvaard dat een vergunningverlenend bestuur niet elk onderdeel van een bezwaar in extenso dient te ontmoeten, te meer daar verzoekende partijen ab initio bij hun aankoop weet hadden van de terreingesteldheid en de gevolgen op vlak van inkijk in de nabije toekomst aangezien er alsdan reeds een verkavelingsaanvraag bestond (**stuk 2** d.d. 27.05.04). Verzoekende partijen kunnen dan ook niet verrast zijn door het ontwerp: bij de aankoop van hun perceel wist men maar al te goed dat soortgelijke huizen konden gebouwd worden binnen de verkaveling (zie ook infra punt 4.1.5).*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening als volgt motiveert:

“ ...

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteldheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. Dit behoort tot de normaal de dragen hinder binnen een dergelijk woonweefsel, en deze terreingesteldheid was gekend door de omwonenden bij de verwerving van de grond. Een nog verdere inperking van de bouw mogelijkheden op de hoger gelegen terreinen zou leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren. De inzichten die ontstaan vanuit de nieuwe woning worden ook slechts vanop een grotere afstand genomen (>15m), wat een veelvoud is van wat volgens de afstandregels in het burgerlijk wetboek aanvaardbaar is. Er is geen overmatige schending van de privacy.

...”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan worden aangemerkt als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, inclusief de vraag hoe het ontwerp waarvoor een vergunning wordt gevraagd, gegeven de plaatselijke terreingesteldheid, zich verhoudt tot de lager gelegen woning van de verzoekende partijen.

Het volstaat met andere woorden niet om te stellen dat door de hellende terreingesteldheid er zichten genomen worden op de lager gelegen percelen, maar dat deze hinder onder de normaal te dragen hinder valt en dat deze hinder relatief is gelet op de afstand tussen de woning van de verzoekende partijen en de op te richten woning, zonder zich tegelijk af te vragen of deze hinder mits het opleggen van voorwaarden niet kan worden beperkt. Een dergelijke motivering is, gelet op de ernstige aantasting van de privacy die zal ontstaan in hoofde van de verzoekende partijen, geenszins afdoende.

De verwerende partij gaat in dit verband volledig voorbij aan de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en onderzoekt geenszins de andere relevante hinderaspecten die in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel worden opgenomen. De bestreden beslissing lijkt geen enkele motivering met betrekking tot de verminderde bezonning te bevatten, terwijl dit op het eerste zicht als een relevant hinderaspect in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO kan worden aangemerkt.

De stelling dat een verdere inperking van de bouwmogelijkheden op de hoger gelegen percelen zal leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren, is evenmin een zorgvuldige en afdoende motivering. De verwerende partij stelt met name zelf eerst dat het volume van de nieuwe woning al aanzienlijk is. Een inperking van dit volume lijkt dan ook niet tot de onmogelijkheid van het bouwprogramma te leiden. De door de verwerende partij gehanteerde motivering lijkt in die zin zelfs intern tegenstrijdig.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing met andere woorden tot vage en algemene overwegingen en stijlformules en heeft de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening bijgevolg op onzorgvuldige wijze beoordeeld.

4.

Het tweede middel lijkt op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012, waarbij het beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van 30 januari 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent wordt verworpen en waarbij aan de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. 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 5 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER