

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0246 van 12 november 2013
in de zaak 1011/0318/SA/3/0272

In zake:

de heer [REDACTED]

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

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Francesca NEYT
kantoor houdende te 8900 Ieper, Belijnstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote mevrouw [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem van 22 juni 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte 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 4 mei 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bert ROELANDTS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Francesca NEYT die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 12 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden 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 31 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem 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 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel was gelegen binnen een op 20 februari 1984 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem goedgekeurde

verkaveling van twee loten 110/V/105. Het tweede lot behoort toe aan de verzoekende partij. De verkavelingsvergunning werd, naar aanleiding van een aanvraag tot verkavelingswijziging, met een proces-verbaal van 23 februari 2010 vervallen verklaard. De verzoekende partij betwist dat vermelde verkavelingsvergunning vervallen zou zijn.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 25 mei 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem verleent op 22 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

(1) advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **20 april 2010**.*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :

//

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

(1) De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

(...)

*(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op **23 april 2010**. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.*

(1) De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

openbaar onderzoek

(...)

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt to worden. (1)

Het goed is gelegen buiten de dorpskern van de deelgemeente Teralfene. Het perceel paalt aan de "██████" een voldoende aangelegde en uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen, er zijn ook enkele halfopen bebouwingen. Gezien de grote niveauverschillen, is de inplanting van de bebouwing zeer verscheiden en gefragmenteerd. De stedenbouwkundige aanvraag voorziet in het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Het links aanpalend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. Het rechts aanpalend goed is onbebouwd. De ontworpen woning wordt ingeplant op 18 meter van de voorliggende weg en op 3.00 meter van de linker perceelsgrens. De woning heeft een voorgevelbreedte van 15.00 meter op kelderniveau en 12.50 meter breedte op gelijkvloers niveau. Het perceel heeft een sterk hellend karakter. Het perceel van de aanvrager bestaat enerzijds uit een aanzienlijke en steile helling aan de straat waar het niveauverschil oploopt tot 7 meter (van 19.50 straatniveau tot 26.50 bovenop talud), en anderzijds een min of meer vlak gedeelte bovenop de berg dat aansluit op een bos. De woning telt twee volwaardige bouwlagen en een kelderverdieping. De toegangsweg en ruimtes voor het gebouw (links afgebakend

met betonnen grondkeermuur) wordt voorzien in waterdoorlatende klinkers en zal plaats bieden voor het parkeren van een 4-tal voertuigen voor particulieren, e.a.

(...)

De kelderverdieping zal dienst doen als consultatieruimte, praktijkruimte, archief, berging en garage (2 personenwagens). Het gelijkvloers wordt ingericht als leefruimte en de verdieping als slaapruijnte en sanitair gedeelte. De bouwdiepte op het gelijkvloers als op de verdieping bedraagt 15.00 meter. De woning wordt afgewerkt met een zwak hellend dak met een helling van 32° en grote oversteken op verschillende niveaus. Verder grote raamopeningen gericht op het zuiden (met kleine oversteken tegen oververhitting) en gericht op het westen, met grote terrassen op gelijkvloers en verdieping. Het dak is aan de linkerkant lager doorgetrokken tot een hoogte van 6.55 meter onder de kroonlijst, waardoor de volumes van de verschillende niveaus zich aan de rechterkant telkens terugspringend kunnen opbouwen op het talud.

Voordeel is dat de zijgevels rechts op deze manier maximaal van het zuidelijke zonlicht kan profiteren en dat er van een aangenaam zicht op het rechts gelegen bos kan genoten worden. De woning wordt opgericht met duurzame bouwmaterialen. Op het bouwterrein wordt een regenwaterput voorzien met een inhoud van 12.500 liter.

(...)

Advies

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 23 april 2010. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan. Het advies wordt geacht gunstig te zijn.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 JUNI 2010 HET VOLGENDE:

De voorwaarden vermeld in het Advies Agentschap voor Natuur en Bos van 25 mei 2010 —referentie ANB/AVES/RV/DI813.1 2081110 - COMP/10/0062NB, stipt na te leven

- 1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 604 m². Deze oppervlakte valt niet meer binnen het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- 2. Het plan zoals goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.*
- 3. De vergunning tot ontbossen wordt verleend op grond van artikel 90 bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met referentie COMP/10/0062VB.*
- 4. De bosbehoudsbijdrage van € 1793,88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.*

Besluit

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning met praktijk is opgemaakt overeenkomstig de planologische voorschriften toepasselijk in landelijke woongebieden. Het bouwontwerp is door zijn vormgeving, eenvoud en materiaalgebruik inpasbaar in het straatbeeld en verenigbaar met de bebouwde omgeving. Het voorliggend bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een

overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 12.500 liter, en dit volgens de geldende normen.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning of 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 vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 604 m². Deze oppervlakte valt niet meer binnen het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
2. Het plan zoals goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
3. De vergunning tot ontbossen wordt verleend op grond van artikel 90 bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en ander de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met referentie COMP/10/0062/VB.
4. De bosbehoudsbijdrage van € 1793,88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

- de aansluiting op de riolering aan te vragen conform de bijgevoegde brief;
- geen enkele huisaansluiting op het rioleringsnet mag uitgevoerd worden vooraleer de belasting aan het gemeentebestuur is betaald;
- het stapelen van bouwmaterialen en de plaatsing van werfmachines (betonmolen, werfkraan, ..), te voorzien op het bouwterrein. Het openbaar domein (voetpad, weg, ...) mag geenszins ingenomen worden;
- de nodige voorzorgen te nemen om beschadiging aan het voetpad te voorkomen;
- de gemeentelijke verordening voor het geïntegreerd rioleringsbeleid goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 13 december 2005, waarvan een afschrift als bijlage, stipt na te leven;
- Rookmelder: het plaatsen van een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dat niet van het ionische type is, is verplicht in de woning;
- de bepalingen van het algemeen politiereglement die betrekking hebben op de bouwverrichtingen stipt na te leven;
- in voorkomend geval de bepalingen van het Vlarem na te leven betreffende de meldings —of vergunningsplicht (o.a. de opslag van stookolie, diesel, het plaatsen van een gastank, de lozing van het afvalwater, het uitbaten van een activiteit die als hinderlijk staat beschreven);
- de eventuele tijdelijke verwijdering en of verplaatsing van nutsleidingen en huisaansluitingen op nutsleidingen zijn ten taste van de bouwheer;
- alle puin en afbraakmateriaal (afval) van het perceel te verwijderen conform de van toepassing zijnde wetgeving (het is in ieder geval verboden om afval te verbranden);
- tijdens de bouwwerken de eventuele verkeerssignalisatie aan te brengen in overleg met de politiediensten.

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s); zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.intergem.be

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 28 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 22 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

1. *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakte deel uit van de verkaveling 110/V/105, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 20 februari 1984. Deze verkaveling werd vervallen verklaard bij PV van 23 februari 2010. De beroeper, zijnde de eigenaar van de andere kavel binnen deze verkaveling voor twee loten, betwist het verval van deze verkaveling.*

Art. 4.6.4, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, van rechtswege vervalt wanneer:

‘1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste een derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels’

Hier werd de eerste kavel verkocht in 1986 en is voldaan aan 1°. De tweede kavel werd echter pas recent door de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning aangekocht, wanneer de termijn van tien jaar verstreken was, zodat niet voldaan is aan 2°. De beroepers stellen dat hieraan wel voldaan is, gezien binnen de termijn van 10 jaar de man van het koppel dat eigenaar was kwam te overlijden en er dus van een erfenis sprake was.

Art. 4.6.4. bepaalt nog het volgende:

(...)

Hier is geen sprake van een nalatenschapsverdeling waaruit deelgenoten zijn ontstaan, maar slechts een erfenis tussen echtgenoten. Er is evenmin sprake van een schenking. De vaststelling van de gemeente dat de verkaveling vervallen is, is dus correct gebeurd. Gezien er niet langer een verkaveling van toepassing is op het perceel, dient de aanvraag getoetst te worden aan de hogere plannen van aanleg, in dit geval het gewestplan.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het oprichten van een woning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften voor de plaats.

(...)

- 4. De aanvraag voorziet in een woning met een grondvlak van ca. 170m², een bouwdiepte van 15m over beide verdiepingen, een kroonlijst van 5.30m vanaf het maaiveld aan de achterzijde en nokhoogte van 8.70m. De voorbouwlijn is voorzien op 21.85m uit de as van de weg en de bouwvrije strook tegenover de linkse perceelsgrens bedraagt 3m. Een ruimere tuinstrook strekt zich rechts en achter het gebouw uit en paalt aan twee beboste percelen die ook in eigendom van de aanvrager zijn. Het bovengronds bouwvolume kan op ca. 1200m³ geraamd worden, wat maakt dat het een eerder ruime woning betreft maar geen afwijkend groot volume. Aan de straatzijde is de voorgevel hoger doordat deze met een uitgraving tot op kelderniveau werd opengewerkt, maar dit zal nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straat (toegangsgeul van slechts 3.5m) en niet bepalend voor het straatbeeld of de impact op de omgeving.*

Een ondergeschikte praktijkruimte in de kelder verzwaart het bouwprogramma, maar gezien de beperkte omvang, met eigen parkeervoorziening, en de ligging temidden van een woonlint kan aangenomen worden, dat de druk die hiervan uitgaat niet buitensporig is. De motivering tot vergunnen, zoals die door de gemeente werd ontwikkeld, kan worden bijgetreden.

- 5. De aanvrager kaart aan dat de woning wel een schaalbreuk met zich meebrengt, maar beschikt zelf over een gelijkaardige grondoppervlakte. Dit is weliswaar slechts met één volwaardige bouwlaag, maar wel met een tweede bouwlaag half onder een veel groter zadeldak en met een ruime dakuitbouw. Ook in de omgeving komen nog woningen voor in dezelfde grootte-orde, alsook met twee bouwlagen. Uiteraard zal de bebouwing op een aanpalend perceel het uitzicht en de lichtinval vanuit deze woning enigszins wijzigen, maar deze wijziging valt niet buiten wat als de normaal te dragen hinder binnen het woongebied moet worden ervaren.*
- 6. De bezwaarindiener wijst op het verschil in inplanting in vergelijking met de voormalige verkaveling, waarbij de inplanting met ca. 5m verder vanaf de weg naar achter is verschoven. Op het rechts aanpalende perceel is de bouwzone (andere verkaveling en onbebouwd lot) voorzien op een afstand van ca. 1m uit de as van de weg en de woning van de beroeper op het links aanpalende perceel is ingeplant op een afstand van 26 a 29m (schuine inplanting, afgemeten op de luchtfoto). Dit maakt dat een inplanting op 21.85m mooi het midden houdt tussen beide aanpalende afstanden en een overgang maakt in het straatbeeld. De parking kan zo ook verscholen worden achter het talud. De woning zal zich in wijziging op de vroegere verkaveling niet weer volledig ter hoogte van de achteruitbouwstrook van de beroepers bevinden, maar nog slechts gedeeltelijk, maar zal nog helemaal niet tot*

aan de achterste bouwlijn van de beroepers reiken. De diepere inplanting heeft tot gevolg dat tegenover het initiële ontwerp de bezonning op de zijgevel iets zal verminderen, maar op de voorgevel zal verbeteren. Gezien de woning van de beroepers zich echter op ruim 6m vanaf de perceelsgrens bevindt zal de impact zeer beperkt blijven en ruim onder wat gangbaar en aanvaardbaar is binnen een woonlint. Deze beperkte wijziging zal ruimtelijk ten voordele van het straatbeeld zijn.

7. *In bijkomende orde maakt de beroepsindiener bezwaar over de uitgraving die voor de woning zal plaatsvinden als parkeerplaats en die tot op 70cm vanaf de perceelsgrens reikt. Dit bezwaar kan worden bijgetreden. Ook al zal de visuele openheid in de normale bouwvrije strook niet verstoord worden door een uitgraving, zal dit toch de normale doorgroening van deze bouwvrije strook verhinderen en verbreekt dit de normale continuïteit tussen de percelen, Om deze reden dient een verschuiving van deze parkeerzone in de richting van de rechtse perceelsgrens vooropgesteld worden, en dit over een afstand van minstens 2m.*

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

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het landelijk woongebied;*
- *de voorgestelde afstand van de woning tot de weg houdt bet midden tussen de afstanden van de aanpalende woningen en bewerkstelligt een goede overgang in het straatbeeld;*
- *met een bovengronds bouwvolume van ca. 1200m³ is de woning ruim te noemen, maar ontstaat geen onaanvaardbaar bouwvolume. Twee bouwlagen komen nog voor in de omgeving en de beperkte helling van het dak zal de impact op de omgeving verkleinen;*
- *de hinder die uitgaat voor de bezonning en de privacy op de aanpalende percelen behoort tot de normaal te dragen hinder binnen het landelijk woongebied;*
- *de perceelsinrichting voldoet aan de gangbare normen, met uitzondering van de ingegraven parking, waaraan mits een beperkte planaanpassing kan verholpen worden,*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- 1) *de uitgegraven parking dient met 2m in de richting van de rechtse perceelsgrens verplaatst te worden, overeenkomstig de aanduiding op het plan.*

- 2) *de voorwaarden van het agentschap voor Natuur en Bos na te leven, die als volgt luiden:*

- *de te ontbossen oppervlakte bedraagt 604 m². Deze oppervlakte valt niet meer binnen het toepassingsgebied van het Bosdecreet;*
- *het plan zoals goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning;*
- *de vergunning tot ontbossen wordt verleend op grond van artikel 90 bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met referentie COMP/10/0062/VB;*

de bosbehoudsbijdrage van euro 1793,88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestart worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd word;

3) De voorwaarden, zoals geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen na te leven, die als volgt luiden:

- de aansluiting op de riolering aan te vragen;
- geen enkele huisaansluiting op het rioleringsnet mag uitgevoerd worden vooraleer de belasting aan het gemeentebestuur is betaald;
- het stapelen van bouwmaterialen en de plaatsing van werfmachines (betonmolen, werfkraan, ..), te voorzien op het bouwterrein. Het openbaar domein (voetpad, weg, ...) mag geenszins ingenomen worden;
- de nodige voorzorgen te nemen om beschadiging aan het voetpad te voorkomen;
- de gemeentelijke verordening voor het geïntegreerd rioleringsbeleid goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 13 december 2005, waarvan een afschrift als bijlage, stipt na te leven;
- Rookmelder: het plaatsen van een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dat niet van het ionische type is, is verplicht in de woning;
- de bepalingen van het algemeen politiereglement die betrekking hebben op de bouwverrichtingen stipt na te leven;
- in voorkomend geval de bepalingen van het Vlareem na te leven betreffende de meldings —of vergunningsplicht (o.a. de opslag van stookolie, diesel, het plaatsen van een gastank, de lozing van het afvalwater, het uitbaten van een activiteit die als hinderlijk staat beschreven);
- de eventuele tijdelijke verwijdering en of verplaatsing van nutsleidingen en huisaansluitingen op nutsleidingen zijn ten taste van de bouwheer;
- alle puin en afbraakmateriaal (afval) van het perceel te verwijderen conform de van toepassing zijnde wetgeving (het is in ieder geval verboden om afval te verbranden); tijdens de bouwwerken de eventuele verkeerssignalisatie aan te brengen in overleg met de politiediensten.

VII. Na het verslag gehoord te hebben van Jean-Pol OLBRECHTS, als lid van de deputatie,

VIII. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer Roelandt, advocaat, Galliërsaan 33 to 1040 Brussel, namens de heer en mevrouw [REDACTED], derden, tegen de voorwaardelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Affligem van 22 juni 2010, afgeleverd aan de heer en mevrouw [REDACTED], [REDACTED], niet in te willigen.

Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer en mevrouw [REDACTED], [REDACTED], voor het bouwen van een ééngezinswoning, gelegen [REDACTED], te vergunnen met volgende voorwaarden:

- 1) de uitgegraven parking dient met 2m in de richting van de rechtse perceelsgrens verplaatst te worden, overeenkomstig de aanduiding op het plan.
- 2) de voorwaarden van het agentschap voor Natuur en Bos na te leven, die als volgt luiden:
 - de te ontbossen oppervlakte bedraagt 604 m². Deze oppervlakte valt niet meer binnen het toepassingsgebied van het Bosdecreet;

- *het plan zoals goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning;*
- *de vergunning tot ontbossen wordt verleend op grond van artikel 90 bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met referentie COMP/10/0062/VB;*
- *de bosbehoudsbijdrage van euro 1793,88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestart worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd word;*

3) *De voorwaarden, zoals geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen na te leven, die als volgt luiden:*

- *de aansluiting op de riolering aan te vragen;*
- *geen enkele huisaansluiting op het rioleringsnet mag uitgevoerd worden vooraleer de belasting aan het gemeentebestuur is betaald;*
- *het stapelen van bouwmaterialen en de plaatsing van werfmachines (betonmolen, werfkraan, ..), te voorzien op het bouwterrein. Het openbaar domein (voetpad, weg, ...) mag geenszins ingenomen worden;*
- *de nodige voorzorgen te nemen om beschadiging aan het voetpad te voorkomen;*
- *de gemeentelijke verordening voor het geïntegreerd rioleringsbeleid goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 13 december 2005, waarvan een afschrift als bijlage, stipt na te leven;*
- *Rookmelder: het plaatsen van een apparaat conform NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dat niet van het ionische type is, is verplicht in de woning;*
- *de bepalingen van het algemeen politiereglement die betrekking hebben op de bouwverrichtingen stipt na te leven;*
- *in voorkomend geval de bepalingen van het Vlarem na te leven betreffende de meldings —of vergunningsplicht (o.a. de opslag van stookolie, diesel, het plaatsen van een gastank, de lozing van het afvalwater, het uitbaten van een activiteit die als hinderlijk staat beschreven);*
- *de eventuele tijdelijke verwijdering en of verplaatsing van nutsleidingen en huisaansluitingen op nutsleidingen zijn ten taste van de bouwheer;*
- *alle puin en afbraakmateriaal (afval) van het perceel te verwijderen conform de van toepassing zijnde wetgeving (het is in ieder geval verboden om afval te verbranden);*
- *tijdens de bouwwerken de eventuele verkeerssignalisatie aan te brengen in overleg met de politiediensten.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomenende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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 partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

- *Schending van de privacy*

De oprichting van de woning van de heer en mevrouw [REDACTED] op nauwelijks 3 meter van de perceelsgrens vormt een ontoelaatbare inbreuk op de privacy van de verzoekende partij en zijn echtgenote. Vanuit deze woning zal er immers een constante inkijk zijn op de eigendom van de verzoekende partij en zijn echtgenote.

Zo wordt er in de linkerzijgevel, die onmiddellijk paalt aan de eigendom van de verzoekende partij en zijn echtgenote, een groot raam voorzien dat van op de grond tot onder het dak loopt. Dit raam geeft uit op het terras, aan de voorzijde van de woning en aansluitend op de woonkamer, de woonkamer en de keuken van de verzoekende partij. Zelfs als men aanneemt dat geen ‘prioritaire’ functies aansluiten op dit ‘kolomraam’, zorgt dit voor een constant gevoel van onbehagen, doordat het doen en laten van de verzoekende partij en zijn echtgenote in hun eigen woning op elk moment van de dag kan worden gevolgd.

Dit gevoel wordt nog versterkt door het grote raam op de verdieping aan de voorzijde van de woning. Met een bouwvrije strook van nauwelijks 3 meter is er een niet te verwaarlozen inkijk naar de eigendom van de verzoekende partij en zijn echtgenote.

Dit wordt bovendien nog versterkt door het ‘bandraam’ dat de rest van de gevel op de verdieping beslaat.

- *Visuele hinder*

Op vandaag genieten de verzoekende partij en zijn echtgenote van op hun terras, van in hun woonkamer of van in de keuken van de opkomende zon (zie de toegevoegde foto's van de zonsopgang uit de woonkamer). Door het oprichten van de woning met de praktijkruimte zal hier geen sprake meer van kunnen zijn. Zij zullen uitkijken op een 'blinde' muur met een hoogte van bijna 9 meter.

Vlak achter de op te richten woning wordt bovendien een tuinhuis voorzien van 30 m² op nauwelijks 1 meter van de perceelsgrens, waardoor de (visuele) impact van de constructie nog zal worden versterkt.

- *Afname van licht en bezonning*

Het voorgaande heeft bovendien ook een impact op de lichtinval op het perceel. Na het realiseren van de bouwwerken zal er een immers niet te onderschatten invloed zijn op de bezonning, gepaard gaand met lichtafname en schaduw. In het bestreden besluit wordt dit alles geminimaliseerd.

"Uiteraard zal de bebouwing op een aanpalend perceel het uitzicht en de lichtinval vanuit deze woning enigszins wijzigen, maar deze wijziging valt niet buiten wat als de normaal te dragen hinder binnen het woongebied moet worden ervaren."

Dit is een loutere stelling, die niet wordt getoetst aan de hand van concrete gegevens.

Een eenvoudige blik op de plannen leert dat het gebouw een kroonlijsthoogte heeft van 5,30 meter en dat de nok van het dak zelfs bijna 9 meter boven het maaiveld (gemeten van boven op het talud) ligt. De woning wordt evenwel opgericht op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, waardoor er zonder meer schaduw en afname van zonlicht zal zijn op het perceel van de verzoekende partij en zijn echtgenote. De bouwvrije strook van 5 meter op hun eigendom volstaat niet om de negatieve effecten van de bebouwing op het aanpalende perceel op te vangen.

Zoals gezegd, genieten de verzoekende partij en zijn echtgenote van op hun terras, van in hun woonkamer of van in de keuken van de opkomende zon (zie de toegevoegde foto's van de zonsopgang uit de woonkamer). De nieuw op te richten woning wordt volledig in de 'baan van de zon' opgericht. Enkel de (hoge) zomerzon zal nog tot in de woning kunnen komen.

Deze vaststelling wordt nog versterkt door het feit dat overeenkomstig de geldende verkavelingsvoorschriften slechts een woning zou kunnen worden opgericht die met haar achtergevel tot aan de voorgevel van de verzoekende partij en zijn echtgenote reikte.

- *Andere elementen*

De verzoekende partij en zijn echtgenote wijzen ook op het feit dat de exploitatie van de groepspraktijk hinder met zich zal meebrengen (lawaai, mobiliteit, parkeerproblemen, ...) die niet past in het landelijke karakter van hun woonomgeving.

Zo kan worden verwacht dat de steile helling niet door iedereen zal kunnen worden betreden (zie hoger, richtlijnen vademecum voetgangers). De [REDACTED] leent zich niet tot het

(veilig) parkeren van voertuigen, door de hoge taluds langs weerszijden van de rijbaan. De mobiliteit die de dokterspraktijk met zich zal meebrengen zal derhalve worden afgewenteld op de (goed bereidbare en minder steile) oprit van de verzoekende partij en zijn echtgenote.

Tot slot moet nog worden benadrukt dat de verzoekende partij en zijn echtgenote een zeker verwachtingspatroon hadden met betrekking tot de bebouwing op het naastliggende perceel. Zij konden er immers op goede gronden van uitgaan dat de bebouwing zich zou richten naar de voorschriften van de verkavelingsvergunning (die ook werden gegarandeerd door de onderliggende verkavelingsakte). Voormelde hinderaspecten waren daar niet aan de orde. Zelfs rekening houdend met de voorschriften van het onderliggende woongebied met landelijk karakter en hetgeen daarbinnen als algemeen gangbaar wordt aanvaard, zijn de hierboven uiteengezette hinderaspecten niet aanvaardbaar. Op het perceel van de heer en mevrouw [REDACTED] wordt immers een 3 bouwlagen (2 bovengronds en 1 ingewerkt in het talud) tellend gebouw opgericht dat naast zijn residentieel karakter ook nog een beroepsmatige invulling krijgt. Om dit te verwezenlijken wordt het perceel 'volgepropt', getuige daarvan de ontoelaatbaar hoge bezettingsgraad van het perceel (d.i. zonder rekening te houden met het onbebouwbaar agrarisch gebied). Een dergelijke constructie past niet in het landelijke woonlint ter hoogte van de [REDACTED].
...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...
Met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partij zich kennelijk niet kan verzoenen met het feit dat er naast haar een gebouw wordt opgericht. Weliswaar heeft de verzoekende partij jarenlang geen burens gehad, maar zij had er zich steeds moeten van bewust zijn dat er vroeg of laat (in haar geval dus laat) burens zouden kunnen komen, met alle nadelen van dien. Het feit dat er thans gebouwd kan worden, kan dus al niet als MTHEN beschouwd worden. Bij de beoordeling van de ernst van het nadeel moet men geen vergelijking maken tussen de huidige (geen gebouw) en de toekomstige (de realisatie van het vergunde gebouw) situatie. Men zou eerder een vergelijking moeten maken tussen de situatie waarbij een gebouw opgericht wordt volgens de (vervallen) verkaveling en de vergunde situatie. De verwerende partij is in de huidige omstandigheden van mening dat het niet om een ernstig nadeel gaat.
...”

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...
a) De beweerde schending van de privacy

Dit ingeroepen argument is uitermate vaag en mist daarenboven elke ernst.

Verzoekende partij mag en kan uiteraard niet verwachten dat zijn toekomstige burens een linker zijgevel zonder raamopeningen laten bouwen.

- De woning van verzoekende partij en zijn echtgenote werd gebouwd op ruim 6,00 meter van de perceelsgrens.

...

Er is dus een ruime afstand tussen de woningen en de wettelijke uitzichten op de buur (art. 675 - 680 BW) zijn ruimschoots gerespecteerd. De kortste afstand tussen beide woning is meer dan 9 meter.

- Er zijn overigens slechts enkele kleinere ramen in de linkse zijgevel van de vergunde woning van tussenkomende partijen: een stuk van het hoekraam van de (privé) bureau op het gelijkvloers, enkele ramen van de traphall en een klein raam van de badkamer op de verdieping.

Gelet op het voorgaande kan er in de verste verte geen sprake zijn van een schending van de privacy!

Besluit: er is geen nadeel, laat staan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat een rechtstreekse oorzaak is van de bestreden beslissing.

b) De beweerde visuele hinder

- Verzoekende partij maakt in zijn verzoekschrift gewag van visuele hinder stellende dat hij zal moeten uitkijken op een "blinde" muur met een hoogte van bijna 9 meter.

Dit is een verkeerde voorstelling van de feiten.

...

De kroonlijsthoogte is beperkt tot 5,60 m (terwijl 6,00 meter toegelaten is). Meer nog, de kroonlijsthoogte is voor het gedeelte op 3,00 meter van de scheidingsgrens beperkt tot 4 meter.

— Overigens wensen de tussenkomende partijen te wijzen op de tegenstrijdigheid van verzoekende partij: enerzijds klaagt hij over de raamopeningen in de linker zijgevel en anderzijds klaagt hij over een zogenaamde "blinde" muur.

Kortom, het is duidelijk voor verzoekende partij nooit goed.

— Voorts klaagt verzoekende partij erover dat "de visuele impact van de constructie nog zal worden versterkt" door het vergunde tuinhuis.

Het vergunde tuinhuis op 1 meter van de perceelsgrens met plat dak en maximale oppervlakte van 30 m² is gangbaar in woongebied en kan evenmin als visuele hinder worden beschouwd. (Er is thans zelf geen vergunning meer nodig voor het optrekken van dergelijk tuinhuis.)

Besluit: Er is zeker geen nadeel, laat staan een moeilijk herstelbaar ernstig nadeel, daarenboven is er geen rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden beslissing.

Het zien van de zijgevel van de woning van zijn buur en het tuinhuisje is een logisch gevolg van het wonen in een woongebied.

c) De beweerde afname van licht en bezonning

- Zoals reeds vermeld bestaat een zeer ruime afstand tussen beide woningen.

De woning van verzoekende partij en zijn echtgenote werd gebouwd op 6 meter van de scheidingsgrens.

De linker zijgevel van de vergunde woning van de tussenkomende partijen bedraagt in totaal 15 meter.

Slechts 6 meter van deze zijgevel bevindt zich op 3 meter van de scheidingsgrens (hetgeen overigens een gangbare afstand is in woongebieden) met het perceel van verzoekende partij alwaar zich op die hoogte hun voortuin bevindt.

De overige 9 meter van deze zijgevel bevindt zich op 4,80 meter van de scheidingsgrens met het links gelegen perceel van verzoekende partij en diens echtgenote.

De achteruitbouwlijn van de vergunde woning komt overigens maar ter hoogte van het midden van de woning van verzoekende partij en zijn echtgenote.

– *Daarenboven is de hoogte kroonlijst voor het gedeelte van de linker zijgevel dat zich bevindt op 3 meter van de scheiding beperkt tot 4,00 meter.*

De hoogte kroonlijst voor het gedeelte van de linker zijgevel dat zich bevindt op 4,80 meter is beperkt in hoogte tot 5,60 m.

– *Gelet op voormelde vaststellingen is het duidelijk dat er amper enige afname van licht en bezonning zal zijn.*

De deputatie oordeelde dienaangaande;

...

Tussenkomende partijen willen er overigens de aandacht op vestigen dat er voordien op hun bebouwbaar perceel een vijftigtal Canadese populieren van 20 a 30 meter hoog stonden. (Dit blijkt overigens uit de luchtfoto die deel uitmaakt van het verzoekschrift van verzoekende partij).

Het staat vast dat de toenmalige aanwezigheid van de vele en hoge populieren aanzienlijk het licht en bezonning ontnam van het perceel eigendom van verzoekende partij. Blijkbaar had verzoekende partij toen helemaal geen probleem met de afname van licht en bezonning.

Thans maakt hij bezwaren ivm beweerde afname van licht en bezonning terwijl dit er amper zal zijn, minstens op aanvaardbare wijze.

Wanneer men een woning bouwt of koopt in een woongebied (zoals in dit geval) dan dient men er rekening mee te houden dat er op een aanpalend perceel kan gebouwd worden hetgeen bijna steeds gepaard gaat met een vermindering van wat licht en bezonning.

In dit geval zou er overigens -zoals reeds vermeld- amper enige afname zijn van licht en bezonning.

Besluit: Er is zeker geen nadeel, laat staan een moeilijk herstelbaar ernstig nadeel, daarenboven is er geen rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden beslissing.

d) De weerlegging van de beweerde andere nadelen

– *De verzoekende partij beweert volledig ten onrechte dat de exploitatie van de groepspraktijk hinder met zich zou meebrengen (lawaai, mobiliteit, parkeerproblemen.. .) die niet past in het woongebied.*

De hoofdbestemming van de woning is een privé gezinswoning voor tussenkomende partijen en hun 2 kinderen.

De complementaire bestemming van de woning is een praktijkruimte.

- *Vooreerst dient te worden benadrukt dat er geen groepspraktijk zal worden gevestigd in de woning van tussenkomende partijen.*

Slechts tweede tussenkomende partij (psychiater) zal er haar praktijk houden.

- *De complementaire bedrijvigheid is daarenboven beperkt in ruimte.*

De praktijkruimte is immers beperkt tot een oppervlakte een 70 m² en bevindt zich daarenboven ondergronds.

- *Daarnaast is de complementaire bedrijvigheid beperkt in de tijd.*

Tweede tussenkomende partij is psychiater verbonden aan het Onze Lieve Vrouwziekenhuis Aalst/Asse.

Het gros van haar professionele tijd brengt zij door in het Ziekenhuis alwaar zij tevens de meeste consultaties houdt.

Zij houdt maar op 1 dag per week consultaties op afspraak in haar eigen praktijk. Een consultatie duurt gemiddeld 1 tot anderhalf uur.

Haar praktijkruimte in de vergunde eengezinswoning is geenszins een publiek toegankelijke plaats en heeft daarenboven maar een oppervlakte van 70 m². Uiterst ondergeschikt en volledigshalve weze opgemerkt dat de praktijkruimte perfect toegankelijk is en verzoekende partij hierbij overigens geen belang heeft.

Er zal amper enig bijkomend verkeer zijn. Bovendien is er een bushalte op 50 meter van het perceel zodat patiënten zelfs met het openbaar vervoer kunnen komen.

Daarenboven zijn er op het perceel van tussenkomende partijen ruimschoots afdoende parkeergelegenheid voorzien voor patiënten (1 per uur/anderhalf uur) zodat deze zeker niet hoeven te parkeren op straat, laat staan bij burens. De praktijkruimte is overigens goed toegankelijk.

Er zal geen lawaai zijn en evenmin zullen er mobiliteits- of parkeerproblemen!

De deputatie oordeelde terecht terzake als volgt:

"een ondergeschikte praktijkruimte in de kelder verzwaart het bouwprogramma maar gezien de beperkte omvang, met eigen parkeervoorziening, en de ligging

temidden van een woonlint kan aangenomen worden dat de druk die hiervan uitgaat niet buitensporig is"

De praktijkruimte, beperkt in ruimte en tijd en daarenboven gelegen in de kelderverdieping, past wel degelijk in het landelijk karakter van de woonomgeving.

Tussenkomen partijen leggen overigens een uitprint voor van de website affligem.handelsqids.be waaruit blijkt dat er maar liefst 16 adressen worden vermeld gelegen in de [REDACTED] te 1790 Affligem alwaar ofwel een handelszaak(tankstation, slagerij, snackbar, voedingswaren ofwel een vrij beroep (kinesist, tandarts,...) wordt ofwel een vrij beroep (kinesist, tandarts,...) wordt uitgeoefend...

Aan de overkant van het perceel van verzoekende partij bevindt zich overigens een schoonheidsinstituut.

- Verzoekende partij werpt op dat de vergunde woning niet aan zijn verwachtingspatroon voldoet.

Als men een woning bouwt is het uiteraard de evidentie zelve dat de woning wordt gebouwd volgens de persoonlijke voorkeuren van de bouwers die hierbij reeds dienen rekening te houden met de talrijke reglementeringen, de omgeving ..

Welnu, zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant waren terecht de mening toegedaan dat de vergunde woning zeker past in het woongebied en aan alle opgelegde voorwaarden voldoet.

Volgens verzoekende partij mocht hij erop rekenen dat op het aanpalend perceel gebouwd zou worden volgens de inmiddels vervallen verkavelingsvergunning.

Dit is een foutieve bewering. Een verkavelingsvergunning kan bijvoorbeeld worden gewijzigd en ook na verloop van tijd vervallen (zoals in dit geval).

Terzijde weze vermeld dat de voorschriften van de vervallen verkavelingsvergunning summier waren, voorbijgestreefd (bouwdiepte van 10 meter, afstand tot scheidingslijn 5 meter) en daarenboven waren de maten op het inplantingsplan onnauwkeurig en de scheidingslijnen niet correct.) Trouwens zijn er slechts 2 bouwlagen en 1 kelderverdieping.

- Ten onrechte beweert verzoekende partij dat het perceel een ontoelaatbaar hoge bezettingsgraad heeft.

De vergunde woning heeft een grondvlak van 171 m² ipv 220 m², een bouwdiepte van 15m over beide verdiepingen, een kroonlijst van 5,30 meter vanaf het maaiveld aan de achterzijde en een nokhoogte van 8,7 meter.

Het bovengronds bouwvolume bedraagt ca 1200m³ hetgeen geenszins als een groot volume kan beschouwd worden.

Wat betreft het bovengronds bouwvolume stelde de deputatie terecht onder meer het volgende " Het bovengronds bouwvolume kan op ca 1200m² geraamd worden, wat maakt dat het een eerder ruime woning betreft maar geen afwijkend groot volume.."

De ondergrondse praktijkruimte bevindt zich in de kelder en heeft slechts een oppervlakte van 70 m². Daarenboven is de ligging ervan temidden van het woonlint.

De deputatie merkte overigens terecht op: "De aanvrager kaart aan dat de woning wel een schaalbreuk met zich meebrengt maar beschikt zelf over een gelijkaardige grondoppervlakte. Dit is weliswaar slechts met één volwaardige bouwlaag, maar wel met een tweede bouwlaag half onder een veel groter zadeldak en met een ruime dakuitbouw. Ook in de omgeving komen nog woningen voor in dezelfde grootte-orde alsook met twee bouwlagen."

Zelfs gerekend met de ondergrondse kelderverdieping is de bebouwde oppervlakte slechts een fractie van het totale perceel van de aanvrager (36,5 aren). Een ruime tuinstrook strekt zich rechts en achter het gebouw uit en paalt aan twee beboste percelen die ook in eigendom van de aanvrager zijn.

- Besluit: Er is zeker geen nadeel, laat staan een moeilijk herstelbaar ernstig nadeel, daarenboven is er geen rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden beslissing.

...

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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kan 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 partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. 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 ernstige nadelen die zij met voorliggende vordering wenst te voorkomen, voert de verzoekende partij in de eerste plaats aan dat de oprichting van de woning door de tussenkomende partijen voor een constante inkijk op haar eigendom zal zorgen en dus een inbreuk op haar privacy vormt. De verzoekende partij wijst op een groot raam in de linkerzijgevel

en op de verdieping aan de voorzijde van de woning alsook op het bandraam dat de rest van de gevel op de verdieping zou beslaan.

Verder wijst de verzoekende partij op de visuele hinder die zal ontstaan ingevolge het oprichten van de woning van de tussenkomende partijen. De verzoekende partij zou niet meer kunnen genieten van de opkomende zon en uitkijken op een blinde muur van bijna 9 meter. Ook het op te richten tuinhuis zou voor visuele hinder zorgen.

Een derde moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij wenst te voorkomen, bestaat in de afname van licht en bezonning tengevolge van de oprichting van de woning op korte afstand (3 meter) van de zijdelingse perceelsgrens van de verzoekende partij en doordat de woning volledig in de baan van de zon wordt opgericht.

Tenslotte haalt de verzoekende partij de hinder aan die de exploitatie van de groepspraktijk zou meebrengen en die niet zou passen in het landelijke karakter van de woonomgeving. Ook het bouwvolume zou niet passen in de landelijke woonomgeving.

3.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij nalaat voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen. De verzoekende partij brengt wel een fotoreportage bij van de huidige situatie, maar deze fotoreportage volstaat niet om de werkelijke impact van de op te richten woning op het perceel van de verzoekende partij in te schatten.

Zo stelt de Raad vast dat op het niet-bebouwde perceel van de tussenkomende partijen een aantal hoge bomen reeds vandaag het zonlicht belemmeren. Met de tussenkomende partijen merkt de Raad bovendien op dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift enerzijds stelt dat in de linkerzijgevel een groot raam wordt voorzien terwijl even verder wordt gesproken van een 'blinde gevel'. Ook uit de andere gegevens in het verzoekschrift van de verzoekende partij kan niet worden afgeleid dat de op te richten eengezinswoning ernstige nadelen zal veroorzaken die bovendien moeilijk te herstellen zijn. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds eerder gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen niet onderzoeken.

4.

De Raad wenst voorts op te merken dat niet voorbij kan worden gegaan aan de vaststelling dat de woning van de verzoekende partij zich in een woonlint bevindt, dat aanleunt bij het dorpscentrum van Teralfene, Affligem. Inherent aan een dergelijke omgeving is de verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen en de hieruit voortvloeiende hinder. Van de verzoekende partij mag dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden, minstens toont de verzoekende partij zulks niet voldoende concreet aan, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving.

Het is aan de verzoekende partij 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. Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij ambtshalve op dit punt te onderzoeken. De verzoekende partij draagt de bewijslast en dient de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te

