

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0025 van 20 januari 2015  
in de zaak 1213/0279/SA/2/0258

*In zake:*

1. de heer **Romain VERCRUYSEN**
2. mevrouw **Sonja DAUWE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Sophie BEUSELINCK  
kantoor houdende te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer **Geert VANDERPER**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 12 juli 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en derden een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een tweegezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9070 Heusden (Destelbergen), Zandakkerlaan 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0193 g.

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

1.

Met het arrest van 17 december 2013 met nummer S/2013/0271 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het schorsingsarrest van 17 december 2013 met nummer S/2013/0271 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 20 december 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 3 januari 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 september 2014.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd naar de openbare terechtzitting van 4 november 2014 en aan de partijen de mogelijkheid gegeven om foto's bij te brengen van de bestaande toestand en met een aanvullende nota hieromtrent standpunt in te nemen.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 4 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Benjamin CHAMON die loco advocaat Sophie BEUSELINCK verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Karolien BEKE die verschijnt voor de tussenkomenende partij en de tussenkomenende partij in persoon, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Geert VANDERPER verzoekt met een aangetekende brief van 5 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

#### **IV. FEITEN**

Op 16 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient onder meer de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en oprichten van een tweegezinswoning”*.

Het perceel betreft een bebouwd hoekperceel gelegen tussen twee openbare wegen aan de voor- en achterzijde, zijnde respectievelijk de Zandakkerlaan en de Sinte-Barbarastraat, en een dorpswegel aan de rechter zijdelingse zijde, zijnde een (brom)fiets- en voetgangerssteegje.

De aanvraag betreft een vervangbouw bestaande uit twee boven elkaar gelegen appartementen (één op de gelijkvloers en één op de verdieping met inbegrip van een mezzanine) en een voorbouw ingeplant op de linker perceelsgrens in de voortuinstrook (een houten fietsen- en motorberging en een kleine bergruimte).

In de voortuin wordt de parkeerfunctie behouden, in het bijzonder worden drie afgebakende parkeerplaatsen voorzien. Beide appartementen krijgen een aparte inkomdeur: het gelijkvloerse langs de Zandakkerlaan en het bovenste langs de dorpswegel. Het bovenste appartement zal ook beschikken over een terras aan de voorgevel (3,80m x 5,15m) voorzien van een ondoorzichtig scherm van 1,80m langs de dorpswegel en een gemetste borstwering langs de Zandakkerlaan.

De voorgevel en de achtergevel van zowel de af te breken woning als de op te richten woning zijn respectievelijk gericht naar de Zandakkerlaan en de Sinte-Barbarastraat. De achtergevel wordt gelijk getrokken met de rooilijn, zoals voorzien in het nieuwe op 24 mei 2012 definitief door de gemeenteraad goedgekeurde rooilijnplan, aan de Sinte-Barbarastraat. De voorgevel zal zich ongeveer 2m dicht bij de rooilijn aan de Zandakkerlaan bevinden dan de te slopen woning. De zijgevel van de nieuwe woning valt samen met de nieuwe rooilijn aan de dorpswegel.

Het perceel van de verzoekende partijen bevindt zich aan de rechterzijde van het perceel van de tussenkomende partij met daartussen de dorpswegel (ongeveer 2m breed). De woning van de verzoekende partijen situeert zich ter hoogte van de voortuin van de tussenkomende partij. De poort van de verzoekende partijen bevindt zich ter hoogte van de huidige voorgevel.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 april 2012 tot en met 23 mei 2012, wordt er een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De dienst Mobiliteit en Verkeer van de gemeente Destelbergen brengt op 19 april 2012 een ongunstig advies uit wegens een tekort aan een parkeerplaats.

De technische dienst O.W. – Wegen van de gemeente Destelbergen brengt op 23 mei 2012 een deels gunstig en deels ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 22 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen verleent op 12 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Overwegende dat de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;*

*Gelet op de voorgestelde bouwwijze en inplanting van het gebouw op het hoekperceel;*

*Overwegende dat de aanvraag het bouwen van twee boven elkaar gelegen eengezinswoningen betreft;*

*Gelet er gestreefd wordt naar hogere woondichtheden in de woonkernen;*

*Overwegende dat woonkwaliteit gegarandeerd wordt; Elke woning heeft een netto oppervlakte van meer dan 90m<sup>2</sup> en een buitenruimte van circa 19m<sup>2</sup>, georiënteerd op het zuiden;*

*Gelet op het gunstig advies van de brandweer Gent, dienst Preventie;*

*Overwegende dat bij de inplanting van de nieuwbouw rekening werd gehouden met de nieuwe rooilijn goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 24 mei 2012;*

*Overwegende dat de bouwlijn samenvalt met de nieuwe rooilijn in de Dorpswegel;*

*Overwegende dat de eigenaars van de aanpalende woning in de Sinte-Barbarastraat de plannen en het aanvraagformulier mede ondertekend hebben;*

*Overwegende dat het bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van de woning in de Dorpswegel; als ongegrond kan worden beschouwd;*

*Overwegende dat het perceel volledig achteraan het perceel wordt ingeplant, waardoor de bezonning en lichtinval van de bestaande woning, Zandakkerlaan nr. 11 voldoende gegarandeerd blijft;*

*Overwegende dat het dakterras voldoet aan de art.678 van het Burgerlijk Wetboek wat betreft “uitzichten op het eigendom van de nabuur”;*

*Overwegende dat er inkijk van op het terras mogelijk is, maar door het opleggen van een groenscherm rondom het terras de privacy van de geburen niet geschaad wordt;*

*Overwegende dat de nieuwbouw achteraan het perceel wordt opgericht, waardoor een voortuin van meer dan 7m diep ontstaat;*

*Overwegende dat in de voortuin een afgesloten private tuin, een houten fietsen- en motorberging en drie private parkeerplaatsen voorzien worden;*

*Overwegende dat het gebruik van hout als afwerking voor de berging echter leidt tot een aantasting van het straatbeeld, door een minderwaardige inrichting van de voortuin;*

*Overwegende dat het perceel op een kwalitatieve wijze dient te worden ingericht en afgesloten; De fietsen- en motorberging dient in gevelsteenmetselwerk te worden uitgevoerd, in dezelfde materialen als de woning;*

*Overwegende dat er per woongelegenhed 1,5 parkeerplaatsen voorzien wordt en de parking in waterdoorlatende materialen wordt aangelegd;*

*Overwegende dat de nokhoogte van de aanpalende woning wordt aangehouden;*

Overwegende dat de vrijgekomen gevel in de Sinte-Barbarastraat met volwaardige gevelmaterialen zal worden afgewerkt;

Gezien het voorstel een geschikte invulling betekent binnen het straatbeeld en de woonkwaliteit gegarandeerd wordt, is de aanvraag voor inwilliging vatbaar.

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

***De vergunning kan worden verleend, mits aan de volgende specifieke voorwaarden voldaan wordt:***

- *De fietsen- en motorberging dient langs de zijde van de Zandakkerlaan uitgevoerd te worden in gevelsteen metselwerk, in dezelfde materialen als de woning;*
- *Het dakterras dient langs de Dorpswegel afgeschermd te worden met een ondoorzichtig scherm van 1.80m. hoogte. (in plaats van de gemetste borstwering) Langs de kant van de Zandakkerlaan dient het ondoorzichtig scherm doorgetrokken te worden op de gemetste borstwering over een afstand van 0.90m.*
- *Tussen het openbaar domein en de privé-eigendom mag geen afsluiting worden geplaatst.*
- *De zone tussen de perceelsgrens en de nieuwe rooilijn in de Sinte-Barbarastraat dient kosteloos te worden afgestaan aan de gemeente. Na afstand van de strook wordt deze ingelijfd bij het openbaar domein.*
- *De kosten voor aanpassingen aan het voetpad zijn ten laste van de bouwheer.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 22 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

...

*Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

### **2.2 De juridische aspecten**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*In de Sinte-Barbarastraat en de voetgangerswegel volgt de voorziene bebouwing de nieuwe rooilijn.*

## **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Door de ligging van het perceel in de kern van de deelgemeente Heusden kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden indien voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving, het terrein is immers niet binnen stedelijk gebied gelegen.*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een als 2 woningen uitziende woning en het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen.*

*Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een gebouw van het gesloten type, aansluitend aan de woning met adres Sinte-Barbarastraat 2. Door de ligging tussen de Sinte-Barbarastraat aan de voorgevelzijde, de Zandakkerlaan aan de achterzijde en een voetgangers/fietsers steegje zijdelingse wordt een hoekgebouw verkregen. Dit zal bestaan uit 3 woonlagen, waarvan 1 in het hellend dak.*

*Het betrokken perceel is gelegen in de dichtbebouwde punt gevormd door de Sinte-Barbarastraat en de Zandakkerlaan, die gekenmerkt worden door een heterogene bebouwing van hoofdzakelijk ééngezinswoningen, welke in hoofdzaak bestaan uit één à twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.*

*In de omgeving komen nog kleinschalige meergezinswoningen voor. Het oprichten van een meergezinswoning van deze schaal in deze omgeving kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet aansluit op de aanpalende bebouwing en indien de meergezinswoning niet indruist tegen het straatbeeld van de omgeving.*

*De vraag die hier rijst, is in hoeverre aanvrager de door hem gewenst bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.*

*De kroonlijsthoogte van de bestaande en naastliggende bebouwing in de Sinte-Barbarastraat wordt slechts 50cm opgetrokken zodat het past in het straatbeeld. Een derde bouwlaag in het hellend dak is in deze context waar meerdere meergezinswoningen met een derde bouwlaag -al dan niet in het hellend dak- voorkomen, niet vreemd aan de omgeving.*

*Het voorgestelde volume is groter en hoger dan de naaste bebouwing. Het wordt ten opzichte van de bestaande bebouwing ca. 1m meer naar het zuiden geplaatst in de de Sinte-Barbarastraat omwille van de nieuwe rooilijn aldaar. In het zuiden, kant Zandakkerlaan, wordt het volume uitgebreid met enkele meters. Aan deze kant blijft wel voldoende ruimte over voor een tuintje, bergingen en parkeerplaatsen.*

*Het dakvolume is groots opgevat door de kleine hellende delen aan de korte zijden te voorzien met een afgeplat middendeel en rechte zijdelingse wanden.*

*Bovendien komt aan de zuidzijde (kant Zandakkerlaan) een dakuitbouw over de gehele gevelbreedte. Dit zal resulteren in een gepercipieerde derde bouwlaag, wat aanvaardbaar is binnen het straatbeeld van deze omgeving.*

*De gevels zijn vooral naar de zuidzijde (kant Zandakkerlaan) opengewerkt. Hier is dan ook, behalve de goede oriëntatie, de grootste openheid naar andere bebouwing. De noord- en oostgevels zijn eerder gesloten geconcipieerd zodat hinder door inkijk bij de overliggende bebouwing aan deze straten van 5,23m en 2m (!) de maat van normale burenhinder door inkijk in dergelijk situaties niet overstijgt, zelfs beperkt wordt t.o.v. wat gangbaar is.*

*Voor beide appartementen is voldoende buitenruimte voorzien. Om de privacy van de omliggende bebouwing te garanderen dienen de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen gerespecteerd te worden. Enkel de voorwaarde met betrekking tot het verbod op afsluitingen op de grens met het openbaar domein kan niet bijgetreden worden. In deze specifieke situatie lijkt een beperkte vorm van afsluiting de goede plaatselijke aanleg niet te verstoren.*

*Op het perceel, in het zuiden (kant Zandakkerlaan) zijn fietsen- , motor- en tuinbergingen voorzien. Deze constructie vertoont echter weinig relatie met het hoofdgebouw, noch qua volumewerking, noch qua materiaalgebruik. Om de samenhang met het hoofdgebouw te garanderen dienen de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen gerespecteerd te worden. De inplanting van de bergingen zorgt wel enigszins voor afscherming van de private tuin tegenover de straat. Behalve deze bergingen zijn er ook 3 parkeerplaatsen voorzien aan de kant van de Zandakkerlaan, hetgeen voldoende is.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er in geslaagd is een project te ontwikkelen dat zich op een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde manier inpast in deze onsamenhangende omgeving.*

## **2.4 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend rekening houdend onder volgende voorwaarden:*

- *De fietsen- en motorberging dient langs de zijde van de Zandakkerlaan uitgevoerd te worden in gevelsteenmetselwerk, in dezelfde materialen als de woning;*
- *Het dakterras dient langs de Dorpswegel afgeschermd te worden met een ondoorzichtig scherm van 1,80m. hoogte. (in plaats van de gemetste borstwering) Langs de kant van de Zandakkerlaan dient het ondoorzichtig scherm doorgetrokken te worden op de gemetste borstwering over een afstand van 0,90m.*

## **3. Besluit**

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door de heer en mevrouw Vercruyssen - Dauwe wordt verworpen.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:*

- *De fietsen- en motorberging dient langs de zijde van de Zandakkerlaan uitgevoerd te worden in gevelsteenmetselwerk, in dezelfde materialen als de woning.*

- *Het dakterras dient langs de Dorpswegel afgeschermd te worden met een ondoorzichtig scherm van 1,80m. hoogte. (in plaats van de gemetste borstwering) Langs de kant van de Zandakkerlaan dient het ondoorzichtig scherm doorgetrokken te worden op de gemetste borstwering over een afstand van 0,90m.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat hun verzoekschrift tijdig werd ingediend, omdat de termijn begint te lopen na de betekening van de vergunningsbeslissing en niet na de aanplakking.

#### *Beoordeling door de Raad*

Conform artikel 4.7.23, §3 VCRO werd een afschrift van de bestreden beslissing, zo blijkt uit de stukken van het dossier, betekend aan de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 7 november 2012.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij lijkt aan te nemen, begint de beroepstermijn voor de verzoekende partijen, overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, a) VCRO, te lopen vanaf de dag na de betekening.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 22 december 2012, is tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen in gebreke blijven om de aard en de omvang van de ingeroepen hinder op voldoende concrete wijze te omschrijven.

De tussenkomende partij stelt dat de situatieschets in het verzoekschrift misleidend is en geen waarheidsgetrouwe weergave van de situatie vormt.

De tussenkomende partij stelt dat het terras van het nieuwbouwproject geen rechtstreeks en zijdelings zicht op de slaapkamer heeft van de verzoekende partijen. Ook voorziet het project rolgordijnen aan de ramen van de voorgevel die gesloten zullen blijven waardoor er volgens de tussenkomende partij geen inkijk zal zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaar zijn van het perceel en de woning die gelegen is aan de overkant van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.



De verzoekende partijen wijzen er op dat zowel de poort als de voorruit van de woning wordt “geblokkeerd” omdat de achtergevel van de nieuwe woning met meer dan 1 meter naar voor wordt geschoven, dat veel zonlicht en lichtinval wordt geblokkeerd en dat er inkijk is binnen in de slaapkamer van de verzoekende partijen. In het onderdeel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel vermelden de verzoekende partijen nog een gereduceerd uitzicht en de aantasting van hun leefkwaliteit.

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden. Zij maken voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 VCRO) in.

Zij stellen dat op de plannen niet wordt vermeld dat een van hun ramen juist recht tegenover de uitbouw van de aangevraagde meergezinswoning komt te liggen. De meergezinswoning wordt volgens de verzoekende partijen ook niet ingepland op dezelfde plaats.

Ook stellen de verzoekende partijen dat het project niet inpasbaar is in de specifieke karakteristieken van de onmiddellijke omgeving. Zo zou de dorpswegel niet meer bestaan volgens de verzoekende partijen. Ook is de woning die wordt gesloopt een kleine eengezinswoning die paste in het straatbeeld, terwijl nu een meergezinswoning wordt voorzien die een meter dichter opschuift. Hierdoor wordt volgens de verzoekende partijen de poort van hun woning geblokkeerd en een groot deel van het raam van hun woning. De verzoekende partijen stellen dat hun lichtinval wordt geblokkeerd en dat zij niet meer kunnen indraaien in hun poort aangezien de draaibeweging wordt geblokkeerd door het achterste deel van de geplande meergezinswoning.

De verzoekende partijen stellen dat hun perceel en de verbinding tussen de Sinte-Barbarastraat en de Zandakkerlaan vrij nauw is maar dat dit geen reden kan zijn om een nog grotere densiteit toe te staan. Door de grotere densiteit wordt volgens de verzoekende partijen zicht, lichtinval en privacy ontnomen (rechtstreekse inkijk in de woning en de tuin van de verzoekende partijen), hetgeen strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en waarmee de verwerende partij geen rekening heeft gehouden. Ook de impact op de andere burens, ook al hebben zij hun akkoord gegeven, werd volgens de verzoekende partijen niet onderzocht.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen stellen dat er geen rekening gehouden werd met hun bezwaren en hun beroepsschrift, met name over de blokkering van de ramen en de poort van de woning van de verzoekende partijen. Zij houden voor dat de verwerende partij geen onderzoek heeft verricht naar de bezwaren die zij hebben opgeworpen in hun beroepsschrift.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat enkel de aanzet van de perceelsgrenzen weergegeven dient te worden op het inplantingsplan en dat de gevelaanzichten niet zijn weergegeven op de bouwplannen, doch dat de woning van de verzoekende partijen niet is getekend op de bouwplannen zodat de verwerende partij niet werd misleid.

Ook wijst de verwerende partij op het feit dat de verwerende partij wel melding heeft gemaakt dat het bouwproject ongeveer 1 meter meer naar het zuiden geplaatst is zodat zij wel degelijk een juist beeld van de aanvraag heeft weergegeven in de bestreden beslissing. Zij wijst er tevens op dat het beroep, in zoverre het gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, onontvankelijk dient te worden verklaard.

De verwerende partij stelt voorts dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving en verwijst terzake naar de motivering van de bestreden beslissing. Zij benadrukt dat de verzoekende partijen geen bewijs leveren van het feit dat de dorpswegel niet meer zou bestaan. Ook stelt de verwerende partij dat zij wel degelijk de overliggende bebouwing aan de straat van 2 meter vermeldt en dus wel degelijk heeft rekening gehouden met de woning van de verzoekende partijen.

De verwerende partij benadrukt dat het project volledig binnen de begrenzing van het perceel wordt voorzien en dat het nieuwe gebouw de rooilijn volgt, zodat de poort nog steeds kan worden gebruikt. De verzoekende partijen maken volgens de verwerende partij onvoldoende aannemelijk dat de draaicirkel onvoldoende zal zijn.

Voorts stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de afname van lichtinval de maat van normale burenhinder overstijgt en stelt de verwerende partij vast dat de gevels vooral naar de zuidzijde zijn opengewerkt.

De verwerende partij verwijst naar het feit dat zij heeft rekening gehouden met de aanpalende bebouwing en het straatbeeld van de omgeving in verband met de densiteitverhoging en dat door het openwerken van de gevels vooral naar de zuidzijde, de hinder door inkijk de maat van normale burenhinder niet overstijgt en zelfs beperkt wordt en een voorwaarde werd opgelegd om de privacy te respecteren.

In verband met het tweede middel stelt de verwerende partij dat de verwerende partij wel rekening heeft gehouden met eventuele inkijk en de impact van het project op de omliggende bebouwing en dat zij niet op alle argumenten in het beroepsschrift moet antwoorden.

3.

De tussenkomende partij voegt voor het eerste middel hier nog aan toe dat er wel degelijk sprake is van een "wegel" omdat deze opgenomen is als buurtweg in de atlas der buurtwegen. Zij benadrukt tevens dat in het aanvraagdossier een fotoreportage aanwezig is waarop de woning van de verzoekende partij duidelijk zichtbaar is en dat de verwerende partij met kennis van zaken de bestaande feitelijke toestand heeft kunnen beoordelen.

Verder wijst de tussenkomende partij op de ongewijzigde situatie ter hoogte van de poort en dat de 45° regel niet van toepassing is. De tussenkomende partij stelt dat de aanwezige ramen langs

de oostzijde zich ter hoogte van huisnummer 4 bevinden en dat er van enige inkijk in de tuinzone geen sprake kan zijn. Zij stelt dat er evenmin een vermindering is van lichtinval omdat de zuidzijde van het perceel werd ingericht als parking en tuinzone om de lichtinval voor de verzoekende partijen maximaal te vrijwaren. De tussenkommende partij stelt eveneens dat de woning slechts een kleine twee meter naar voor werd geplaatst en dit enkel op het niveau van het gelijkvloers. Zij besluit dat van de verzoekende partijen in een woongebied een normale mate van tolerantie verwacht mag worden.

Voor het tweede middel stelt de tussenkommende partij nog dat de bezwaren expliciet in de bestreden beslissing werden opgenomen en dat de verwerende partij heeft rekening gehouden met alle elementen van het dossier.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middel dat de verwerende partij verkeerdelijk stelt dat er geen openbaar onderzoek moest worden gehouden omdat zij als aanpalende eigenaars de plannen niet hebben ondertekend.

Verder wijzen de verzoekende partijen op de omgeving die bestaat uit kleinere woningen, afgewerkt in traditionele materialen met een zadeldak, terwijl de aangevraagde constructie een meergezinswoning betreft, niet voorzien van een zadeldak en afgewerkt in donkere steen. De verzoekende partijen merken ook op dat de geplaatste afsluiting op het dakterras en tussen beide percelen en de hoogte van de scheidingsmuur strijdig zijn met de voorschriften van de bestreden beslissing.

Ook stellen de verzoekende partijen dat door de woning twee meter op te schuiven het bestaande evenwicht wordt verbroken en dat de graad van tolerantie niet dermate hoog is omdat het geen verstedelijkt gebied betreft doch een gebied met een landelijk karakter.

De verzoekende partijen stellen dat zij plots uitkijken op een hoge blinde muur op zeer dichte afstand opgetrokken en dat alle zichten worden ontnomen. Zij brengen foto's bij van de reeds gebouwde aangevraagde constructie waaruit volgens hen blijkt dat het zicht van de verzoekende partijen vanuit het gelijkvloerse raam en vanuit de slaapkamer volledig wordt geblokkeerd, in tegenstelling tot de vorige constructie die de ramen niet blokkeerde.

De verzoekende partijen stellen dat de foto's van de tussenkommende partij werden genomen vanuit een misleidende positie. Zij voegen foto's toe welke volgens hen aantonen dat de constructie wel degelijk een schaduw werpt op hun woning en dus direct zonlicht wegneemt.

Ook blijkt volgens de verzoekende partijen duidelijk dat de poort niet langer kan worden gebruikt en dat door de grote densiteit een uitbreiding van de huidige woning waarbij zicht en licht wordt ontnomen en de verzoekende partijen niet langer kunnen indraaien in hun poort, de aanvraag niet te verzoenen is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen stellen ook met betrekking tot het tweede middel dat de argumentatie van de tussenkommende partij dat de verwerende partij niet hoeft te antwoorden op alle argumenten, irrelevant is, omdat de bestreden beslissing niet ingaat op het feit dat de constructie lichten en zichten zal wegnemen en de verwerende partij geen enkel bezwaar heeft beantwoord.

5.

Op de zitting van 2 september 2014 bezorgt de tussenkommende partij bijkomende foto's aan de verzoekende partijen.

6.

De verzoekende partijen hebben in een aanvullende nota gesteld dat de foto A van de tussenkomende partij werd getrokken vanuit een misleidende positie waarbij de fotograaf niet evenwijdig met de woning van de verzoekende partijen staat en dat foto B van de tussenkomende partij geen frontaal zicht is. De verzoekende partijen verwijzen naar hun foto's die wel een frontaal zicht vanuit het raam bieden. Ook stellen de verzoekende partijen dat foto C betreffende de schaduw misleidend is en brengen zij andere foto's bij genomen in volle namiddag waaruit wel degelijk zou blijken dat de constructie een schaduw werpt.

7.

De tussenkomende partij brengt als antwoord hierop vaststellingen bij van een gerechtsdeurwaarder met foto's van het daadwerkelijke uitzicht van de verzoekende partijen, waaruit volgens de tussenkomende partij zou blijken dat er geen wegname is van licht en zicht. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen nog steeds uitzicht zullen hebben op de Zandakkerlaan. Ook stelt de tussenkomende partij dat uit het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder blijkt dat de volledige voorgevel van de verzoekende partijen om 15 uur tijdens de herfstperiode nog volop zon geniet. De tussenkomende partij benadrukt nog dat de werken niet gepaard gingen met een inname van het openbaar domein en dat de buurtweg verboden is voor voertuigen zodat de argumentatie van de verzoekende partijen omtrent het indraaien in hun poort niet ter zake doet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag heeft betrekking op de afbraak van een bestaande woning en het bouwen van een tweegezinswoning waarbij het volume meer zuidwaarts wordt opgeschoven. Als voorwaarde wordt opgelegd om het dakterras langs de dorpswegel met een ondoorzichtig scherm van 1,80m af te schermen. Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is in een woongebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het heersend gewestplan.

Nu het aangevraagde niet is gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert ook niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn

opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

## 2.

### 2.1

De verzoekende partijen stellen dat het bouwproject niet overeenstemt met de specifieke karakteristieken van de onmiddellijke omgeving omdat het bouwproject een meter naar voren wordt geplaatst, hetgeen voor hen licht – en zichthinder veroorzaakt.

Reeds in hun bezwaarschrift hadden de verzoekende partijen opgeworpen dat zij inkijk zullen ondervinden van de te herbouwen woning en riepen zij ook de schending van lichten en zichten in. Het feit dat aanpalende eigenaars het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord hebben ondertekend, zoals in de bestreden beslissing vermeld wordt, doet niets af aan het feit dat de gemeente wel degelijk een openbaar onderzoek heeft georganiseerd en dat het administratief dossier een bezwaarschrift bevat, ingediend door de verzoekende partijen, dat een degelijk onderzoek en antwoord behoeft.

Bovendien tekenden de verzoekende partijen administratief beroep aan waar zij in hun beroepsschrift nogmaals wijzen op de schending van de privacy en de schending van zichten en lichten doordat de nieuwe meergezinswoning achteruit wordt gebouwd. Ook al dient de verwerende partij niet alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden, toch blijkt uit de gegevens van het dossier dat de grief van de verzoekende partijen omtrent de visuele hinder zeer relevant is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand.

### 2.2

Het kan niet betwist worden dat de woning van de verzoekende partijen deel uitmaakt van de in de omgeving bestaande toestand van de aanvraagde meergezinswoning. De Raad stelt vast dat uit de plannen blijkt dat de gevel van de vorige, af te breken woning zich ongeveer tot op de hoogte waar de woning van de verzoekende partijen bevond en dat de afstand tussen de twee woningen 2,64 meter bedraagt. Uit de plannen van de nieuwe toestand blijkt dat de woning bijna 2 meter zuidwaarts opschuift (en niet 1 meter zoals de bestreden beslissing stelt) en dat de afstand tussen de nieuwe woning en de woning van de verzoekende partijen 2 meter bedraagt. De gevel van de nieuwe meergezinswoning bevindt zich hierdoor 2 meter verder dan de gevel van de vorige af te breken woning, die zich ongeveer ter hoogte van waar de gevel van de woning van de verzoekende partijen begint, bevond en schuift hierdoor voorbij de ramen aan de rechterkant van de woning van de verzoekende partijen.

In verband met de inkijk stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de *“noord- en oostgevels zijn eerder gesloten concipieerd (zijn) zodat hinder door inkijk bij de overliggende bebouwing aan deze straten 5,23m en 2m(!) de maat van de normale burenhinder door inkijk in dergelijke situaties niet overstijgt, zelfs beperkt wordt t.o.v. wat gangbaar is”*. Om de inkijk te beperken wordt als voorwaarde opgelegd dat er een *“ondoorzichtig scherm van 1,80m hoogte”* moet worden geplaatst aan de kant van de verzoekende partijen. De Raad stelt vast dat deze voorwaarde met zich meebrengt dat weliswaar de inkijk volledig wordt weggenomen in de woning van de verzoekende partijen maar dat hierdoor de hoogte van het gebouw met 1,80 meter wordt vergroot en het uitzicht verder wordt beperkt.

### 2.3

De bovenstaande overwegingen in de bestreden beslissing kunnen echter niet als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Nergens in de bestreden beslissing wordt immers overwogen wat de visuele impact is voor de verzoekende partijen door het zuidwaarts opschuiven van het gebouw. Er is weliswaar aandacht voor de privacyhinder, doch niet voor de visuele hinder die het zuidwaarts opschuiven van het gebouw en het opleggen van de plaatsing van een ondoorzichtig scherm veroorzaken.

Er wordt enkel aandacht besteed aan het feit dat de dorpswegel slechts 2 meter breed is doch de concrete impact van een gebouw 2 meter zuidwaarts op te schuiven wordt niet onderzocht. Bovendien blijkt uit de plannen dat het gebouw niet ongeveer 1 meter zuidwaarts opschuift maar ongeveer 2 meter.

Het blijkt niet dat de visuele impact van deze zuidwaarts opschuiving van de aangevraagde woning op de woningen aan de overkant van de smalle dorpswegel, en meer specifiek de woning van de verzoekende partijen, werd onderzocht en evenmin blijkt dat de visuele hinder zoals aangevoerd door de verzoekende partijen in hun beroepsschrift, concreet en zorgvuldig werd onderzocht, waarbij moet vastgesteld worden dat het al dan niet in overeenstemming zijn van een aanvraag met de bepalingen uit het burgerlijk wetboek omtrent lichten en zichten, geen afbreuk doet aan deze vaststelling. Net omwille van de vaststelling dat de dorpswegel slechts 2 meter breed is, is het aangewezen de woning aan de overkant van de dorpswegel concreet in de beoordeling te betrekken in verband met de visuele hinder.

De in de omgeving bestaande toestand en meer in het bijzonder de woning van de verzoekende partijen is een relevant aandachtspunt dat bij de beoordeling in concreto dient betrokken te worden. Het volstaat immers niet enkel de impact op de aanpalende bebouwing langs dezelfde kant van de straat te onderzoeken. De verwerende partij lijkt geen enkele rekening te houden met de visuele impact van de gelijkvloerse verdieping en het “ondoorzichtig scherm van 1,80m hoogte” op de woning van de verzoekende partijen, gelegen langs de andere kant van de dorpswegel.

Zowel de foto's van de verzoekende partijen als de foto's van de tussenkomende partij - de discussie in het middel gelaten welke foto's de meest realistische weergave tonen van de bestaande toestand - tonen aan dat de verwerende partij, door zich in de bestreden beslissing enkel te concentreren op de afscherming van de inkijk doch niets te motiveren over het opschuiven van het volume tot ongeveer 2 meter voorbij de rechtse ramen van de woning van de verzoekende partijen, de impact van het aangevraagde op de woning van de verzoekende partijen kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het feit dat de meergezinswoning meer zuidwaarts moet gebouwd worden omwille van de nieuwe rooilijn, is geen afdoende motivering om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te op een onzorgvuldige wijze beoordelen.

### 2.4

De tussenkomende partij werpt op dat de bestreden beslissing de argumentatie van de verzoekende partijen in hun beroepsschrift heeft weergegeven, doch het beroepsargument betreffende het verlies aan zicht werd niet weergegeven door de verwerende partij in de bestreden beslissing, noch werd dit aspect beoordeeld door de verwerende partij.

De in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen bevatten geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat door de aanvraag het zonlicht afneemt, dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen en dat de verzoekende partijen niet langer kunnen indraaien in hun poort.

Deze middelonderdelen worden niet meer onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

In de wederantwoordnota roepen de verzoekende partijen nog in dat de harmonie verbroken wordt door de meergezinswoning met een plat dak en een donkere steen en dat het bestaande evenwicht wordt verbroken. Ook deze middelonderdelen worden, los van de vraag of deze voor het eerst op ontvankelijke wijze konden worden opgeworpen in de wederantwoordnota, niet meer onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Derde middel**

Het derde middel, dat handelt over het verstoren van het evenwicht tussen beide percelen, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het tweede middel verklaart de Raad het beroep tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert VANDEPER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij en een derde de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en het bouwen van een tweegezinswoning op het perceel gelegen te 9070 Heusden (Destelbergen), Zandakkerlaan 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0193 g.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,                      voorzitter van de tweede kamer,  
   met bijstand van  
Ingrid VAN AKEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS