

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0022 van 24 maart 2015
in de zaak 1415/0156/SA/1/0126

In zake:

1. de heer **Albert VANBEVERSLUYS**
2. de heer **Christiaan DHONDT**
3. de vzw **ALTERNATIEVE RADIO OMROEP NAZARETH (ARONA)**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. mevrouw **Marijke DHONDT**
2. de heer **Kris DHONDT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 23 april 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een woning met bijgebouwen en de bouw van een meergezinswoning met 6 appartementen en afzonderlijke garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 706D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 maart 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo GOETHALS, die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Dennis MUNIZ ESPINOZA, die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Marijke DHONDT en de heer Kris DHONDT verzoeken met een aangetekende brief van 27 januari 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 17 februari 2015 de tussenkomende partijen toegelaten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 30 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en bijgebouw en bouwen van een meergezinswoning (6 app.) met afzonderlijke garages”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 januari tot en met 1 maart 2014, dient de derde verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gewestelijke vrijwillige brandweer Gavere adviseert op 10 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed deelt op 13 februari 2014 mee geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 maart 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

De stedenbouwkundig ambtenaar neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:

1. *Gedeeltelijk akkoord. Art. 4.1 van de gemeentelijke verordening eergezinswoningen vermeldt inderdaad dat een meergezinswoning aan elke vrijstaande, niet mandelige zijgevel en achtergevel een afstand van 4 meter moet respecteren ten opzichte van de perceelsgrens. Het betreft hier echter de uiterst linkse hoek aan de achterzijde van de meergezinswoning. Hier bevindt zich een muur ter afscheiding van een terras. Indien deze muur deels opgeschoven wordt kan er een afstand van 4 meter gevrijwaard worden.*
2. *Niet akkoord. Art. 3.1 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen vermeldt dat een meergezinswoning ten hoogste 3 bouwlagen kan tellen. Een eventuele 4e bouwlaag onder dak kan enkel als technische verdieping aangewend worden. Art. 4.2 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen laat een bouwdiepte van max. 15 meter op de 1e bouwlaag en 12 meter op de 2e en 3e bouwlaag toe. Huidige bouwaanvraag voldoet aan deze voorwaarden.*
3. *Niet akkoord. Art. 3.3 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen laat een vloerplasniveau van 0,30 m toe. De waterproblematiek moet op eigen terrein opgevangen worden om zo aanpalenden te vrijwaren van problemen betreffende wateroverlast.*
4. *Niet akkoord. Huidige bouwaanvraag voldoet wel degelijk aan de voorwaarden betreffende 1,5 parkeerplaatsen per gecreëerde wooneenheid en aan alle voorwaarden zoals voorzien in art. 8 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen. Er worden 5 parkeerplaatsen in de voortuinstrook voorzien in waterdoorlatend materiaal m.n. dolomiet, 3 garages en 1 parkeerplaats achteraan op het perceel. De 4 publieke parkeerplaatsen waar sprake over is door de bezwaarindiener zijn geen afgebakende parkeerplaatsen op het openbaar domein. Het betreft hier enkel de openbare weg. Er verdwijnen geen afgebakende parkeerplaatsen.*
5. *Akkoord. Het dossier heeft betrekking op een nieuwbouw van een ander gebouw dan een eengezinswoning waarvan het gebouw groter is dan 100 m². Er moeten een of meer hemelwaterputten geplaatst worden. Het volume van de*

hemelwaterputten bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter. De horizontale dakoppervlakte is de oppervlakte van de projectie van de buitenafmetingen van de overdekte constructie op een horizontaal vlak.

Delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en hoeven niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput. Na controle bedraagt de horizontale dakoppervlakte 330,12 m² (meergezinswoning + garage) x 50 l/m² = 16.506 l. Er moet 16.506l hemelwater opgevangen worden. Er worden 2 hemelwaterputten van elk 7.500l voorzien voor een totale opvang van 15.000l. Er wordt bijgevolg niet voldaan aan de hemelwaterverordening. Er moet bijkomend volume toegevoegd worden om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dus om een totaal van 16.506 l op te vangen.

6. Niet akkoord. De ingediende bouwaanvraag bevat een vormvrije project-M.E.R.-screening.

7. Niet akkoord. Er wordt advies aangevraagd aan de brandweer.

Algemene conclusie: het bezwaar is gedeeltelijk ongegrond. Er moet bijkomend volume toegevoegd worden om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dus om een totaal van 16.506 l op te vangen.

....

- *overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woonuitbreidingsgebied;*
- *overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen;*
- *overwegende dat het bouwen van nieuwe meergezinswoningen toegelaten is op de percelen die palen aan de Drapstraat maar niet ter hoogte van het stuk tussen de Oudenaardseheerweg en de Beerhofbeek. Huidige aanvraag betreft een perceel binnen deze zone. Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen;*
- *gelet op het gunstig advies van de Brandweer van Gavere van 10 februari 2014 mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen;*
- *gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van 13 februari 2014;*
- *overwegende dat er een openbaar onderzoek is gehouden van 30 januari 2014 tot en met 1 maart 2014;*
- *overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend;*
- *overwegende dat het bezwaar deels ongegrond is. Er moet bijkomend volume toegediend worden om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dus om een totaal van 16.506l op te vangen;*
- *overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg niet kan worden aanvaard;*

De aanvraag strekkende tot het slopen van een woning met bijgebouw en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 6 appartementen met afzonderlijke garages geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth weigert op 23 april 2014, met overname van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Op vraag van de tussenkomende partijen om deze beslissing te heroverwegen beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth op 5 mei 2014 als volgt de beslissing te behouden:

“ ...

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 19 mei 2008 waarin de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen voorlopig wordt vastgesteld en waarin verwezen wordt naar het ontwerp van de verordening meergezinswoningen van 6 mei 2008 waarin de voorwaardelijke gunstige adviezen van de Gecoro van 17 april 2008 en van de CGGZ van 29 april 2008 verwerkt werden met in bijzonderheid de uitsluiting van de delen van de Drapstraat, omgeving Aronix (1ste afdeling sectie F perceelnrs. 706E, 706D, 706L en 707A2) en delen van de Roombaardstraat, tussen hoek Oudenaardseheerweg – Roombaardstraat en Roombaardstraat – Muitstraat (1ste afdeling sectie E perceelnrs. 142A3, 142B3 & 142P, 142C3, 142M en 142N, 142Y en 142Z, 142K2);

Gelet op de informatievergadering van 10 juni 2008 waarbij op een toelichtende kaart aangeduid is waar de meergezinswoningen toegelaten worden;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 3 november 2008 waarin de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen definitief wordt vastgesteld;

Gelet op het besluit van de deputatie van 15 januari 2009 waarin de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen wordt goedgekeurd;

Gelet op de bekendmaking van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen in het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009;

Gelet op de kaart indicatief toegevoegd aan de verordening waaruit duidelijk blijkt dat beide straatgedeeltes, en meer specifiek het gedeelte tussen de Arona en de Beerhofbeek, niet zijn opgenomen in de bedoelde perimeter;

Overwegende dat bovenvermelde stedenbouwkundige aanvraag van 30 december 2013 bijgevolg betrekking heeft op een perceel dat uitgesloten wordt in de verordening, namelijk tussen de Arona en de Beerhofbeek.

...”

De tussenkomende partijen tekenen op 22 mei 2014 bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen de beslissing van 23 april 2014.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2014 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De juridische aspecten

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

Voorliggende aanvraag, voor de oprichting van een nieuwbouw meergezinswoning met 6 wooneenheden in woonuitbreidingsgebied, is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In een arrest van de Raad van State (Jacobs en Cardoen, arrest nr. 199.532, 15 januari 2010) werd vastgelegd dat onder “groepswoningbouw” in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

De oprichting van een meergezinswoning wordt niet beschouwd als de realisatie van een groepswoningbouw.

In een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd voorgaande redenering bevestigd (RvV, nr. A/2014/0310 van 29 april 2014, Van Den Broeck):

“Groepswoningbouw”, zoals bepaald in artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit, betekent het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen.

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag wordt het voorwerp van de aanvraag beschreven als “het bouwen van een meergezinswoning met 2 appartementen en 2 autobergingen”. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het één vrijstaand gebouw is met twee woonentiteiten, en dus een individueel bouwproject, dat niet beschouwd kan worden als groepswoningbouw, zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook terecht dat één meergezinswoning met twee appartementen niet beschouwd kan worden als groepswoningbouw, zodat de aanvraag niet te verzoenen is met het bestemmingsvoorschrift voor woonuitbreidingsgebied. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.”

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletselen bestaan voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor 1 meergezinswoning met 6 appartementen gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het gevraagde valt niet binnen het toepassingsgebied van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling. Er is geen rechtsgrond om het gevraagde project te vergunnen.

In subsidiaire orde dient vastgesteld dat de gemeente Nazareth beschikt over een stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2008 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 15 januari 2009. Er bestaat een discussie over het al dan niet van toepassing zijn van de verordening op de bouwplaats.

Artikel 2.1 stelt dat het bouwen van nieuwe meergezinswoningen mogelijk is binnen de op de toepasselijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voorziene woongebieden in de ruime zin, voor zover het percelen betreft die gelegen zijn aan de in het artikel opgesomde straten of straatgedeelten, hierbij vermeldende de Drapstraat. Uit de tekst van de goedgekeurde verordening kan niet expliciet afgeleid worden dat de bouwplaats uitgesloten werd, hoewel dit zoals blijkt uit de door het gemeentebestuur verleende verduidelijking dd. 5 mei 2014 omtrent de totstandkoming van de verordening wel degelijk de opzet was.

Echter hebben de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bindende en verordende kracht; zij hebben een reglementaire waarde. Er wordt geoordeeld, op basis van de letterlijke tekst van de verordening, dat de bouwplaats in aanmerking komt als een locatie waar de bouw van meergezinswoningen mogelijk is.

Evenwel dient de verordening complementair gezien met de voorziene bestemming op de van toepassing zijnde plannen van aanleg; de verordening kan niet meer rechten creëren dan in casu verleend door het gewestplan.

Bijgevolg dient geoordeeld dat voorliggende aanvraag, die voorziet in de bouw van één meergezinswoning met 6 woongelegenheden, strijdig is met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en derhalve niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 beslist de verwerende partij op 4 september 2014 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het hemelwater van de dakoppervlakte van de meergezinswoning (330 m²) wordt opgevangen in een hemelwaterputten met een totale inhoud van 15.000 liter, conform de gewestelijke verordening. Het hemelwater zal

worden hergebruikt voor spoeling wc's en wasmachine. De oprit wordt aangelegd in waterdoorlatend materiaal (dolomiet). Het hemelwater van de terrassen kan infiltreren in de bodem op het eigen terrein. De overloop van het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn. Er wordt een septische put voorzien.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat, is het besluit conform artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

De voorliggende aanvraag betreft een constructie voor meergezinswoningen die na de handelingen beschikt over 6 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over 3 niveaus.

Bijgevolg is de verordening van toepassing op de gemeenschappelijke delen.

De verordening dient gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.

Er dient vastgesteld dat de toegangsdeuren niet voldoen aan de minimaal vastgelegde hoogte van 2,09 m (op plan 2,05 m).

Als voorwaarde dient opgelegd dat het gevraagde dient uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De MER-toets

Een vormvrije project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

De juridische aspecten

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO.

Voorliggende aanvraag, voor de oprichting van een nieuwbouw meergezinswoning met 6 wooneenheden in woonuitbreidingsgebied, kan bezwaarlijk in strijd geacht worden met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Het gegeven dat het hier gaat om een bestaande woning in een woonuitbreidingsgebied die plaats maakt voor een meergezinswoning, maakt immers dat er kan geoordeeld worden dat het betrokken perceel kan beschouwd worden als een geordend deel van dit woonuitbreidingsgebied.

Er dient vastgesteld dat de gemeente Nazareth beschikt over een stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2008 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 15 januari 2009. Er bestaat een discussie over het al dan niet van toepassing zijn van de verordening op de bouwplaats.

Artikel 2.1 stelt dat het bouwen van nieuwe meergezinswoningen mogelijk is binnen de op de toepasselijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voorziene woongebieden in de ruime zin, voor zover het percelen betreft die gelegen zijn aan de in het artikel opgesomde straten of straatgedeelten, hierbij vermeldende de Drapstraat. Uit de tekst van de goedgekeurde verordening kan niet expliciet afgeleid worden dat de bouwplaats uitgesloten werd, hoewel dit zoals blijkt uit de door het gemeentebestuur verleende verduidelijking dd. 5 mei 2014 omtrent de totstandkoming van de verordening wel degelijk de opzet was.

Echter hebben de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bindende en verordende kracht; zij hebben een reglementaire waarde. Er wordt geoordeeld, op basis van de letterlijke tekst van de verordening, dat de bouwplaats in aanmerking komt als een locatie waar de bouw van meergezinswoningen mogelijk is.

Er bestaan dan ook geen juridische belemmeringen die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staan.

De goede ruimtelijke ordening

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

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling

van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO.

Met de inplanting van meergezinswoningen dient omzichtig omgegaan te worden. Alleen op die plekken die een dergelijke ontwikkeling verdragen komen deze voor vergunning in aanmerking, voor zover ze voldoende kwaliteit bieden.

Op deze plek, langs de zuidelijke zijde van de Drapstraat, kan de oprichting van de voorgestelde meergezinswoning aanvaard worden. Het betreft hier immers een belangrijke verbindingsweg tussen 2 van de kernen van deze gemeente. Op die manier kunnen de voorziene wooneenheden van de voorzieningen van beide kernen gebruik maken. Dit werd volgens appellant bij het vooroverleg met de gemeente ook niet ontkend.

Dit blijkt ook uit het gegeven dat in de omgeving van het terrein reeds meergezinswoningen voorkomen en vergund werden, zoals appellant terecht aanhaalt verwijzend naar verschillende voorbeelden.

Dit blijkt ook uit het gegeven de verordening meergezinswoning niet uitsluit op deze plek.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma (6 wooneenheden) op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

De voorgestelde meergezinswoning met 3 bouwlagen, waarvan 1 in het mansardedak, met op elke bouwlaag 2 wooneenheden, laat zich door deze klassieke vormgeving inpassen binnen deze omgeving.

Zo worden voldoende grote afstanden (4m) ten opzichte van de perceelsgrenzen gevrijwaard en wordt er voorzien in voldoende kwalitatief groen en een kwalitatieve parkeeroplossing.

Een dergelijk kwalitatief project laat zich goed inpassen op deze plek en draagt bij tot een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij nood is aan kwalitatieve verdichting en een diversificatie van het woonaanbod.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NAZARETH heeft met een aangetekende brief van 29 oktober 2014 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0155/A/1/0136.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden ten aanzien van de tijdigheid van het beroep geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven als volgt hun belang om bij de Raad beroep in te stellen:

“ ...

Eerste verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning die gelegen is naast de bouwplaats en zal geconfronteerd worden met hinder en nadelen ten gevolge van het oprichten van de meergezinswoning met terrassen. (zie verder)

Tweede verzoeker is uitbater van het Café ARONA, dat zich bevindt op het perceel naast de bouwplaats. Er komen 6 woongelegenheden pal naast de café en het terras van het café. Ongetwijfeld zal dat tweede verzoeker benadelen in de uitbating van het café, want het kan verwacht worden dat er klachten van de nieuwe bewoners zullen volgen over de uitbating van het café met terras. (zie verder)

Derde verzoeker is eigenaar van de zendmast en het gebouw op het perceel naast de bouwplaats. Het uitvoeren van de vergunning zal ongetwijfeld een waardevermindering impliceren van het gebouw van derde verzoeker.

De hinder en nadelen voor verzoekers door de bestreden beslissing (6 appartementen op aanpalend perceel) zijn een feit. Verzoekers komen hier nog op terug onder het MTHEN.

...”

2.

De tussenkomen partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en stellen dat de verzoekende partijen in het beroepsverzoekschrift moedwillig materiële onwaarheden vermelden over hun belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.1

Met betrekking tot het belang van de eerste verzoekende partij stellen de tussenkomen partijen dat de perceelsgrenzen en de eigendomsgegevens van diens perceel foutief worden weergegeven in de tekst en op de bijgevoegde luchtfoto.

Alleen het kadastraal perceel nr. 706A53, waarop de woning staat en dat niet onmiddellijk paalt aan het perceel van de tussenkomende partijen, is volgens de tussenkomende partijen eigendom van de eerste verzoekende partij.

Het perceel nr. 706H, dat wel paalt aan het perceel van de tussenkomende partijen, is volgens hen eigendom van het OCMW Gent. De tussenkomende partijen stellen dat geen enkel document aantoont dat de eerste verzoekende partij een overeenkomst heeft met het OCMW Gent over dit perceel, zodat de eerste verzoekende partij dit perceel zonder recht of titel bezet en dit perceel dan ook niet als haar achtertuin kan beschrijven.

De percelen van de eerste verzoekende partij en van de tussenkomende partijen worden, volgens de tussenkomende partijen, op het bijgevoegd plan bovendien respectievelijk te groot en te klein aangeduid.

De tussenkomende partijen stellen dan ook dat de eerste verzoekende partij geen rechtmatig en persoonlijk en actueel nadeel kan laten gelden met betrekking tot de afstand van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen en dus evenmin met betrekking tot de vermeende schending van de privacy, de vermeende inkijs in en de beleving van de achtertuin op het perceel nr. 706H.

De eerste verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partijen bovendien geen persoonlijk nadeel door een eventuele waardevermindering van haar woning, omdat deze woning op het einde van de erfpacht, door toepassing van het recht van natrekking, terug eigendom wordt van het OCMW Gent.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen ook nog dat de eerste verzoekende partij geen procedureel belang heeft omdat alleen de derde verzoekende partij een bezwaarschrift heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

2.2

Met betrekking tot het belang van de tweede verzoekende partij wijzen de tussenkomende partijen op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 22 december 2014 waarin wordt gesteld dat er geen stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd voor de functiewijziging naar horeca en er dus geen sprake is van een hoofdzakelijk vergund gebouw.

Er is volgens de tussenkomende partijen dan ook geen legale uitbating van het café.

Volgens de tussenkomende partijen is er ook geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van het caféterras, dat bovendien is aangelegd op het perceel dat eigendom is van het OCMW Gent. Er is volgens de tussenkomende partijen ook geen enkele overeenkomst met het OCMW gekend voor het gebruik van dit perceel, zodat dit zonder recht of titel wordt bezet.

De tussenkomende partijen stellen dan ook dat de tweede verzoekende partij geen rechtmatig belang heeft bij het inroepen van de aantasting van de uitbating van het café en het terras.

De tussenkomende partijen stellen verder nog dat de tweede verzoekende partij bovendien niet beschouwd kan worden als belanghebbende buurtbewoner omdat haar woonplaats te ver verwijderd is van het perceel van de tussenkomende partijen om er enig nadeel van te ondervinden.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen ook nog dat de tweede verzoekende partij geen procedureel belang heeft omdat alleen de derde verzoekende partij een bezwaarschrift heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

2.3

Met betrekking tot het belang van de derde verzoekende partij stellen de tussenkomende partijen eveneens dat de perceelsgrenzen en de eigendomsgegevens van diens perceel foutief worden weergegeven in de tekst en op de bijgevoegde luchtfoto.

Alleen het kadastraal perceel nr. 707A2, waarop de woning staat en dat niet onmiddellijk paalt aan het perceel van de tussenkomende partijen, is volgens de tussenkomende partijen eigendom van de derde verzoekende partij.

Het perceel nr. 706I, dat wel paalt aan het perceel van de tussenkomende partijen en waarop de vergund geachte zendmast en het caféterras van de tweede verzoekende partij staan, is volgens hen eigendom van het OCMW Gent. De tussenkomende partijen stellen dat geen enkel document aantoont dat de derde verzoekende partij een overeenkomst heeft met het OCMW Gent over dit perceel, zodat de derde verzoekende partij dit perceel zonder recht of titel bezet.

De derde verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partijen bovendien geen persoonlijk nadeel door een eventuele waardevermindering van haar woning en de zendmast, omdat deze woning en de zendmast op het einde van de erfpacht, door toepassing van het recht van natrekking, terug eigendom worden van het OCMW Gent.

2.4

Met betrekking tot het ingeroepen nadeel in verband met de terreinophoging, stellen de tussenkomende partijen dat er in casu geen nadeel is omdat er geen terreinophoging is.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, bij de Raad beroep kan instellen. Het is niet vereist dat deze hinder en nadelen absoluut zeker is.

Uit het inleidend verzoekschrift blijkt dat de eerste verzoekende partij inkijk, visuele hinder, een aantasting van de leefkwaliteit en een waardevermindering van de woning vreest als gevolg van de bestreden beslissing.

Los van de vraag of de eerste verzoekende partij rechten kan laten gelden op het perceel nr. 706H, oordeelt de Raad dat de eerste verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift op het eerste zicht voldoende aannemelijk maakt dat zij van op het perceel, dat haar eigendom is, minstens visuele hinder en een aantasting van de leefkwaliteit kan ondervinden door de inplanting van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning.

Dat de eerste verzoekende partij niet in eigen naam een bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, doet daar niets aan af.

De exceptie ten aanzien van de eerste verzoekende partij kan op het eerste gezicht dan ook niet aangenomen worden.

2.

Voor zover minstens één verzoekende partij het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, blijkt te hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, is een onderzoek van het belang en de hoedanigheid van de andere verzoekende partijen niet nodig voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en wanneer de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

1. De afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelgrens is minder dan 4 m.

Verzoekers wensen hier te verwijzen naar het tweede onderdeel van het tweede middel en de aldaar opgenomen afbeelding. Bovendien wensen verzoekers er nog op te wijzen dat de aanvraag voorziet in het optrekken van een meergezinswoning, bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen. Het gelijkvloers, de 1ste verdieping en de 2de verdieping (dakverdieping genoemd) hebben identiek dezelfde oppervlakte en hetzelfde volume. De appartementen op de dakverdieping hebben geen schuine dakvlakken. Door de 3de bouwlaag een andere gevelbekleding te geven en lichtjes schuin af te werken, wordt een dak gecreëerd en wordt dit volume visueel als dakverdieping voorgesteld. Daardoor wordt er een zeer massief en imposant volume bekomen. De derde bouwlaag ligt visueel in de dakconstructie, doch zonder minder volume. De terrassen en accenten in de achtergevel en de bouwdiepte van 12m accentueren uitdrukkelijk dat het hier gaat over een volwaardige 3de bouwlaag. Bovendien heeft de meergezinswoning op de dakverdieping een beduidend grotere bouwdiepte (12m) dan normaal aanvaardbaar.

De afstand van het gebouw tot het voorste gedeelte van de 17,22 m lange linksliggende zijdelingse perceelgrens is 4,08 m. Daarna is er een knik voor de resterende 27,25 m zijdelingse perceelgrens. Op het inplantingsplan is de afstand van de achterste hoek van het gebouw tot de perceelgrens niet vermeld. Bij nameting bedraagt de afstand +/- 3,26 m.

De uiterst linkse hoek aan de achterzijde ligt over een afstand van +/- 1,31 m in de bouwvrije zone. Dit is meer dan de 1,20 m lange terrasmuur.

De uiterst geringe afstand van het in de aanvraag voorziene gebouw, dat naar schaal en omvang totaal vreemd is voor de omgeving, zal de leefkwaliteit van eerste verzoeker disproportioneel aantasten. In een omgeving zoals van eerste verzoeker, moet men geen

meergezinswoning verwachten op dergelijke korte afstand van de perceelsgrenzen.

Hoe groter en omvangrijker het gebouw is, hoe groter de afstand moet zijn tot een buurperceel. En alleszins in een omgeving waar een hoge en massieve bouw een complete uitzondering is. Eerste verzoeker zal vanuit zijn tuin moeten uitkijken op een omvangrijk en hoog gebouw. En het feit dat de meergezinswoning niet aan de straatzijde voorzien wordt, maar op een behoorlijke afstand van de rooilijn, betekent dat hetgeen normaal als tuinzone wordt gebruikt en voor bijgebouwen - die per definitie lager zijn en naar gebruik ook minder storend - nu gebruikt wordt voor een veelheid aan woningen. De woningen situeren zich daardoor ook veel dichter aan de tuinzone van eerste verzoeker.

Daar waar eerste verzoeker kon verwachten dat de tuinzone op het bouwperceel ook tuinzone zou blijven, hetgeen een garantie is voor het niet buitensporig storen van het genotsrecht van eerste verzoeker, wordt dit onderuit gehaald door de bestreden beslissing.

Het zo dicht bouwen bij de perceelsgrens van eerste verzoeker zal zorgen voor een bijzonder ernstig nadelig effect. En het is al even evident dat dit ernstige implicaties heeft op de leefkwaliteit van de bewoners.

2. De visuele impact van de bouwdiepte en de bouwhoogte met zijn talrijke hinderaspecten zoals inkijk en minder privacy.

Deze meergezinswoning heeft over de volledige diepte van 12 m drie volwaardige bouwlagen (zie onder punt 1, hierboven). De afstand tot de zijdelings linksliggende perceelsgrens is achteraan +/3,26 m.

In het voorliggend ontwerp hebben de appartementen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, vanuit de woonkamers en vanop de terrassen een panoramisch zicht met een ruime rechtstreekse inkijk op de achtertuinten en de terrassen van de er achter en er naast liggende woningen. Hierdoor wordt elke privacy en eigen beleving in de ondiepe achtertuinten van deze woningen in de Oudenaardseheerweg ontnomen.

Doordat het appartementsgebouw onder een hoek van 36° staat t.o.v. de woningen in de Oudenaardseheerweg is er een grote inkijk op deze woningen en hun achtertuinten. De aanwezigheid van een 2.00 m hoge haag zal een directe inkijk vanop de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping niet verhinderen.

Doordat de terrassen 0.60 m verder uitspringen dan de zijdelingse muur is er ook een grote zijwaartse inkijk op de aanpalende tuinen.

De afstand van de hoek van het terras van het appartementsgebouw tot de rechterhoek van de woning Oudenaardseheerweg 115 is maar 8.75 m.

Voor de woning in de Oudenaardseheerweg 115 is er geen privacy meer in de achtertuin.

De inkijk is van zo dichtbij dat de volledige achtertuin in het gezichtsveld zal liggen van de toekomstige bewoners van de appartementen.

De woningen in de Oudenaardseheerweg zijn van het langwerpige type met een zeer smalle of geen voortuin en een ondiepe achtertuin, zo ook de woning en het perceel van

eerste verzoeker. Door op +/- 4.00 m afstand een appartementsgebouw met 3 bouwlagen met ruime terrassen te bouwen, gericht op de achtertuinen van deze woningen, wordt de bewoners van de Oudenaardseheerweg elke privacy en beleving van hun achtertuin ontnomen. Een groenscherm kan alleen een inkijk vanop het gelijkvloers verhinderen.

Het is evident dat deze ernstige mogelijke inkijk, een ernstig nadeel is in hoofde van eerste verzoeker.

Het gebouw van de aanvraag is met de achtergevel zijdelings gericht op het perceel van eerste verzoeker.

Voor gebouwen die palen aan de achtertuinen van woningen aan de straat legt de gemeente normaliter een beperking op om een afstand te behouden van 10.00 m en om maar 1 bouwlaag met dak toe te laten. Dit is om het private karakter en de goede beleving in de achtertuinen te vrijwaren. Dit zijn regels en normen om te komen tot aanvaardbare hinder voor burens in een woonomgeving. Deze regels en normen zijn in de bestreden beslissing niet gerespecteerd en zullen eerste verzoeker ernstig benadelen in zijn leefkwaliteit en gebruiksgenot.

3. Kwaliteitsvermindering voor eerste verzoeker en waardevermindering van de woning in de Oudenaardseheerweg 115.

Door de nabuurschap van een proportioneel buitensporig appartementsgebouw met een dominerend panoramisch zicht in en over de achtertuinen van de woningen in de Oudenaardseheerweg, wordt de aantrekkelijkheid en de belevingswaarde van deze woningen ernstig gehypothekerd.

De landelijke sfeer van wonen is er niet meer. Integendeel, de bewoners worden voortdurend geconfronteerd met de inkijk van de appartementsbewoners.

De aantasting van de belevingswaarde zal zich tevens vertalen in een financiële minwaarde van het onroerend goed.

(De) visualisering van de voorziene meergezinswoning toont hoe ingrijpend de volumineuze blok zal zijn voor eerste verzoeker.

Er is ontegensprekelijk sprake van een "moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van eerste verzoeker.

HINDER en NADELEN van tweede verzoeker.

De raamopeningen in de linkse zijgevel van het appartementsgebouw geven een uitzicht op het terras van café ARONA.

De uitbating van een café enerzijds en een caféterras anderzijds brengt onvermijdelijk bijhorende gevolgen mee zoals onder meer lawaai.

Alleen al het gepraat op het terras kan hinderlijk zijn voor bepaalde bewoners. Als er naast het terras een appartementsgebouw met 3 bouwlagen komt, is de kans statistisch reëel dat dit bijkomende spanningen en burenruzies kan opleveren (zie ook stuk 7).

Ook het lawaai van de voertuigen — moto's en auto's — van het cliënteel van het café kan hinderlijk zijn.

Het café is een dag- en nachtcafé en tijdens de openingsuren zijn er vele verkeersbewegingen. Hier kan niets aan gedaan worden. Het hoort bij de uitbating van een horecazaak.

Voortdurende klachten zijn niet alleen op zich ernstig nadelig bij een uitbating, maar het aanhouden ervan kan de levensvatbaarheid van een uitbating aantasten.

Er is ontegensprekelijk sprake van een "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" in hoofde van tweede verzoeker.

HINDER en NADELEN voor alle verzoekers.

De aanvraag bevat geen terreinprofiel met aanduiding van het terreinniveau van de aanpalende percelen t.o.v. het nieuwe terreinniveau. Het vloerpasniveau van de nieuwbouw ligt 0,30 m boven het straatniveau en hoger dan bij de bestaande woning.

Alle omliggende woningen, gelegen langs de Oudenaardseheerweg, liggen veel lager dan het straatniveau van de Drapstraat.

Het bouwterrein ligt hoger dan de aanpalende terreinen en er zijn geen aanduidingen van hoe de waterproblematiek op eigen terrein wordt opgevangen om zo de lager gelegen aanpalenden te vrijwaren van problemen van wateroverlast.

Noch de aanvraag, noch de bestreden beslissing bevat enige beoordeling van de terreinophoging, waardoor er evenmin enige garantie is dat de wateroverlast door de verhoging van het bouwterrein zonder gevolgen zal blijven voor de aanpalende percelen.

Het afwezig zijn van enige beoordeling en enige maatregel om de lagere percelen voor wateroverlast te behoeden, veroorzaakt uiteraard een ernstig nadeel voor de buurpercelen. Indien deze problematiek niet in een vergunningsbeslissing wordt aangepakt (bv. door een verbod om het bouwterrein op te hogen, door maatregelen tegen overlast voor de burens te beoordelen of het vaststellen van de afwezigheid van dergelijke maatregelen) dan beschikken de burens over geen enkel instrument of wapen om deze wateroverlast aan te klagen en ten laste te leggen van degene die het terrein heeft opgehoogd. Het is daarom van bijzonder groot belang dat dergelijke problematiek wordt aangepakt. Want bij het ophogen van een terrein is het een absolute zekerheid dat de buurpercelen wateroverlast zullen krijgen. Het water van het hoger terrein watert immers steeds af naar de lager gelegen terreinen.

Het gebrek in de bestreden beslissing om dat probleem aan te pakken, is voor de burens (voor alle verzoekers) een ernstig nadeel. Eenmaal de meergezinswoning zal zijn opgetrokken, zal, indien de begunstigde van de vergunning wordt aangesproken om de waterproblematiek aan te pakken, men fijntjes kunnen verwijzen naar het oprichten van de meergezinswoning volgens de plannen gevoegd bij de vergunningsbeslissing en zich dus kunnen onttrekken aan enige maatregel om de wateroverlast op de terreinen van de burens aan te pakken.

De wateroverlast waar de terreinen van verzoekers zullen mee te maken krijgen is een ernstig nadeel (wateroverlast tast alles aan, zeker op lange termijn, zowel de

tuinbegroeiing als de bebouwing) en zal nog moeilijk te herstellen zijn.

Wateroverlast is niet alleen nadelig voor de eigenaars van de percelen (eerste en derde verzoeker), maar tevens voor de uitbater van het café ARONA. Wateroverlast en natte gronden op het terrein van het café, met terras, kan een ernstig nadeel uitmaken bij de uitbating.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Eerste verzoeker beweert dat zijn leefkwaliteit disproportioneel aangetast wordt door de oprichting van de meergezinswoning dicht bij de perceelsgrens. Hij zal uitkijken op een omvangrijk en hoog gebouw. Daarnaast zullen de woonkamers en terrassen van de appartementen op de eerste en tweede verdieping een rechtstreekse inkijk hebben op zijn achtertuin en terras, waardoor zijn privacy ontnomen zal worden. De aantasting van zijn belevingswaarde zal leiden tot een financiële minwaarde van het onroerend goed.

Het perceel van eerste verzoeker is beperkt in diepte, waardoor ook zijn tuinzone slechts een beperkte diepte heeft. Door de configuratie en de beperkte diepte van zijn perceel wordt verzoeker sowieso op korte afstand geconfronteerd met het achterliggend perceel en zijn bebouwing. Daarnaast blijkt uit het inplantingsplan dat het appartement zich niet ter hoogte van zijn perceel zal bevinden, maar schuin achter zijn perceel. De uitkijk op het appartementsgebouw is derhalve beperkt, minstens niet ernstig.

Wat de inkijk van het appartementsgebouw naar zijn tuin betreft, blijkt dat twee terrassen zich dicht bij de perceelsgrens van verzoeker bevinden, op een 4-tal meter ervan. Elk appartement beschikt over een terras van 4,0 m breed op 1,8 m diep, maar slechts 60 cm van het terras komt buiten het bouwvolume. Gelet op de afstand en het ingebouwd zijn van het terras zal de inkijk beperkt zijn. In elk geval blijft verzoeker in gebreke met concrete stavingstukken aannemelijk te maken dat de inkijk ernstig zal zijn ten opzichte van zijn tuin.

De loutere omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de waarde van het pand van de verzoekende partij zou doen dalen, waarvoor de verzoekende partij overigens geen enkel concreet stuk aanreikt, kan op zich niet kennelijk zonder meer de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Dit laatste nog afgezien van de vaststelling dat een financieel nadeel in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar dient aangemerkt te worden (RvVb nr. S/2012/0211 van 3 oktober 2012). De financiële minwaarde maakt derhalve geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.

Tweede verzoeker maakt vooral melding van de hinder ten gevolge van de uitbating van zijn café. Hij is in dat opzicht bang voor mogelijke spanningen met de toekomstige bewoners van het appartementsgebouw die zouden kunnen leiden tot een aantasting van de levensvatbaarheid van de uitbating.

Het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel vindt echter geen rechtstreekse oorzaak in de bestreden beslissing, maar houdt verband met de uitbating van zijn café.

Dit betreffen bovendien kennelijk al te voorbarige inschattingen van verzoeker omtrent

klachten van de bewoners van het beoogde appartementsgebouw ten aanzien van zijn café.

Alle verzoekers menen dat de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot wateroverlast. Door het ophogen van het terrein zouden de omliggende percelen geconfronteerd worden met wateroverlast.

De deputatie heeft in het kader van de watertoets de impact van de aanvraag voor het watersysteem onderzocht en beoordeeld (stuk 10, p; 8): ...

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater zal dus zowel opgevangen worden door de hemelwaterputten als de mogelijkheid hebben te infiltreren in de bodem. Verzoekers houden met deze voorzieningen geen rekening. Ze maken dan ook niet aannemelijk dat er door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing effectief een zodanige wateroverlast zal (kunnen) ontstaan die voor hen een ernstig nadeel vormt.

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

3.

De tussenkommende partijen voegen hier vooreerst aan toe dat de verzoekende partijen geen rechtmatig belang hebben om de door hen beschreven hinder en nadelen als moeilijk te herstellen ernstige nadelen in te roepen.

Met betrekking tot de wateroverlast stellen de tussenkommende partijen dat de bewering van de verzoekende partijen dat het terrein opgehoogd is, manifest onjuist is. Bovendien voegen de verzoekende partijen volgens hen geen overtuigingsstukken toe die de gevreesde wateroverlast kunnen staven.

Met betrekking tot de visuele hinder, de aantasting van de privacy en de waardevermindering van de woning van de eerste verzoekende partij, stellen de tussenkommende partijen:

“ ...

***Daarenboven**, en dus voor zover het kennelijk gegrond gebrek aan belang bij het aanbrengen van dit vermeend nadeel niet aanvaard zou worden, merkt de tussenkommende partij op dat het **overtuigingsstuk** m.b.t. de afstand van de ontworpen meergezinswoning tot de linksliggende perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H (dat door de eerste verzoeker bezet wordt zonder recht noch titel) **manifest onjuist** is. Hoewel de voorzitter en gedelegeerd bestuurder van de derde verzoeker architect is, zijn op het “zelf getekend plan” (zonder bronvermelding) vermeld **op pagina 18** volgende elementen niet waarheidsgetrouw weergegeven:*

- de perceelsgroottes en de perceelsvormen (ze komen nl. niet overeen met het kadasterplan of met de plannen te vinden op www.geopunt.be),*
- de inplanting en de afmetingen van de vergunde en vergund geachte constructies (ze komen nl. niet overeen met het kadasterplan of met de plannen te vinden op www.geopunt.be),*
- de inplanting en de afmetingen van de ontworpen meergezinswoning op het*

perceel van de tussenkomende partij.

Bovendien zijn ook geen schaal en geen noordas vermeld op de “door de verzoeker zelf getekende plannen”.

*Bijgevolg is het “door de verzoekers zelf getekend plan” geen dienstig overtuigingsstuk en zijn bovendien de door de verzoekers beweerde afstanden ook niet correct. De eerste verzoeker verschaft dus **geen precieze gegevens over de aard en de omvang van het vermeende nadeel.***

Aangezien de verzoekende partij een overtuigingsstuk neerlegt dat bezwaarlijk dienstig kan worden genoemd, laat de verzoekende partij na voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die Uw Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel, meer specifiek de omvang van het nadeel, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

In ondergeschikte orde** merkt de tussenkomende partij op dat het vaststaat dat - zoals vermeld in het beroepschrift - de afstand tussen de ontworpen meergezinswoning enerzijds en de linksliggende zijdelingse perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, **nr. 706L** anderzijds **over de volledige lengte van de perceelsgrens ruim 4 meter is.

*Zoals reeds gemeld zijn de terrassen van de ontworpen meergezinswoning grotendeels inpandig voorzien. Wanneer de linksliggende perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, **nr. 706H** wordt bekeken, (is het) overduidelijk dat de afstand tussen de uiterst linkse hoek aan de achterzijde van de meergezinswoning zonder terrasmuur enerzijds en ook de perceelsgrens met perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie F, 706H anderzijds onmiskenbaar 4 m bedraagt.*

Bovendien (bedraagt) enkel de afstand tussen de uiterst linkse hoek van het korte (slechts 1.20 m lange) terrasmuurtje van de linkerappartementen van de ontworpen meergezinswoning enerzijds en de linksliggende perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H anderzijds (over korte afstand) iets minder dan 4 meter.

Zoals ook aangegeven door de GemSA bij bezwaarpunt 1 is het manifest onjuist dat er naast het terrasmuurtje nog een deel van de meergezinswoning op een afstand van minder dan 4 meter van deze linksliggende perceelsgrens zou gepland zijn. De GemSA stelt immers: “Het betreft hier echter de uiterst linkse hoek aan de achterzijde van de meergezinswoning. Hier bevindt zich een muur ter afscheiding van een terras.”

Bovendien werd het bezwaarpunt van de derde verzoeker i.v.m. de afwijking tot de zijdelingse perceelsgrens finaal niet gegrond verklaard door de GemSA, aangezien het bezwaarpunt in de algemene conclusie van de GemSA niet weerhouden wordt.

...

Het terrasmuurtje van 1.20 m dient dus om de terrassen grotendeels inpandig te maken, zodat er geen inkijk mogelijk is op de aanpalende percelen en zodat de toekomstige bewoners van de geplande linkerappartementen van op hun terras niet moeten kijken op de meer dan 36 m hoge zendmast waarvan één van de steunpilaren op slechts ± 1.7 m van de perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij staat. Blijkbaar gaf de gemeente Nazareth – ondanks de ingediende bezwaarschriften en ondanks het feit dat de zendmast voor o.a. visuele hinder zorgt – een vergunning om dergelijk groot

bouwwerk zo dicht bij de perceelgrens van de tussenkomende partij te plaatsen en oordeelde aldus dat de inplanting van de zendmast op deze locatie en zo dicht bij de perceelsgrens wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Méér nog, recent werd op het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 707A2 een garage van de derde verzoeker geregulariseerd die zich op ongeveer 1 m van de perceelgrens bevindt.

Meer nog, de eerste verzoeker plaatste op het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H langsheen de volledige perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij vergund geachte hoge koterijen voorzien van daken en bouwde dus praktisch het volledige perceel van het OCMW Gent vol.

Bijgevolg voorkomt het terrasmuurtje ook dat de toekomstige bewoners van de linkerappartementen vanuit hun living de vergund geachte, stedenbouwkundig onverantwoorde koterijen kunnen zien die de eerste verzoeker langsheen de volledige perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij plaatste.

Zoals te zien is op onderstaande foto van een meergezinswoning (vergund dd. 29 oktober 2012 voor de afbraak van een woning met bijgebouwen, het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen met ondergrondse garages en verhardingen aan de Drapstraat 45 te Nazareth) staat het CBS van de gemeente Nazareth zeker afwijkingen toe op artikel 4.1 voor wat betreft de afstand van 4 meter ten opzichte van de zijdelingse of achterste perceelsgrens.

Bijgevolg is er in hoofde van de eerste verzoeker geen “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” m.b.t. de afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

Aangezien Uw Raad bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen alleen kan rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, dient op basis van de hierboven vermelde feiten besloten te worden dat de verzoekers niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan berokkenen. Minstens tonen ze het tegendeel niet voldoende concreet en precies aan en zijn de overtuigingsstukken evenmin van die aard dat ze van de ernst van de ingeroepen nadelen zouden overtuigen.

Elementen die aantonen dat er geen “moeilijk te herstellen ernstige nadelen” zijn in hoofde van de eerste verzoekende partij met betrekking tot de visuele impact van de bouwdiepte en de bouwhoogte met zijn talrijke hinderaspecten zoals inkijk en privacy

...

In ondergeschikte orde, en dus voor zover het kennelijk gegrond gebrek aan belang en de kennelijk gegronde afwezigheid van dienstige overtuigingsstukken bij het aanbrengen van dit vermeend nadeel niet aanvaard zou worden, wordt opgemerkt dat door het volbouwen van het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H door de eerste verzoeker met **hoge koterijen met daken** geen inkijk mogelijk is. Deze hoge, vergund geachte koterijen voorzien van daken bevinden zich over het volledige perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H en tot op de (volledige) perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij.

Door het voorzien van een haag op het perceel van de tussenkomende partij is er geen inzicht mogelijk vanuit de appartementen op het gelijkvloers. Door de aanwezigheid van de **inpendige terrassen** bij de ontworpen meergezinswoning is ook vanuit de appartementen op de eerste of de tweede verdieping geen rechtstreekse inzicht op zijdelings gelegen percelen. Wanneer een simulatie gemaakt wordt van het zicht vanop het klein overkragend deel van het terras op een hoogte die vergelijkbaar is met de bovenste verdieping van de ontworpen meergezinswoning en er wordt gekeken naar het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H, zijn bovendien alleen de daken van de vergund geachte koterijen van de eerste verzoeker op het perceel van het OCMW Gent te zien en is er geen enkele vrije plek meer zichtbaar waarop de eerste verzoeker zou kunnen opgemerkt worden.

Door het (zonder recht noch titel) volbouwen van het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H met hoge koterijen dient bovendien het zicht dat de eerste verzoeker achteraan heeft zeer sterk gerelativeerd te worden: achteraan de erfpacht-woning wordt het zicht van de eerste verzoeker volledig weggenomen door de aanwezigheid van zijn koterijen.

Bijgevolg is er in hoofde van de eerste verzoeker geen “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” m.b.t. “de visuele impact van de bouwdiepte en de bouwhoogte met zijn talrijke hinderaspecten zoals inzicht en privacy”.

Aangezien Uw Raad bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen alleen kan rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, dient op basis van de hierboven vermelde feiten besloten te worden dat de verzoekers niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan berokkenen. Minstens tonen ze het tegendeel niet voldoende concreet en precies aan en zijn de overtuigingsstukken evenmin van die aard dat ze van de ernst van de ingeroepen nadelen zouden overtuigen.

...

Bovendien bevinden zich **enkel in de voorgevel van de erfpacht-woning ramen** op het moment van de aankoop van de woning door de eerste verzoeker. Bijgevolg ervaart de eerste verzoeker enkel aan de **voorzijde** van de woning een landelijke sfeer van wonen.

Vanuit de ramen in de voorgevel van de erfpacht-woning van de eerste verzoeker is de meergezinswoning niet zichtbaar, zodat de ontworpen meergezinswoning ook geen invloed heeft op de aantrekkelijkheid, de belevingswaarde of de landelijke sfeer van wonen t.h.v. de erfpacht-woning van de eerste verzoeker.

Zoals reeds vermeld heeft de eerste verzoeker **achter** zijn erfpacht-woning (zonder recht noch titel) het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H volgebouwd met **hoge koterijen** voorzien van de daken. Aangezien de koterijen zich tot op de (volledige) perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij bevinden, wordt achteraan het zicht van de eerste verzoeker volledig weggenomen door de aanwezigheid van zijn koterijen en is er dus helemaal geen sprake van aantrekkelijkheid, belevingswaarde of landelijke sfeer van wonen t.h.v. de achterzijde van zijn erfpacht-woning. Dit verklaart ook waarom de eerste verzoeker geen foto's (of waarheidsgetrouwe plannen van de indeling en inrichting van zijn erfpacht-woning en tuin) aanlevert.

Bijgevolg heeft de eerste verzoeker geen rechtmatig belang bij het vermeende

nadeel m.b.t. kwaliteitsvermindering.

Daarenboven, en dus voor zover het kennelijk gegrond gebrek aan belang niet aanvaard zou worden, brengt de tussenkomende partij aan dat **de aard en de omvang** van het vermeende nadeel m.b.t. de kwaliteitsvermindering **niet voldoende concreet** is beschreven.

Het enige **overtuigingsstuk** bij dit nadeel - zijnde een verouderde en onduidelijke luchtfoto met een incorrecte simulatie van de inplanting van de meergezinswoning op pagina 28 van het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging – is **niet dienstig als overtuigingsstuk**, aangezien op de foto o.a. geen perceelsgrenzen en schaal zijn aangeduid en bovendien de grootte en de inplanting van de ontworpen meergezinswoning helemaal niet waarheidsgetrouw worden weergegeven.

Overigens is de luchtfoto van een te kleine schaal om dergelijk nadeel na te gaan, zodat Uw Raad zich in de onmogelijkheid bevindt om de hypothetische hinderaspecten te onderzoeken (cfr. RvVb, arrest nr. S/2011/0131 dd. 18 oktober 2011). Zonder foto's (of waarheidsgetrouwe plannen van de indeling en inrichting van zijn erfpacht-woning en vermeende tuin) waaruit de aantrekkelijkheid, de belevingswaarde of de landelijke sfeer van wonen t.h.v. de achterzijde van zijn erfpacht-woning zouden blijken of zonder waarheidsgetrouwe plannen waaruit de indeling en inrichting van de erfpacht-woning en vermeende tuin van de eerste verzoeker zouden blijken bevindt Uw Raad zich in de onmogelijkheid om het effectieve zicht vanuit de onrechtmatige tuin, het vermeende terras en de woning van de eerste verzoeker te onderzoeken ten opzichte van de tuin en de reeds vergunde constructies van de tussenkomende partij (cfr. RvVb, arrest nr. S/2011/0131 dd. 18 oktober 2011).

Bijgevolg is er geen enkele indicatie beschikbaar in het administratief dossier of in de stukken waaruit een eventuele kwaliteitsvermindering voor de eerste verzoeker blijkt.

Aangezien de verzoekende partij een overtuigingsstuk neerlegt dat bezwaarlijk dienstig kan worden genoemd, **laat** de verzoekende partij **na voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen** die Uw Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel, meer specifiek de omvang van het nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

M.b.t. het vermeende nadeel m.b.t. de kwaliteitsvermindering valt bovendien het belang waarop de eerste verzoeker zijn vordering steunt samen met het **collectief belang** van de "bewoners van de Oudenaardseheerweg" waarvoor de eerste verzoeker niet kennelijk zonder meer kan opkomen. Bijgevolg toont de eerste verzoeker niet aan dat hij een persoonlijk nadeel heeft m.b.t. kwaliteitsvermindering.

...

Daarenboven, en dus voor zover het kennelijk gegrond gebrek aan belang bij het aanbrengen van dit vermeend nadeel niet aanvaard zou worden, stelt de tussenkomende partij vast dat er geen enkele indicatie beschikbaar is in het administratief dossier of in de stukken van de eerste verzoeker die een mogelijke waardevermindering van de erfpacht-woning op enigerlei wijze concreet of aannemelijk maakt. Bijgevolg **laat** de verzoekende partij **na voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen** die Uw Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel, meer specifiek de omvang van het nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Bovendien is een eventuele waardevermindering van een woning geen argument van

stedenbouwkundige aard. In zoverre de eerste verzoeker stelt dat zijn erfpacht-woning als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een waardevermindering zou ondergaan, moet opgemerkt worden dat zulks een financieel en dus principieel herstelbaar nadeel betreft. Minstens moet vastgesteld worden dat de eerste verzoeker het tegendeel niet aantoont.

*Het is immers vaste rechtspraak van Uw Raad dat **een financieel nadeel geen moeilijk te herstellen nadeel** is (bv. Arrest nr. S/2014/0149 van 4 november 2014).*
...

Met betrekking tot de tweede verzoekende partij stellen de tussenkomende partijen dat de eventuele aantasting van de levensvatbaarheid van de uitbating van het café en terras een financieel en dus principieel herstelbaar nadeel is, minstens dat de tweede verzoekende partij niet met voldoende concrete gegevens het tegendeel aantoont. Dit nadeel is volgens de tussenkomende partijen dan ook hypothetisch.

De lawaaihinder wordt volgens de tussenkomende partijen bovendien veroorzaakt door de eigen activiteit van de tweede verzoekende partij, zodat er geen causaal verband is tussen de hinder en de bestreden beslissing. De geuite vrees voor klachten is volgens de tussenkomende partijen bovendien hypothetisch.

Met betrekking tot de door de derde verzoekende partij ingeroepen nadelen stellen de tussenkomende partijen dat deze niet in verband staan met het maatschappelijk doel van de rechtspersoonlijkheid van de derde verzoekende partij en dat de eventuele financiële nadelen principieel herstelbaar zijn, waarbij de derde verzoekende partij, volgens de tussenkomende partijen, het tegendeel niet concreet aantoont.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd in het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, op dezelfde wijze mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou bevelen, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen moeten op basis van concrete en precieze gegevens enerzijds de ernst aanduiden van het persoonlijk nadeel dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen concreet en precies moeten aanduiden, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgesteld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en op basis waarvan de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereist belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden

met hetgeen de verzoekende partijen in dat verband in het verzoekschrift aanvoeren en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat zij met de vordering tot schorsing wil voorkomen, wijst de eerste verzoekende partij onder meer op de ernstige implicaties van de door de bestreden beslissing vergunde volumineuze meergezinswoning op haar woonkwaliteit.

Uit het plan van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning in het administratief dossier en de voorlegde documenten, meer bepaald een aantal simulaties van de mogelijke inkijk en van de visuele hinder van de meergezinswoning ten opzichte van de woning van de eerste verzoekende partij, kan de Raad voldoende vaststellen dat de meergezinswoning door haar omvang en inplanting een ernstige impact zal hebben op de woonkwaliteit van het perceel nr. 706A53 dat eigendom is van de eerste verzoekende partij. Deze impact op de woonkwaliteit is in redelijkheid niet als normaal te tolereren te beschouwen en heeft dus de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst.

De Raad oordeelt dat het ingeroepen nadeel evenzeer moeilijk te herstellen is. Alhoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de eerste verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer ze slechts gedeeltelijk uitgevoerd is, een nuttig herstel te verkrijgen.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO bepaalde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Voor zover minstens één verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt te hebben als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, is een onderzoek naar het bestaan ervan voor de andere verzoekende partijen niet nodig.

B. Ernstige middelen - Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen van de gemeente Nazareth van 3 november 2008, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag moet hebben:

“ ...

2^{de} onderdeel : schending van artikel 4.1 van de gemeentelijke verordening.

Volgens artikel 4.1 van de gemeentelijke verordening moet een meergezinswoning aan elke vrijstaande, niet mandelige zijgevel en achtergevel een afstand van minstens 4 meter respecteren ten opzichte van de perceelsgrens.

Het respecteren van 4 meter is dus het minimum.

In de bestreden beslissing wordt "letterlijk" gesteld dat er "voldoende grote afstanden (4m) ten opzichte van de perceelsgrenzen" worden gevrijwaard.

Er moet echter vastgesteld worden dat het minimum van de verordening niet werd gerespecteerd. En verzoekers hebben dit ook expliciet aangegeven in het bezwaarschrift. Het was overigens ook al aan bod gekomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarin werd ingegaan op het bezwaar van het niet voldoen aan de minimum-afstand van 4 meter.

Dat de afstand van 4 meter niet wordt gerespecteerd moge blijken uit de afbeelding hierna. De afstand met de perceelsgrens van tweede verzoeker bedraagt slechts 3,26 meter.

Het gegeven dat een afwijking mogelijk is van artikel 4.1 van de verordening, kan niet verhelpen aan de onwettigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing. Er is immers geen afwijking verleend, maar in tegenstelling vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan artikel 4.1. Bovendien zou er dan een motief moeten zijn waarom de minimum-afstand niet moet gerespecteerd worden en men kan zich moeilijk inbeelden welk motief hier mogelijk zou kunnen zijn. Er worden 6 appartementen voorzien op een perceel dat naast een eengezinswoning ligt. Welk mogelijk motief zou er dan kunnen voorhanden zijn om een minimum-afstand niet te moeten respecteren?

De verwerende partij schendt niet enkel artikel 4.1 van de verordening, maar tevens het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat vanaf de zijgevels steeds loodrecht een afstand van 4 meter ten opzichte van de zijperceelsgrens voorzien is en dat er loodrecht gemeten vanaf de achtergevel ook een afstand van 4 meter van de achterperceelsgrens voorzien is.

De verwerende partij stelt dat zij dan ook kon beslissen dat er voldoende grote afstanden (4 meter) ten opzichte van de perceelsgrenzen gevrijwaard worden.

3.

De tussenkommende partijen voegen hier nog aan toe:

“ ...

Vooreerst werpt de tussenkommende partij een exceptie van onontvankelijkheid op.

Zoals reeds eerder aangetoond hebben de verzoekers geen belang bij de opgeroepen vermeende onwettigheid. De verzoekers bezetten immers zonder recht noch titel de aan de tussenkommende partijen palende percelen kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nrs. 706L en 706H.

Bijgevolg hebben de verzoekers geen rechtmatig belang bij het aanbrengen van het tweede onderdeel van het tweede middel.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is kennelijk onontvankelijk.

Daarenboven stelt de tussenkommende partij dat het met betrekking tot de afstand van de geplande meergezinswoning tot de zijdelingse perceelsgrens vaststaat dat - zoals vermeld is in het beroepschrift - de afstand tussen de ontworpen meergezinswoning enerzijds en de links liggende zijdelingse perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling

sectie F, **nr. 706L** anderzijds **over de volledige lengte van de perceelgrens ruim 4 meter** is.

Zoals reeds gemeld zijn de terrassen van de ontworpen meergezinswoning grotendeels inpandig voorzien. Wanneer de links liggende perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, **nr. 706H** wordt bekeken, is het overduidelijk dat de afstand tussen de uiterst linkse hoek aan de achterzijde van de meergezinswoning zonder terrasmuur enerzijds en ook de perceelsgrens met perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling, sectie F, 706H anderzijds onmiskenbaar 4 m bedraagt.

Bovendien bedraagt enkel de afstand tussen de uiterst linkse hoek van het korte (slechts 1.20 m lange) terrasmuurtje van de linker appartementen van de ontworpen meergezinswoning enerzijds en de links liggende perceelsgrens met het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H anderzijds (over korte afstand) iets minder dan 4 meter.

Conform artikel 9 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen kan een afwijking worden toegestaan op artikel 4.1 voor wat betreft de afstand van 4 meter ten opzichte van de zijdelingse of achterste perceelsgrens, indien de aanvrager in de toelichtende nota bij zijn aanvraag de architecturale of praktische redenen verduidelijkt of motiveert en wat de verzoekers in casu gedaan hebben. De motivatie voor deze afwijking is:

...

Het terrasmuurtje van 1.20 m dient dus om de terrassen grotendeels inpandig te maken, zodat er geen inkijk mogelijk is op de aanpalende percelen en zodat de toekomstige bewoners van de geplande linker appartementen van op hun terras niet moeten kijken op de meer dan 36 m hoge zendmast waarvan één van de steunpilaren op slechts ± 1.7 m van de perceelgrens met het perceel van de tussenkomende partij staat. Blijkbaar gaf de gemeente Nazareth – ondanks de ingediende bezwaarschriften en ondanks het feit dat de zendmast voor o.a. visuele hinder zorgt – een vergunning om dergelijk groot bouwwerk zo dicht bij de perceelgrens van de tussenkomende partij te plaatsen en oordeelde aldus dat de inplanting van de zendmast op deze locatie en zo dicht bij de perceelsgrens wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Méér nog, recent werd op het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 707A2 een aangebouwde garage van de derde verzoeker geregulariseerd die zich op ongeveer 1 m van de perceelgrens bevindt.

Meer nog, de eerste verzoeker plaatste op het perceel kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling sectie F, nr. 706H langsheen de volledige perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij vergund geachte hoge koterijen voorzien van daken en bouwde dus praktisch het volledige perceel van het OCMW Gent vol.

Bijgevolg voorkomt het terrasmuurtje ook dat de toekomstige bewoners van de linker appartementen vanuit hun living de vergund geachte, stedenbouwkundig onverantwoorde koterijen kunnen zien die de eerste verzoeker langsheen de volledige perceelsgrens met het perceel van de tussenkomende partij plaatste.

Rekening houdende met het feit dat de gemeentelijke verordening meergezinswoning toelaat dat er afwijkingen m.b.t. de afstand tot de perceelsgrens kunnen vergund worden, kunnen noch de verzoekers noch de gemeente Nazareth aan de tussenkomende partij verwijten dat de tussenkomende partij de afstand tot de perceelgrens niet zouden respecteren.

Zoals ook aangegeven door de GemSA bij bezwaarpunt 1 is het manifest onjuist dat er naast het terrasmuurtje nog een deel van de meergezinswoning op een afstand van minder dan 4 meter van deze linksliggende perceelsgrens zou gepland zijn. De GemSA stelt immers: “Het betreft hier echter de uiterst linkse hoek aan de achterzijde van de meergezinswoning. Hier bevindt zich een muur ter afscheiding van een terras.” Bovendien werd het bezwaarpunt i.v.m. de afwijking tot de zijdelingse perceelsgrens finaal niet gegrond verklaard door de GemSA, aangezien het bezwaarpunt in de algemene conclusie van de GemSA niet weerhouden wordt.

*Volledigheidshalve merkt de tussenkommende partij op dat hoewel de voorzitter en gedelegeerd bestuurder van de derde verzoeker architect is, het **“zelf getekend plan” manifest onjuist** is aangezien volgende elementen niet waarheidsgetrouw zijn weergegeven:*

- o de perceelsgroottes en de perceelsvormen (ze komen nl. niet overeen met het kadasterplan of met de plannen te vinden op www.geopunt.be),*
- o de inplanting en de afmetingen van de vergunde en vergund geachte constructies (ze komen nl. niet overeen met het kadasterplan of met de plannen te vinden op www.geopunt.be),*
- o de inplanting en de afmetingen van de ontworpen meergezinswoning op het perceel van de tussenkommende partij.*

Bovendien zijn ook geen schaal en geen noordas vermeld op de “door de verzoeker zelf getekende plannen”.

Bijgevolg zijn de door de verzoekers beweerde afstanden niet correct en is het “door de verzoekers zelf getekend plan” geen dienstig overtuigingsstuk.

Bijgevolg is de beslissing van de Deputatie dd. 4 september 2014 dat er voldoende grote afstanden (4 m) ten opzichte van de perceelsgrenzen gevrijwaard worden (en dus dat artikel 4.1 van de gemeentelijke verordening meergezinswoningen niet geschonden is) kennelijk zorgvuldig. De beslissing van de Deputatie beschikt over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is kennelijk ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkommende partijen werpen op dat de eerste verzoekende partij geen rechtmatig belang heeft bij het inroepen van dit middel omdat zij geen rechten kan laten gelden op het perceel dat paalt aan de bouwplaats.

De Raad oordeelt echter dat het gegeven dat de eerste verzoekende partij op het eerste gezicht geen rechten kan laten gelden op het perceel 706H, niet impliceert dat zij geen rechtmatig belang heeft bij het opwerpen van dit middel.

Het middelonderdeel heeft immers betrekking op het miskennen van de minimumafstand tot de achterste perceelsgrens. Uit het verzoekschrift en de vaststellingen in de bestreden beslissing (onder de beoordeling van punt VI. A) blijkt dat de vooropgestelde inplanting ook voor het perceel dat eigendom is van de eerste verzoekende partij, hinder genereert.

De eerste verzoekende partij heeft dus wel een belang bij het invoeren van dit middel.

De Raad verworpt dan ook deze exceptie van de tussenkomende partijen.

2.

Artikel 4.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 3 november 2008 bepaalt dat *“een meergezinswoning aan elke vrijstaande, niet mandelige zijgevel en achtergevel een afstand van minstens 4 meter moet respecteren ten opzichte van de perceelsgrens.”*

Artikel 9 van de gemeentelijke verordening bepaalt dat *“afwijkingen van de verordening niet kunnen worden vergund tenzij wat betreft de artikelen 4.1 en 4.2 en de artikelen 6.5 en 6.6 en in deze gevallen enkel indien de aanvrager in de toelichtende nota bij zijn aanvraag de architecturale en praktische redenen verduidelijkt en motiveert om dergelijke afwijking te verkrijgen, en op voorwaarde dat de vergunningverlenende overheid motiveert waarom de afwijking geen probleem oplevert in het licht van de goede ruimtelijke ordening.”*

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat er *‘voldoende grote afstanden (4m) ten opzichte van de perceelsgrenzen worden gevrijwaard.’*

De Raad oordeelt op basis van het inplantingsplan echter dat de terrasmuur aan de linkerzijde op ongeveer 3,30 meter van de perceelsgrens gelegen is, hetgeen minder is dan de minimumnorm van 4 meter, in artikel 4.1 van de gemeentelijke verordening opgelegd ten opzichte van alle perceelsgrenzen, zonder uitzondering voor uitkragende terrassen.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de bestreden beslissing baseert op foutieve feitelijke gegevens en de aanvraag niet zorgvuldig onderzocht heeft.

Hierdoor schendt de verwerende partij niet alleen het zorgvuldigheidsbeginsel, maar miskent zij eveneens artikel 4.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen door zonder correcte toepassing van de afwijkingsbepalingen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor een meergezinswoning op minder dan 4 meter van de perceelsgrens.

4.

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Marijke DHONDT en de heer Kris DHONDT is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 4 september 2014 waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de sloop van een woning met bijgebouwen en de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 6 appartementen met afzonderlijke garages op het perceel gelegen te 9810 Nazareth, Drapstraat 94 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 706D.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS