

.RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0007 van 27 januari 2015

in de zaak 1415/0024/SA/3/0002

In zake: de heer **Yvan GOETVINCK**

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

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van architect Peter VAN DRIESSCHE namens John VAN IMPE en Henny LAMBRECHT, hierna de aanvragers, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 14 april 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee woonegelegenheden. De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Erembodegem (Aalst), Varent 4B en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 2744c.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 december 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, 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. FEITEN

Op 14 januari 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van 2 duplexappartementen*”. Langs de straatzijde bestaat het gebouw uit 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak dat aansluit op de aanpalende woningen. Door het niveauverschil tussen de straatzijde van het perceel en de achterzijde, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari 2014 tot en met 13 februari 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 10 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op onbekende datum een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 14 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg

Het goed is gelegen in het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De plaats van de voorgenomen werken ligt in woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

...

Openbaar onderzoek

...

Bezwaarschrift ingekomen op 05-02-2014

Het bezwaarschrift handelt over de impact van het nieuwbouwwolume t.o.v. de woning van de bezwaarhebbende en het terras op de verdieping.

Er zijn geen meergezinswoningen in de ruime omgeving aanwezig.

Bespreking bezwaarschrift:

Het voorgestelde project staat inderdaad niet in verhouding tot de eengezinswoningen op de aanpalende percelen. Het ontwerp houdt, gelet op de bouwdiepte van 18m over 2 bouwlagen aan de tuinzijde, onvoldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan, onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.

Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt evenwel een zekere tolerantie inzake inkijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen binnen het stedelijk weefsel.

Het terras op het plat dak van de aanbouw is in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten.

Het verkleinen van het voorgestelde bouwvolume daarentegen, meer aansluitend bij het dwarsprofiel van de bestaande bebouwingen op de aanpalende percelen, zou de leefkwaliteit en de privacy van deze naastliggende percelen minder in het gedrang brengen.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een onbebouwd perceel dat gelegen is langs een goed uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van gesloten, halfopen en vrijstaande woningen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woonegelegenheden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woonegelegenheden. De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt onder hellend dak en sluit aan qua gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) op de aanpalende woningen.

Gelet op het groot niveauverschil tussen de straatzijde en de tuin bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Er wordt een duplexappartement voorzien op het gelijkvloers en tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt zich op de eerste verdieping en in het dakvolume.

Iedere woonelegenheden beschikt over een buitenruimte.

De maximale bouwdiepte van 18 m over 2 bouwlagen aan de achterzijde, houdt onvoldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Het voorgestelde project staat niet in verhouding tot de eengezinswoningen op de aanpalende percelen.

Het verkleinen van het voorgestelde bouwvolume, meer aansluitend bij het dwarsprofiel van de bestaande bebouwingen op de aanpalende percelen, zou de leefkwaliteit en de privacy van deze naastliggende percelen minder in het gedrang brengen.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 10 februari 2014 is voorwaardelijk gunstig.

In bovengenoemd advies wordt vermeld dat de doorgang in de evacuatiewegen ten allen tijde dient vrijgehouden te worden (geen auto's noch fietsen).

Uit de bouwplannen is af te leiden dat de doorgang wordt gehinderd door een beperkte fietsenstalling. Het voorstel voldoet bijgevolg niet aan bovengenoemde eis.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat het project dient te voorzien in een integratie van een kwalitatieve fietsenberging in verhouding tot het aantal wooneenheden.

...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 15 januari 2014 tot en met 13 februari 2014, werd één bezwaarschrift ingediend dat kan worden bijgetreden.

De bouwdiepte van de beoogde meergezinswoning heeft een te grote impact op de woning van de bezwaarhebbende. Gelet op de oriëntatie van de aanbouw van de beoogde meergezinswoning (zuiden) ten opzichte van de woning van de bezwaarhebbende zal de bezonning van woning nr 4A in het gedrang worden gebracht.

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua vormgeving niet in de bebouwde omgeving.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 april 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

De aanvragers tekenen tegen deze beslissing op 27 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat er een hoorzitting heeft plaatsgevonden. De verwerende partij beslist op 17 juli 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. De bouwplaats ligt in een woongebied.

...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Erembodegem, deelgemeente van de stad Aalst, op ongeveer 150m noordelijk gelegen van de autosnelweg E40.

Het goed betreft een onbebouwd perceel, dat gelegen is langsheen de Varent, een goed uitgeruste gemeenteweg.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van woningen met zowel een gesloten, halfopen als vrijstaande bouwtypologie.

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden

in duplexvorm.

De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak en sluit aan op het gabarit, de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, van de aanpalende woningen.

Rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Er wordt een duplexappartement voorzien op het gelijkvloers en het tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt op de eerste verdieping en binnen het dakvolume. Iedere woongelegenheid beschikt over een buitenruimte.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op het niveau van de tuin bedraagt 18m. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12m met aansluitend daarachter een terras met een diepte van 2.60m.

...

2.3 De juridische aspecten

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden.

De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak en sluit aan op het gabarit, de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, van de aanpalende woningen.

De woning op het links aanpalende perceel heeft een bouwdiepte van 10.45m op de verdieping.

De rechts aan te bouwen woning heeft een bouwdiepte van 10.30m op de verdieping.

Rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

In voorliggende aanvraag wordt voorzien in twee wooneenheden, waarvan een eerste duplexappartement, ingericht op het gelijkvloers en het tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt op de eerste verdieping en binnen het dakvolume. Iedere woongelegenheid beschikt over een buitenruimte.

De aanvraag voorziet in een overdekte en een niet-overdekte staanplaats voor wagens, waarbij de overdekte staanplaats wordt voorzien binnen het hoofdvolume en de niet-overdekte staanplaats binnen de voortuinstrook, aan de rechtse zijde.

Het voorliggende project voorziet in de integratie van een overdekte fietsenberging, bij het gelijkvloers aan de rechtse zijde, binnen de open ruimte onder het hoofdvolume, waar voldoende fietsen kunnen gestald worden in verhouding tot het aantal wooneenheden.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op het niveau van de tuin bedraagt in het voorliggende ontwerp 18m. Ook het onderliggende tuinniveau reikt tot eenzelfde bouwdiepte van 18m, gemeten vanaf de voorgevellijn. De bouwdiepte op de eerste

verdieping bedraagt 12m met aansluitend daarachter een terras met een diepte van 2.60m, ingericht op het platte dak van het gelijkvloers.

Door het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m bij de verdieping, resulteert erin dat de beoogde bebouwing, wat betreft het gelijkvloers, over een afstand van 5.00m en 4.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen, en eveneens over een afstand van 1.55m en 1.70m op de verdieping, gezien hier een bouwdiepte wordt voorzien van 12m.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op en het terras op de verdieping. Het bezwaar stelt tevens, dat er geen meergezinswoningen in de ruime omgeving aanwezig zijn.

Vooreerst dient gesteld, dat er inderdaad geen meergezinswoningen voorkomen binnen de directe omgeving van de bouwplaats.

Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woongebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.

Met betrekking tot de impact van het dieper strekkende nieuwbouwwolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat het voorzien van een meerdiepte van 1.55m en 1.70m bij de verdieping, verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.

Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 5.00m en 4.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen. Hierbij rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, komt dit er op neer dat er zich aan de achterzijde een extra bouwlaag bevindt. Hierdoor reikt de hoogte van de 'gelijkvloerse' bouwlaag tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen.

Rekening houdend met de oriëntatie van het perceel van bezwaarhebbende, waarbij de achtergevel volledig zuidwestelijk is gericht, zodat de zon het perceel nog rechtstreeks zal beschijnen tot omstreeks de late namiddag en er pas nadien van slagschaduw en gedeeltelijk minder bezonning zal sprake zijn, dient gesteld dat de impact van de beoogde gelijkvloerse bouwdiepte geen grote impact zal hebben op het afnemen van zonlicht, voor wat betreft bezwaar hebbende, eigenaar van het links aanpalende perceel.

Wat betreft het rechts aanpalende perceel dient opgemerkt te worden, dat het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15m werd aangelegd als parking, zodat de impact ook hier niet onaanvaardbaar zal zijn, zo wordt geen zonlicht weggenomen uit een ingerichte tuinzone.

Het ontwerp houdt zich, door het toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 12m bij de verdieping, aan de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdiepten. Deze bouwdieptes komen eveneens overeen met de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling, welke ondertussen echter is vervallen en hierdoor haar rechtskracht had verloren. Dit geeft wel aan dat het de oorspronkelijke

optie van de ruimtelijke planning was om op betreffende percelen, gelegen in eenzelfde verkaveling, dergelijke bouwdiepten te kunnen en mogen realiseren.

Het beoogde project houdt voldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.

Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt eveneens een zekere tolerantie inzake inkijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen binnen het stedelijk weefsel, zeker wanneer men zich als smal perceel (bouwbreedte 6.40m) binnen een gesloten bouwtypologie bevindt.

Het terras op het plat dak van de aanbouw houdt vrije afstanden tot de perceelsgrenzen van minimaal 1.90m en is bijgevolg volledig in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten. De diepte welke wordt voorzien wordt beperkt tot 2.60m. Een terras met een omvang van 2.60m bij 2.60m kan als niet overdreven worden beschouwd en biedt aan de bovenste duplexwoning een meerwaarde op het gebied van wooncomfort.

De hinder die met voorgesteld ontwerp gepaard gaat zal de mate van normale burenhinder in dergelijke situaties niet overstijgen. Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan. De voorwaarden als gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer, uitgebracht op 10 februari 2014 dienen strikt gevolgd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

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

Hoger werd reeds aangehaald dat de uitvoering het gabarit van de goedgekeurde bouwplannen een onaanvaardbare impact zal hebben op de eigendom van verzoekende partij.

Eén en ander wordt hieronder verduidelijkt:

1. Afname zonlicht

*Zoals gezegd, overweegt verwerende partij enkel dat (de afname van de) bezonning ten aanzien van verzoekende partij niet veel uitmaakt aangezien de tuinzone niet als zodanig is ingericht. Hiermee gaat verwerende partij nochtans volledig voorbij aan **het verlies van bezonning op het terras (dat evident intensief wordt gebruikt wegens de opbouw van de woning zonder rechtstreekse tuinzone wegens niveauverschil) én in de woning van verzoekende partij.***

Onderstaande en bijgevoegde simulaties (stuk 7) tonen aan dat grote delen van het jaar (niet in het minst in de maanden waar de zon en het licht het meest welkom is) sprake is van een groot verlies aan zonlicht op het terras én in de woning van verzoekende partij.

...

Bovendien moet worden vastgesteld dat de schaduw ook de zonnepanelen treft.

Op het dak van verzoekende partij liggen 3 rijen zonnepanelen: bovenaan 3 panelen, daaronder 6 panelen en onderaan 7 panelen (met een piekvermogen per zonnepaneel van 235 Wp / het totaal piekvermogen van de zonnepanelen bedraagt 3760 W (wattpiek) = 3.76kWp (kilowattpiek)).

...

Het hoeft weinig betoog dat schaduw de grootste vijand is voor het rendement van zonnepanelen.

Bijgevoegde simulaties (stuk 8) tonen aan dat grote delen van het jaar een aanzienlijk rendementsverlies zal optreden van deze panelen.

Het is immers zo dat het verlies van zon op slechts een kleine strook van de zonnepanelen (vb. strook van 10 cm) impliceert dat de ganse module waarop het zonneverlies betrekking heeft niet meer rendeert. Dit betekent dat zelfs een smalle schaduwstrook onmiddellijk 3 van de 16 panelen buiten werking stelt (d.i. een verlies van 19%).

Wanneer bovendien moet worden vastgesteld dat grote delen van het jaar ook sprake is van grote schaduwvlakken en soms zelfs van quasi volledige afname van zonlicht, spreekt het voor zich dat het rendement van de 16 panelen onaanvaardbaar wordt aangetast. Dat de grootste schaduwen zich zullen voordoen in de wintermaanden, doet aan deze stelling geen afbreuk, integendeel. Het zonlicht is in deze 'donkere' en korte dagen des te meer van belang voor zonnepanelen. Op een zonnige winterdag zal verzoeker dan ook moeten bijstoken. Bovendien blijven de schaduwstroken ook in de zomermaanden vaak leiden tot een verlies van 19%.

Onderstaande verduidelijkt één en ander:

1/1 vanaf 8 u tot 15 u verlies (van veel tot rand)

...

Het spreekt voor zich dat gelijkaardige situaties zich voordoen in de maanden september – mei en dat ook in de zomermaanden nog steeds sprake is van schaduwperiodes (zie ook bijgevoegde simulaties).

2. Visuele hinder

Tevens wordt verzoekende partij – die zich niet verzet tegen een bebouwing op het aanpalende perceel – geconfronteerd met een ware muur ter hoogte van zijn terras en tuinzone, muur van maar liefst 6 meter hoog en tot op 8 meter voorbij zijn achtergevel.

Het hoeft weinig betoog dat zulke uitbouw – nog los van de afname van e bezonning – een onaanvaardbare visuele hinder geeft voor verzoekende partij, zeker gelet op de bestaande configuratie en de te verwachten aansluiting op beide identieke gabarieten.

Simulatie zicht vanop terras (schaduw = februari 11u)

...

Slotsom: het gebouw past zich op geen enkele wijze in de omgeving in én de uitvoering van de bestreden beslissing zal de verzoekende partij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel berokkenen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeker beweert dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een groot verlies aan zonlicht op het terras en in de woning van verzoeker. Daarnaast zou de schaduw ook de zonnepanelen treffen, waardoor grote delen van het jaar een aanzienlijk rendementsverlies zal optreden van deze panelen. Zelfs een smalle schaduwstrook op een paneel zet het volledige paneel buiten werking.

Verzoeker laat na het verschil in verlies aan zonlicht en schaduwwerking tussen de bestaande toestand met een muur ter hoogte van het terras en de door de aanvraag beoogde toestand aan te tonen. Uit de simulaties blijkt weliswaar dat ze schaduwhinder zullen ondervinden ingevolge de uitvoering van de vergunde werken, maar echter niet dat er ook sprake is van een substantiële reductie ten opzichte van de bestaande toestand. De ernst van het nadeel blijkt dus niet.

Aangaande de schaduw op de zonnepanelen die aanleiding geeft tot een aanzienlijk rendementsverlies kan worden gewezen op de rechtspraak van uw Raad. Het voorgehouden rentabiliteitsverlies van de zonnepanelen moet in wezen als een financieel nadeel beschouwd worden (RvVb nr. S/2013/0186 van 9 juli 2013). Een dergelijk nadeel is principieel herstelbaar, minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij het tegendeel niet aantoont.

Ten tweede haalt verzoeker aan dat hij ter hoogte van zijn terras en tuinzone geconfronteerd zal worden met een muur van 6 meter hoog en 8 meter voorbij zijn achtergevel, wat aanleiding zou geven tot visuele hinder.

Uit de bouwplannen bij de aanvraag blijkt dat ter hoogte van terras van verzoekers de muur van de beoogde woning slechts in beperkte mate hoger komt dan de bestaande muur van verzoeker.

De muur komt wel nog 5 meter voorbij de muur van het terras, maar deze muur bevindt zich ter hoogte van de aangelegde parking door verzoeker, zodat hij niet in zijn tuin geconfronteerd wordt met die muur, maar ter hoogte van zijn parking. De visuele hinder wordt niet voldoende gepreciseerd en is daardoor zeker niet evident, zoals verzoeker meent.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij voert als moeilijk te herstellen ernstig nadeel onder meer aan dat het zonlicht op haar terras en in haar woning drastisch zal verminderen en dat zij visuele hinder zal

ondervinden. Het project voorziet immers in het optrekken van een muur van bijna 8 meter lang (gemeten van gevel tot gevel) op de perceelsgrens tot 6 meter hoger dan het garageniveau en 3 meter hoger dan de benedenverdieping van de verzoekende partij. De verzoekende partij legt ter staving een schaduwsimulatie en een visuele voorstelling van de te bouwen meergezinswoning bij, waaruit duidelijk blijkt dat de meergezinswoning veel dieper wordt ingeplant dan de woning van de verzoekende partij.

Door deze diepere inplanting en de grootte van de achterbouw ontvangen het terras van de verzoekende partij en de ramen in de benedenverdieping aanzienlijk minder zonlicht dan nu het geval is. Zeker in de winterperiode evenals het begin van de lente en in de voormiddag wanneer de zon eerder laag staat. De verzoekende partij zal eveneens op een grote muur uitkijken die gemeten vanaf haar garageniveau zelfs 6 meter hoog is, en die gemeten van achtergevel tot achtergevel bijna 8 meter dieper reikt. Het kan dan ook niet betwist worden dat de verzoekende partij door deze diepe en hoge constructie een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal leiden. De omstandigheid dat er zich nu een scheidingsmuurtje van 1,8 meter hoog en 2,6 meter diep op de desbetreffende perceelsgrens bevindt doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. Deze kleine scheidingsmuur kan immers in alle redelijkheid niet zonder meer vergeleken worden met de op te trekken constructie.

Wanneer de verwerende partij stelt dat de verzoekende partij het bestaande zonlicht niet verduidelijkt zodat een vergelijking van het mogelijke verlies ervan niet mogelijk is, oordeelt de Raad dat zulks in voorliggend geval niet nodig is. Het staat immers ontegensprekelijk vast dat een constructie die tot bijna 8 meter dieper reikt en die tot wel 6 meter hoger is dan de naastgelegen constructie, heel wat zonlicht wegneemt en zichthinder met zich meebrengt.

3.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het ernstig bevonden nadeel, gegeven de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

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

B. Ernstig middel – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet haar middel als volgt uiteen:

“ ...

*Wat de beoordeling van de goede RO betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de **ordening in de onmiddellijke omgeving**.*

Deze beoordeling dient **in concreto** te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van, de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaald buiten beschouwing wordt gelaten (...).

Een eerste belangrijk uitgangspunt bij deze *in concreto* beoordeling in voorliggende dossier is **dat de onmiddellijke én ruimere omgeving louter gekenmerkt wordt door eengezinswoningen**. Meergezinswoningen komen niet voor. Dit wordt ook bevestigd door het college van burgemeester en schepenen én verwerende partij zelf.

In het licht hiervan dient des te voorzichtiger te worden omgesprongen met het toelaten van een meergezinswoning, niet in het minst omwille van het grotere gabarit dat zulke woonvormen doorgaans met zich meebrengen. Bovendien vergt het aanvaarden van een meergezinswoning in zulke omgeving vanzelfsprekend een afdoende motivering.

Ter zake overweegt verwerende partij:

‘Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woongebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.’

Daargelaten de vraag of dit – wat de principiële aanvaardbaarheid van een meergezinswoning in die omgeving betreft- geen loutere stijlformule is die in geen geval een concrete toets aan de onmiddellijke omgeving inhoudt (het gaat tenslotte ook om het inplanten van een voor de omgeving atypische meergezinswoning tegen twee bestaande eengezinswoningen), moet worden vastgesteld dat het project zich in tegenstelling tot wat verwerende partij tracht voor te houden **in geen geval op kwalitatieve wijze inpast in de omgeving**.

Zoals gezegd, dient bij deze beoordeling rekening te worden gehouden met **het bestaande gabarit op de aanpalende percelen** en de integratie van het project ten aanzien van deze bestaande toestand.

Zoals hoger aangegeven, heeft de woning van verzoekende partij een bouwdiepte (zowel op gelijkvloers als op de verdieping) van **10,40 meter**. Een kleine tuinmuur schermt het bestaande terras (met daaronder berging/garage) momenteel af van het aanpalende perceel. De woning links van de bouwplaats is zo goed als identiek opgebouwd.

...

In haar motivering lijkt verwerende partij voorbij te gaan aan deze bouwdiepte van beide aanpalende woningen, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Zij stelt immers dat de bouwdiepte van de meergezinswoning op het gelijkvloers en de bouwlaag daaronder ‘5 meter en 4,1 meter dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen’. Nochtans moet worden vastgesteld dat het verschil tussen 18 meter en resp. 10,40 meter en 10,30 meter, méér is dan dat, nl. **7,6 meter en 7,7 meter**. Allicht rekent verwerende partij het kleine afsluitende tuinmuurtje (en de semi-ondergrondse garage/berging onder het terras) mee om het verschil in bouwdiepte te bepalen. De simulatie op p. 6 geeft aan dat dit niet volledig opgaat.

Het hoeft weinig betoog dat een bouwdiepte **op het gelijkvloers én de onderliggende bouwlaag** (eveneens een volwaardige woonlaag, i.t.t. de berging/garage van verzoekende partij) tot op 18 meter – d.i. bijna 8 meter dieper dan de woning van verzoekende partij – ruimschoots overschrijdt wat op die bouwplaats **onaanvaardbaar** is.

De algemene redenering dat een bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers aansluit bij wat 'gangbaar' is als bouwdiepte op het gelijkvloers, gaat voorbij aan de bestaande ruimtelijke situatie op de aanpalende percelen (bouwdiepte van 10,40 en 10,3 meter).

Bovendien is het verre van gangbaar dat deze diepte over 2 bouwlagen aan te houden. Het is niet omdat de onderste laag ten opzichte van het straatniveau ondergronds is (met wel alle gevolgen van dien voor de woonkwaliteit – zie verder) dat het achteraan een volwaardige woonlaag tot op 18 meter is.

Bovenop deze uitbouw op van 18 meter diepte over twee bouwlagen komt nog een derde bouwlaag van 12 meter (eveneens dieper dan de verdieping van de bestaande bebouwing langs beide zijde) met een terras op de uitbouw van 18 meter (waarvan het nog de vraag is of de omvang beperkt zal blijven dan wel zich na verloop van tijd zal uitstrekken over de ganse uitbouw). Ook in het dak komt nog een woonlaag met dakuitbouw.

De achtergevel telt bijgevolg 3 volwaardige woonlagen én een woonlaag onder het dak (met uitbouw).

...

Dit resulteert ontegensprekelijk in een onaanvaardbaar gabarit als aansluiting op de woning van verzoeker. Zoals ook op de simulatie p. 6 te zien is, wordt op deze manier **een groter muur van 6 meter hoog en 8 meter voorbij de woning van verzoekende partij** gecreëerd. Op dit hoge en diepe volume komen dan nog 2 bouwlagen met terras en dakuitbouw (en aparte woonentiteit).

Samengevat: het vergunde gabarit intrigeert zich niet in de onmiddellijke omgeving en overschrijdt de draagkracht van het perceel. Dit standpunt wordt bijgetreden door het CBS (zie hoger).

Bovendien moet vastgesteld worden dat de motivering van verwerende partij schromelijk tekort schiet:

...

Hierbij valt één en ander op:

- ✓ Wat de bouwdiepte op de verdieping (lees: de tweede verdieping) betreft wordt enkel gesteld dat deze 'aanvaardbaar' is;
- ✓ Wat de bouwdiepte op het 'gelijkvloers' (dit zijn dus 2 bouwlagen met woonfunctie) betreft, wordt – naast een algemene beschrijving – gemotiveerd dat het verlies aan bezonning voor verzoekende partij geen probleem is, aangezien de tuinzone tot de eerste 15 meter niet is ingericht als tuin. **Er wordt evenwel op geen enkele wijze iets gezegd over het terras, aansluitend aan de woning, dat vanzelfsprekend – zeker gelet op de opbouw van de woning het meest intensief wordt gebruikt. Uit de voortgebrachte simulaties blijkt dat wel degelijk schaduw wordt geworpen op dit (beperkt) terras (zie verder);**

- ✓ *In de motivering wordt in de beschrijving opnieuw voorbijgegaan aan het feit dat de 'gangbare bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers' dus een bouwdiepte van 18 meter over 2 volwaardige bouwlagen betreft. De redenering dat dit gangbaar is en aansluit op de oude verkaveling, gaat dus niet op;*
- ✓ *Bovendien is in deze 'motivering' opnieuw sprake van kleinere verschillen met de omliggende bouwdieptes dan werkelijk het geval zal zijn (bijna 8 meter dieper dan de hoofdbouw).*

Er dient bovendien te worden aangevuld dat de aanbouw niet alleen zorgt voor schaduw op het terras van verzoekende partij maar eveneens voor een aanzienlijke redementsverlies voor de zonnepanelen op het dak van verzoekende partij (zie ook verder). Over dit aspect wordt met geen woord gerept door verwerende partij, hoewel dit door verzoekende partij in zijn bezwaarschrift werd aangehaald.

...

Tot slot weze herhaald at het maximaliseren van de plannen ook gevolgen heeft voor de woonkwaliteit van de appartementen zelf. Uit de plannen volgt duidelijk dat het 'onderste' appartement geen verbinding heeft met de voorgevel en enkel licht krijgt langs de (smalle) achtergevel. Het gaat bijgevolg om twee bouwlagen die enkel lichtinval krijgen langs de smalle achtergevel. Dit heeft ontegensprekelijk implicaties op de leefkwaliteit. Hoewel verzoekende partij zelf evident geen hinder zal hebben van deze beperkte lichtinval in dit appartement, duidt dit gegeven evenwel nogmaals aan dat de bouwheer zoveel mogelijk uit dit perceel wil halen zonder hierbij rekening te houden met de kwaliteit voor de omgeving én de bewoners zelf.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

De deputatie heeft haar beslissing in het kader van de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd (stuk 8, p. 5-7):

...

Verzoeker voert aan dat de deputatie voorbij is gegaan aan de bouwdiepte van de beide aanpalende percelen, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de onderliggende bouwlaag tot op 18 meter zou bijna 8 meter dieper komen dan de woning van verzoeker.

Vooreerst klopt dit niet wat de onderliggende bouwlaag betreft. Verzoeker beschikt zelf over een garage/berging die verder komt dan haar bouwdiepte van 10,40 meter, zodat de onderliggende laag hier bezwaarlijk 8 meter verder komt dan de onderliggende laag van verzoeker.

De deputatie heeft bovendien terecht gesteld dat het verschil in bouwdiepte op het gelijkvloers tussen de beoogde woning en verzoekers woning 5 meter is, aangezien bij de bouwdiepte ook het woningbrede terras met gemetselde muur is meegerekend. Dit kan duidelijk afgeleid worden uit de afmetingen vermeld in de bestreden beslissing en de bouwplannen.

Wat de bouwdiepte op de eerste verdieping betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat deze bouwdiepte 12 meter bedraagt en dat aansluitend hierop een terras wordt voorzien met een diepte heeft van 2,60 meter en een breedte van 2,60 meter, terwijl de

bouwdiepte van de woning van verzoeker 10,40 meter op de verdieping bedraagt. Hier wordt dus maar een meerdiepte van 1,70 meter op de verdieping voorzien, wat verwaarloosbaar is qua impact op de aanpalende percelen.

De deputatie had dus wel degelijk een correct beeld van de aanvraag (waaronder de bouwdiepte) en de verhouding ervan tot de aanpalende percelen.

Dat deze twee onderste bouwlagen tot een muur van 6 meter hoog resulteren, heeft de deputatie wel degelijk in acht genomen. Ze heeft gesteld dat door het ruime niveauverschil van het perceel tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin de hoogte van de 'gelijkvloerse' bouwlaag (= twee bouwlagen) tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen reikt.

Het gebrek aan aansluiting op het gabariet achteraan de woning betekent niet dat de aanvraag zich niet in de onmiddellijke omgeving integreert. De deputatie heeft dan ook onderzocht wat de impact is van het aangevraagde op de onmiddellijke omgeving en meer bepaald de aanpalende woningen.

Omtrent het perceel van verzoeker is het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15 meter aangelegd als parking, zodat de impact van de aanvraag hierop niet onaanvaardbaar is, aangezien er zo geen zonlicht wordt weggenomen uit een ingerichte tuinzone.

Het terras van verzoeker heeft een gemetselde muur ter hoogte van de beoogde woning, waardoor de deputatie deze ook meerekende bij de bouwdiepte van verzoekers woning. Deze muur waarvan de hoogte niet veel lager is dan de muur van het gelijkvloers van de beoogde woning, leidt al tot schaduw op het terras, zodat de deputatie in alle redelijkheid kon concluderen dat de hinder die met voorgesteld ontwerp gepaard gaat de mate van normale burenhinder in dergelijke situaties niet zal overstijgen.

Uit niets blijkt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. De beslissing blijkt bovendien afdoende gemotiveerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag steeds getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, dit is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand.

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

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan

of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij stelt dat zowel de onmiddellijke als de ruime omgeving gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen zodat de verwerende partij op een concrete wijze dient na te gaan of de meergezinswoning aanvaardbaar is en zich op een kwalitatieve wijze inpast in de onmiddellijke bestaande omgeving.

Volgens de verzoekende partij gaat de “algemene redenering” in de bestreden beslissing dat een bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers aansluit bij de gangbare bouwdiepte voorbij aan de bestaande ruimtelijke situatie op de aanpalende percelen. Bovendien benadrukt de verzoekende partij dat deze bouwdiepte al zeker niet gangbaar is over twee bouwlagen. De omstandigheid dat een grote muur van 6 meter hoog en bijna 8 meter voorbij de woning van de verzoekende partij wordt gecreëerd, heeft tot gevolg dat het gabarit onaanvaardbaar is.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de meergezinswoning aansluit op het gabarit, de kroonlijsthoogte en de voorste dakhelling van de aanpalende woningen, hetgeen niet betwist wordt. Wat de verenigbaarheid van de aangevraagde meergezinswoning langs de achterzijde met de onmiddellijke omgeving betreft, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Vooreerst dient gesteld, dat er inderdaad geen meergezinswoningen voorkomen binnen de directe omgeving van de bouwplaats.

Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woongebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.

Met betrekking tot de impact van het dieper strekkende nieuwbouwwolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat het voorzien van een meerdiepte van 1.55m en 1.70m bij de verdieping, verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.

Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 5.00m en 4.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen. Hierbij rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, komt dit er op neer dat er zich aan de achterzijde een extra bouwlaag bevindt. Hierdoor reikt de hoogte van de 'gelijkvloerse' bouwlaag tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen.

Rekening houdend met de oriëntatie van het perceel van bezwaarhebbende, waarbij de achtergevel volledig zuidwestelijk is gericht, zodat de zon het perceel nog rechtstreeks zal beschijnen tot omstreeks de late namiddag en er pas nadien van slagschaduw en gedeeltelijk minder bezonning zal sprake zijn, dient gesteld dat de impact van de beoogde

gelijkvloerse bouwdiepte geen grote impact zal hebben op het afnemen van zonlicht, voor wat betreft bezwaar hebbende, eigenaar van het links aanpalende perceel.

Wat betreft het rechts aanpalende perceel dient opgemerkt te worden, dat het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15m werd aangelegd als parking, zodat de impact ook hier niet onaanvaardbaar zal zijn, zo wordt geen zonlicht weggenomen uit een ingerichte tuinzone.

Het ontwerp houdt zich, door het toepassen van een bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 12m bij de verdieping, aan de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdiepten.

...”

4.

Anders dan wat de verwerende partij voorhoudt, kan uit deze overwegingen geen beoordeling afgeleid worden met betrekking tot de bestaanbaarheid van de op te richten constructie met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij stelt dat de woning van verzoekende partij een bouwdiepte van 10,3 meter heeft op het gelijkvloers (maaiveldniveau). De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij het terras en het scheidingsmuurtje niet meerekent.

Verder in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij echter dat de beoogde bebouwing op het gelijkvloers respectievelijk 5m dieper zal reiken (hier wordt terras plots wel meegerekend), en op de eerste verdieping 1,55m dieper zal reiken dan de woning van verzoekende partij. De meerdiepte van 1,55m heeft volgens de verwerende partij een verwaarloosbare impact. De Raad stelt vast dat verwerende partij bij de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening een andere bouwdiepte voor de woning van de verzoekende partij lijkt te hanteren dan in haar beschrijving van de aanvraag.

Los van de vraag of het terras bij het beoordelen van de bouwdiepte moet meegerekend worden, stelt de Raad vast dat de meergezinswoning bijna 8 meter dieper reikt dan de achtergevel van de verzoekende partij. De verwerende partij kan dit omvangrijke verschil niet zonder meer buiten beschouwing laten want aangezien de achtergevel van het aangevraagde bijna 8m verder wordt ingeplant, krijgen de leefruimtes van de verzoekende partij op het gelijkvloers veel minder licht binnen. De verwerende partij laat in dit verband geen enkele motivering gelden en gaat enkel uit van de bouwdiepte gemeten vanaf het terras. Nochtans vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij alle relevante feitelijke en juridische gegevens op een correcte wijze vaststelt zodat zij met kennis van zaken over het aangevraagde kan beslissing.

De verwerende partij stelt voorts nog dat de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag tot 6m boven het maaiveld van de tuin van de aanvrager en de aanpalende woning reikt. Het perceel van de verzoekende partij is volgens de verwerende partij zuidwestelijk georiënteerd en heeft dan ook weinig last van minder bezonning volgens de verwerende partij. De Raad is evenwel van oordeel dat zulks niet als een concrete en zorgvuldige motivering kan worden aangemerkt en dit gelet op de simulatie van de verzoekende partij waaruit blijkt dat er wel degelijk een impact zal zijn op de bezonning en de lichtinval.

De conclusie van de verwerende partij dat de bouwdiepte van 18m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping voldoet aan “de algemene aanvaardbare norm” volstaat in het licht van voorgaande vaststellingen dan ook geenszins. Deze motivering is niet afdoende en het is voor de Raad niet duidelijk hoe een meergezinswoning die tot bijna 8m dieper reikt dan twee achtergevels van de aanpalende woningen kan voldoen aan wat een zonder meer een “algemeen aanvaardbare norm” wordt genoemd. Deze motivering is nietszeggend en niet afdoende.

5.

De verwerende partij betreft de omringende woningen, zoals deze van de verzoekende partij, niet, minstens onvoldoende, in haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij laat na op een concrete wijze te onderzoeken wat de impact van de meergezinswoning op de lichtinval en de bezonning van de woning van de verzoekende partij is.

Het enig middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel V.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 17 juli 2014 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee woongelegenheden met betrekking tot een perceel gelegen te Erembodegem (Aalst), Varent 4B en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 2744c.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Eddie CLYBOUW,	griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER