

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0028 van 14 januari 2014  
in de zaak 1213/0091/SA/4/0079

*In zake:*

1. de heer **Wim VAN DE VELDE**
2. de heer **Mattias VAN DE VELDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bram DE SMET  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
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. de heer **Johan BRACKE**
2. mevrouw **Carina DE LAENDER**

beiden wonende te 9080 Lochristi, Vaarlaars 47

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Isabelle VANDESCHOOOR  
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6F

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 7 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande woning met afzonderlijke bergplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9080 Lochristi, Lieskensakker 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 934d.

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

1.

Bij arrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0030 werd de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Isabelle VANDESCHOOOR die verschijnt voor de tussenkommende 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.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Johan BRACKE en mevrouw Carina DE LAENDER verzoeken met een aangetekende brief van 13 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 januari 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 18 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning en een afzonderlijk bijgebouw.

De aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande woning met een geïncorporeerde garage en een afzonderlijke garage/bergplaats (6,40 meter x 6,70 meter, kroonlijsthoogte 3,00 meter en nokhoogte 6,35 meter), in te planten op 1,00 meter van de linkerperceelsgrens en op 2,00 meter van de achterste perceelsgrens.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 vastgesteld algemeen plan van aanleg 'Lochristi' en, als lot 85, gelegen binnen de omschrijving van een verkavelingsvergunning, die is verleend op 23 augustus 1994.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2011 tot en met 1 april 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen. In het bezwaarschrift stellen de verzoekende partijen onder meer:

“ ...

*We hebben elk een bezwaarschrift ingediend in het kader van het betreffende openbaar onderzoek. Wij willen u – i.v.m. onze bezwaarschriften – opmerkzaam maken op het volgende: onze instemming met het bouwplan van de aanvragers of een bepaald aspect daarvan (bouwen op 1 meter i.p.v. 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens) werd verkregen op basis van onvolledige, misleidende en zelfs foutieve informatie vanwege de aanvragers aangaande de voorwaarden betreffende verkaveling Lieskensakker en de mogelijkheid van afwijkingen van deze voorschriften. De juiste informatie kregen we de dag nadien op het gemeentehuis en ook van onze juridische raadsman.*

*In het licht van de info aangewend om onze instemming te verkrijgen, voelen wij ons verplicht u mede te delen dat wij elke instemming en handtekening terugtrekken.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 juni 2011 gunstig, doch met uitsluiting van het afzonderlijk bijgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verleent op 7 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen, met uitsluiting van de afzonderlijke garage/bergplaats. Het college overweegt:

“ ...

*Volgende bezwaren worden als gegrond beschouwd*

*De gemeente neemt akte van de intrekking van de handtekening. De bezwaarindiener heeft door het organiseren van het openbaar onderzoek alsnog de kans gekregen een bezwaar in te dienen.*

...

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning. Volgens de vigerende verkavelingsvoorschriften kan een garage van maximum 25m<sup>2</sup> op minstens 2m van de kavelgrenzen worden ingeplant. De geplande garage/bergplaats heeft een oppervlakte van 42,88m<sup>2</sup> en wordt ingeplant op 1,00m van de zijdelijke perceelsgrens.*

...

*Gezien de nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m en de beperkte afstand tot de perceelsgrens, en rekening houdend met de gegronde bezwaren, kunnen we stellen dat de afwijking stedenbouwkundig niet verantwoord is. Het bijgebouw wordt bijgevolg uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.*

...

*Een bijgebouw met een hoge nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m, op kleine afstand tot de perceelsgrenzen (1m), is ruimtelijk niet inpasbaar in deze verkaveling en zal visuele hinder veroorzaken naar de aanpalenden. Bovendien zal de hoge nokhoogte zorgen voor een verminderde zonne-inval bij een lage zonnestand in de winter.*

*De geplande woning is in overeenstemming met wat algemeen gangbaar is binnen de gemeente en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is, geplaatst en in gebruik genomen zijn.

Na de hoorzitting van 13 september 2011 beslist de verwerende partij op 22 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

*“ ...*

#### *2.6.2 De juridische aspecten*

*De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de op 23 augustus 1994 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

*De woning voldoet integraal aan de voorschriften.*

*De garage/bergplaats wijkt op volgende punten af van de verkavelingsvoorschriften:*

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m i.p.v. de vereiste 2 m;*
- de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43 m<sup>2</sup> i.p.v. de maximaal toegelaten 25 m<sup>2</sup>.*

*De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht.*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen en de gevraagde afwijkingen hebben betrekking op de inplanting en de afmetingen van de bergplaats, zodat de aanvraag binnen het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt.*

*In haar beroepschrift verwijst appellante naar het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 7, om te concluderen dat er geen openbaar onderzoek vereist was en de ingediende bezwaarschriften aldus onontvankelijk zijn. Art. 7 van voormeld besluit stelt enkel dat, indien de aanpalende eigenaars hun akkoord hebben*

*gegeven, zij niet in kennis moeten worden gesteld. M.a.w. zij moeten niet persoonlijk op de hoogte worden gebracht van het georganiseerde openbaar onderzoek via een aangetekend schrijven, doch conform art. 4.4.1. van de codex is een openbaar onderzoek wel verplicht. Ook indien niemand in kennis diende gesteld te worden, dan nog diende de gele affiche te worden uitgehangen, zodat om het even wie bezwaar kon indienen. De procedure werd bijgevolg correct uitgevoerd.*

### **2.6.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met afzonderlijke garage/bergplaats. De woning richt zich qua gabariet, vormgeving en architectuur naar de omliggende bebouwing en integreert zich dan ook volledig binnen de omgeving. De woning voldoet trouwens aan alle stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.*

*De afzonderlijke garage daarentegen wijkt qua oppervlakte en inplanting af van de verkavelingsvoorschriften.*

*Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor Lieskensakker nr. 35 voor het plaatsen van een garage van 45m<sup>2</sup> met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling.*

*Bovendien heeft appellante tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Enkel de nokhoogte komt bij de gevraagde garage 0,50 m hoger (6,35 m i.p.v. 5,85 m). De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.*

*Ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien de beperkte diepte van de loten, is het vanuit praktisch oogpunt verstaanbaar dat de garage zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens wordt geplaatst, zodat men met de wagen niet moet manoeuvreren achter de woning om de garage te kunnen binnenrijden. Echter, het opschuiven met één meter naar de perceelsgrens toe, kan enkel worden aanvaard indien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden. De woning van de aanpalenden bevindt zich op minstens 13 m van de geplande garage. Aan de hand van berekeningen bijgevoegd bij het beroepschrift toont de architect aan dat de nokhoogte van de garage een quasi onbestaande invloed uitoefent op de zonne-inval in de tuin van de aanpalende burens. Bovendien blijkt uit de luchtfoto dat de tuin van de aanpalenden achteraan beplant is met hoogstammige bomen, waardoor de kans op verminderde zon- en lichtinval als gevolg van de garage nog kleiner is. Bovendien nemen deze bomen het blote zicht op de garage grotendeels weg, zodat de aanpalenden ook visueel weinig hinder ondervinden van de garage.*

*Uit het voorgaande blijkt dat de ruimtelijke impact van de garage binnen de aanvaardbare normen blijft en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.*

## 2.7 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is*

*...*

Deze beslissing werd met een arrest nr. A/2012/0240 van 13 juni 2012 door de Raad vernietigd. De Raad overwoog in dit arrest onder meer:

*“Onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de gevraagde afzonderlijke garage qua oppervlakte en inplanting afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, maar verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omdat de gevraagde afwijking qua oppervlakte geen uitzondering is binnen de verkaveling, omdat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak zeer beperkt is en dat ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens aanvaardbaar is gezien de beperkte diepte van de loten en gezien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden.*

*Daargelaten de vraag of deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen schendt, moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing niet wordt beoordeeld of de gevraagde afwijking kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking” en er derhalve niet is nagegaan of is voldaan aan één van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.”*

2.

Het dossier werd door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die op 9 augustus 2012 adviseert om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij beslist vervolgens op 23 augustus 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## 2.2 De juridische aspecten

*De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de op 23 augustus 1994 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*

*De woning voldoet integraal aan de voorschriften.*

*De garage/bergplaats wijkt op volgende punten af van de verkavelingsvoorschriften:*

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m i.p.v. de vereiste 2 m;*
- de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43 m<sup>2</sup> i.p.v. de maximaal toegelaten 25 m<sup>2</sup>.*

*De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht.*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*De gevraagde afwijkingen hebben betrekking op de afmetingen en inplanting van de garage/bergplaats.*

*Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor Lieskensakker nr. 35 voor het plaatsen van een garage van 45 m<sup>2</sup> met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling.*

*Bovendien heeft appellant tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> (grondplan 5 m op 5 m) met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Meer nog, de nokhoogte bij het bijgebouw zonder afwijkingen komt zelfs hoger dan dat van de aanvraag (6,60 m i.p.v. 6,35 m). Er zijn in de verkavelingsvoorschriften immers geen specifieke bepalingen opgenomen omtrent dakvorm en maximale nokhoogte voor bijgebouwen.*

*De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.*

*Ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar, op voorwaarde dat dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden. De woning van de aanpalenden bevindt zich op minstens 13 m van de geplande garage. Aan de hand van berekeningen bijgevoegd bij het beroepschrift toont de architect aan dat de nokhoogte van de garage een quasi onbestaande invloed uitoefent op de zonne-inval in de tuin van de aanpalende burens. Gelet op de oriëntatie van de percelen kan de garage slechts slagschaduw werpen op het perceel van de aanpalende bezwaarindieners tot maximaal 12u 's middags. Nadien loopt de stand van de zon evenwijdig met de linkse zijgevel van de garage waardoor er geen schaduw meer kan vallen op het perceel van de bezwaarindiener. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht aangeeft bij de beoordeling van de ingediende bezwaren, is er slechts een verminderde lichtinval in de woning van de aanpalende bezwaarindieners mogelijk bij lage zonnestand, in de winter. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde schaduwstudie, ingediend door de aanpalende bezwaarindieners. De schaduwberekening beperkt zich tot de maanden november tot en met januari, in de voormiddag. Echter de kans op zon in deze wintermaanden én bovendien in de voormiddag is eerder klein, zodat het bezwaar van de aanpalenden betreffende de verminderde lichtinval in de woning overroepen is. Bovendien blijkt uit de foto's dat de tuin van de aanpalenden achteraan beplant is met dicht struikgewas, waardoor de kans op verminderde zon- en lichtinval als gevolg van de garage nog kleiner is. Bovendien nemen deze struiken en bomen het blote zicht op de garage grotendeels weg, zodat de aanpalenden ook visueel weinig hinder ondervinden van de garage.*

*Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat de gevraagde afwijkingen beperkt zijn, de aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat de aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1.*

*In zijn beroepschrift verwijst appellant naar het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 7 om te concluderen dat er geen openbaar onderzoek vereist was en de ingediende bezwaarschriften aldus onontvankelijk zijn. Art. 7 van voormeld besluit stelt enkel dat, indien de aanpalende eigenaars hun akkoord hebben gegeven, zij niet in kennis moeten worden gesteld. M.a.w. zij moeten niet persoonlijk op de hoogte worden gebracht van het georganiseerde openbaar onderzoek via een aangetekend schrijven, doch conform art. 4.4.1. van de codex is een openbaar onderzoek wel verplicht. Ook indien niemand in kennis diende gesteld te worden, dan nog diende de gele affiche te worden uitgehangen, zodat om het even wie bezwaar kon indienen. De procedure werd bijgevolg correct uitgevoerd.*

### **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning met afzonderlijke garage/bergplaats. De woning richt zich qua gabariet, vormgeving en architectuur naar de omliggende bebouwing en integreert zich dan ook volledig binnen de omgeving. De woning voldoet trouwens aan alle stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.*

*De afzonderlijke garage daarentegen wijkt qua oppervlakte en inplanting af van de verkavelingsvoorschriften.*

*Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor Lieskensakker nr. 35 voor het plaatsen van een garage van 45 m<sup>2</sup> met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling.*

*Bovendien heeft appellant tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> (grondplan 5 m op 5 m) met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Meer nog, de nokhoogte bij het bijgebouw zonder afwijkingen komt zelfs hoger dan dat van de aanvraag (6,60 m i.p.v. 6,35 m). Er zijn in de verkavelingsvoorschriften immers geen specifieke bepalingen opgenomen omtrent dakvorm en maximale nokhoogte voor bijgebouwen.*

*De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.*

*Ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar, op voorwaarde dat dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden. De woning van de aanpalenden bevindt zich op minstens 13 m van de geplande garage. Aan de hand van berekeningen bijgevoegd bij het beroepschrift toont de architect aan dat de nokhoogte van de garage een quasi onbestaande invloed uitoefent op de zonne-inval in de tuin van de aanpalende burens. Gelet op de oriëntatie van de percelen kan de garage slechts slagschaduw werpen op het perceel van de aanpalende bezwaarindieners tot maximaal 12u 's middags. Nadien loopt de stand van de zon evenwijdig met de*



*linkse zijgevel van de garage waardoor er geen schaduw meer kan vallen op het perceel van de bezwaarindiener. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht aangeeft bij de beoordeling van de ingediende bezwaren, is er slechts een verminderde lichtinval in de woning van de aanpalende bezwaarindieners mogelijk bij lage zonnestand, in de winter. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde schaduwstudie, ingediend door de aanpalende bezwaarindieners. De schaduwberekening beperkt zich tot de maanden november tot en met januari, in de voormiddag. Echter de kans op zon in deze wintermaanden én bovendien in de voormiddag (na optrekken van nevel en mist) is eerder klein, zodat het bezwaar van de aanpalenden betreffende de verminderde lichtinval in de woning overroepen is. Het aantal zonne-uren in Lochristi bedraagt gemiddeld 1,2 uur in december.*

*Bovendien blijkt uit de foto's dat de tuin van de aanpalenden achteraan beplant is met dicht struikgewas, waardoor de kans op verminderde zon- en lichtinval als gevolg van de garage nog kleiner is. Bovendien nemen deze struiken en bomen het blote zicht op de garage grotendeels weg, zodat de aanpalenden ook visueel weinig hinder ondervinden van de garage.*

*Uit voorgaande blijkt dat de ruimtelijke impact van de garage binnen de aanvaardbare normen blijft en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.*

#### 2.4 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partijen zijn belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking dat wordt voorgelegd door de verzoekende partijen, blijkt dat een mededeling van de bestreden beslissing op 30 augustus 2012 werd aangeplakt. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 12 oktober 2012, is tijdig.

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

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...  
2.

*Verzoekende partijen wonen in de woning gelegen te 9080 LOCHRISTI, Vaarlaars 45. Het perceel van verzoekende partijen paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.*

*De door de bestreden beslissing vergunde garage/berging zal worden opgetrokken achter het perceel, waar verzoekende partijen wonen. Verzoekende partijen beschikken dan ook over een evident en rechtens vereist belang.*

*Door de in de bestreden beslissing vergunde garage/bergruimte zullen verzoekende partijen een vermindering van lichtinval en bezonning kennen in hun huis en tuin. Deze garage/bergruimte bevindt zich immers ten zuiden van het perceel waar verzoekende partijen wonen, waardoor de lichtinval zeer sterk beïnvloed wordt (zie stukken 8-9-11).*

*Door de inplanting op 1m van de perceelsgrens en gelet op de nokhoogte van 6,35m zal er immers schaduw komen tot in het huis. Tevens zal het gebouw veel schaduw veroorzaken in de tuin van verzoekende partijen, in de winter zelfs de hele dag (zie stukken 8-9-11).*

*Daarnaast zullen verzoekende partijen visuele hinder ondervinden ingevolge het op te richten bijgebouw. Vanuit de woning zullen zij geconfronteerd worden met het zicht op de vergunde garage/bergplaats. Tot op heden wordt dit zicht niet verstoord. Verzoekende partijen zullen bijgevolg visuele hinder lijden (zie stuk 10).*

3.  
*Wat betreft het belang van eerste verzoeker.*

*Vanzelfsprekend zal eerste verzoekende partij gelet op de hoogte van het aangevraagde rechtstreeks, minstens onrechtstreeks, hinder en nadeel ondervinden van de bestreden beslissing.*

*Door het oprichten van het bijgebouw zal er immers een vermindering van lichtinval en bezonning zijn in de bureauruimte op de eerste verdieping, in de living en in de eetplaats. Eerste verzoekende partij brengt net in deze ruimtes het meeste tijd door. In het kader van zijn beroepsactiviteit als luchtverkeersleider maakt verzoekende partij zeer regelmatig van de bureauruimte en computerruimte gebruik voor de bijstudie van allerhande reglementen. Tevens gebeuren alle huiselijke administratieve zaken vanuit deze ruimte. Doordat deze volledig gericht is op het zuiden kent deze een grote lichtinval. Door het oprichten van het vergunde bijgebouw zal deze lichtinval een enorme vermindering kennen, tevens zal het uitzicht worden verstoord. Deze vermindering van licht, bezonning en zicht is eveneens het geval in de living en de eetplaats. De vermindering van lichtinval, bezonning en verminderd uitzicht zal zorgen voor een daling van het wooncomfort en een afname van het gebruiksgenot van de woning.*

*Daarnaast maakt verzoekende partij tevens gebruik van het terras en de tuin ter ontspanning. Vanop het terras en vanuit de tuin zal er steeds zicht zijn op het door de bestreden beslissing vergunde bijgebouw. Eveneens zal de vermindering van lichtinval en bezonning zorgen voor een daling van de beleefingswaarde van de tuin.*

*Dat eerste verzoekende partij de aanvraag destijds ondertekend heeft, doet hieraan geen afbreuk.*

*Wanneer eerste verzoeker zijn handtekening op bepaalde documenten heeft gezet dan was dit omdat hij door de aanvragers misleid werd, minstens onvoldoende werd ingelicht. De aanvragers beweerden immers dat andere ontwerpen juridisch niet mogelijk waren of voor de verzoekers nog slechter zouden zijn. Bovendien hadden de aanvragers eerste verzoeker verzekerd dat er zeker geen vermindering van bezonning in hun huis zou zijn aangezien zij dit hadden laten berekenen door hun architect.*

*Uit de documenten blijkt duidelijk dat het akkoord slechts handelt over de inplanting en oppervlakte, en niet over de hoogte (6,35 m) van het op te trekken bijgebouw. Dit is juist één van de bijzonderste knelpunten in deze zaak.*

*Pas achteraf, mede door de informatie verkregen op het gemeentehuis, heeft eerste verzoeker zich gerealiseerd hoe hij misleid werd en welke gevolgen het op te trekken gebouw (o.a. door zijn hoogte) voor hem had. Tevens bleek dat de berekeningen van de architect van de tussenkommende partijen niet correct waren.*

*Op 29 maart 2011 hebben eerste verzoeker en zijn vrouw dan ook een brief gericht tot het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lochristi met de volgende inhoud (zie stuk 13):*

*“We hebben elk een bezwaarschrift ingediend in het kader van het betreffende openbaar onderzoek. Wij willen u – i.v.m. onze bezwaarschriften – opmerkzaam maken op het volgende: onze instemming met het bouwplan van de aanvragers of een bepaald aspect daarvan (bouwen op 1 meter i.p.v. 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens) werd verkregen op basis van onvolledige, misleidende en zelfs foutieve informatie vanwege de aanvragers aangaande de voorwaarden betreffende verkaveling Lieskensakker en de mogelijkheid van afwijkingen van deze voorschriften. De juiste informatie kregen we de dag nadien op het gemeentehuis en ook van onze juridische raadsman.*

*In het licht van de info aangewend om onze instemming te verkrijgen, voelen wij ons verplicht u mede te delen dat wij elke instemming en handtekening terugtrekken. Er kan dus onzerzijds geen enkele nadelige erkenning aan verbonden worden...”*

*Eerste verzoeker heeft zijn akkoord dan ook duidelijk teruggetrokken. (stuk 13)*

*Nergens hebben de verzoekers afstand gedaan van hun recht om, ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, bezwaren aan te tekenen noch om een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen in te stellen. Een afstand van recht moet uitdrukkelijk zijn hetgeen, in casu, geenszins het geval is.*

*Trouwens het feit dat men een plan ondertekent, betekent nog niet dat men achteraf geen hinder of nadelen kan ondervinden.*

*Het akkoord van de aanpalende eigenaars heeft trouwens enkel tot gevolg dat zij niet meer persoonlijk op de hoogte moeten worden gebracht van het georganiseerd openbaar onderzoek. Een verder bindende kracht heeft dit akkoord niet.*

*In die zin heeft uw Raad trouwens reeds geoordeeld:*

*“De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van art. 4.8.16 § 1, 1<sup>ste</sup> lid 3° V.C.R.O.*

*Het gegeven dat de verzoekende partijen ook akkoord gingen met de bouwplannen van de tussenkomende partijen verandert hier niet aan, aangezien dit akkoord louter dient beschouwd te worden als vervanging van de formaliteit van het openbaar onderzoek (art. 7, 4<sup>de</sup> lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning- en verkavelingsaanvragen). Een derde belanghebbende die tijdens een openbaar onderzoek geen bezwaar indient verliest het recht niet om later, indien hij zijn hinder en nadelen voldoende aannemelijk kan maken, bij de Raad een vordering tot schorsing en nietigverklaring in te dienen”*

*Uit dit alles moet dan ook besloten worden dat de verzoekers wel degelijk het volste recht hadden om bezwaar aan te tekenen tegen de voornoemde bouwaanvraag.*

*Het belang van eerste verzoekende partij wordt ook uitdrukkelijk erkend in het arrest dd. 13.06.2012, nr A/2012/0240:*

*Bij vermeld arrest nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012 van de Raad werd vastgesteld dat de verwerende partij stelde geen opmerkingen te hebben omtrent het belang van de verzoekende partijen en dat de tussenkomende partijen, bij gebrek aan een repliek in feite en in rechte, het belang van de verzoekende partijen niet leken te betwisten. Vervolgens werd geoordeeld dat de verzoekende partijen, op grond van de aangevoerde aantasting van hun uitzicht en de verminderde zoninval, in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars en bewoners van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

*De tussenkomende partijen overtuigen niet dat er op grond van de nu aangevoerde exceptie anders moet geoordeeld worden over het belang van de verzoekende partijen dan in het arrest nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend waarin zij uitdrukkelijk stelden hun eerdere instemming met het gevraagde in te trekken omdat ze gebaseerd was op ‘onvolledige, misleidende en zelfs foutieve informatie’. De tussenkomende partijen laten dit gegeven volledig onbesproken in hun schriftelijke uiteenzetting en lijken het dus niet te betwisten. Er kan dan ook niet worden aangenomen dat verzoekende partijen hun belang hebben verloren om een beroep in te dienen strekkende tot de vernietiging van de bestreden beslissing.*

*Dat eerste verzoekende partij over een evident en rechtens vereist belang beschikt, staat dan ook buiten kijf.*

*4.*

*Wat betreft het belang van tweede verzoeker.*

*De ruimtes waar eveneens een grote vermindering van lichtinval en bezonning plaats zal hebben, betreffen de living en de eetplaats ( zie stuk 8 -9-11). In deze ruimtes brengt*

tweede verzoekende partij de meeste tijd door. Bovendien is de eetplaats tevens de computerruimte waar verzoekende partij zoals vele tieners veel tijd, zowel ter ontspanning als voor studie doorbrengt. Daarenboven heeft de eetplaats een zitvensterbank waar tweede verzoekende partij in de zon vaak de krant of een boek leest (zie stuk 10). Op deze zonnige plaats is het vooral in de wintermaanden zeer aangenaam vertoeven. Door de verminderde bezonning zal deze gezellige plaats in huis verdwijnen. De vermindering van lichtinval en bezonning zal zorgen voor een daling van het wooncomfort en afname van het gebruiksgenot van de woning.

Evenzeer zal er een verminderde zon-inval in de tuin zijn. Tweede verzoekende partij doet echter op competitieniveau aan windsurfen (zie stuk 12). De zeilen en het andere surfmateriaal dat hiervoor wordt gebruikt, dienen te worden afgespoeld en gedroogd. Dit drogen gebeurt in de tuin, waar de zon het langste en het intensiefst schijnt. Door de schaduwvorming zal het drogen van de zeilen en ander surfmateriaal niet meer kunnen plaatsvinden. Bovendien zal de tuin waar tweede verzoeker regelmatig met zijn jongere broer en vrienden speelt, voetbalt en badmintont minder aangenaam zijn door het beknellende gevoel dat gelet op de hoogte van de vergunde garage/berging aanwezig zal zijn. De vergunde garage/berging doet bijgevolg afbreuk aan de beleevingswaarde en het normale gebruik door tweede verzoekende partij van de tuin.

Verbouwereerd als hij was door de initiële beslissing van verwerende partij, had tweede verzoekende partij een ernstige discussie met zijn ouders omtrent het vergunde en vroeg hen ook in zijn naam de procedure in te leiden, daar hij zich persoonlijk hiertegen wenst te verzetten. Nu verwerende partij de vergunning opnieuw verleend heeft, wenst hij zich hiertegen wederom te verzetten.

Het belang van eerste verzoekende partij wordt ook uitdrukkelijk erkend in het arrest dd. 13.06.2012, nr. A/2012/0242:

Bij vermeld arrest nr. S/2012/0042 van 29 februari 2012 werd vastgesteld dat de tussenkomende partijen, bij gebrek aan een repliek in feite en in rechte het belang van de verzoekende partijen niet leken te betwisten. Vervolgens werd geoordeeld dat de verzoekende partij, vertegenwoordigd door haar wettelijke vertegenwoordigers, beschikt over de vereiste procesbevoegdheid en — bekwaamheid om bij de Raad beroep in te stellen.

Voorts werd geoordeeld dat de verzoekende partij, op grond van de aangevoerde visuele hinder en de verminderde lichtinval en bezonning in de woning en de tuin, in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als medebewoonster van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en over een voldoende persoonlijk, van haar vertegenwoordigers te onderscheiden, belang beschikt.

Tenslotte werd geoordeeld dat de omstandigheid dat de vertegenwoordigers van de verzoekende partij ook in eigen naam een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing hebben ingesteld, geen afbreuk doet aan voorgaande vaststellingen.

De tussenkomende partijen overtuigen niet dat er op grond van de nu aangevoerde exceptie anders moet geoordeeld worden dan deze voorlopige beoordeling in het kader van het schorsingsberoep.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan niet aangenomen worden.

*Dat tweede verzoekende partij over een evident en rechtens vereist belang beschikt, kan dan ook niet worden betwist.*

*...”*

De tussenkomende partijen repliceren:

*“ ...*

- 1. Het is vooreerst vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat het louter nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. Wel integendeel dienen de ingeroepen hinder en nadelen voldoende en aannemelijk en concreet te worden voorgesteld en dient tevens het causaal verband aangetoond te worden met de uitvoering van de bestreden beslissing.*

*Verzoekers refereren steeds en exclusief naar een mogelijke hinder ten gevolge van het bebouwen van een bouwperceel welke daarvoor nochtans bestemd is. Verzoekers wensen het totale bouwproject te blokkeren omwille van een, niet aantoonbare, mogelijke hinder, die het dak van het bijgebouw zou kunnen teweegbrengen. Verzoekers geven nergens aan dat deze hinder ten gevolge van de nokhoogte van 6.35 m van het bijgebouw, een ernstig nadeel zou betekenen ten opzichte van een bijgebouw zonder afwijkingen dat zelfs een hypothetische nokhoogte kan hebben van 6.60m (25m<sup>2</sup> en 5m lang op 5m breed).*

*Onderstaande technische toelichting toont eveneens aan dat de beweringen van verzoekers sterk overdreven zijn en niet in verhouding staan met het beweerde belang en hinder.*

- *De lichtinval kan niet beperkt worden door een bebouwing op meer dan 14 meter afstand tussen het op te trekken bijgebouw en het dichtste punt van de woning van verzoekers.*

*Verzoekers gewagen van een verminderde lichtinval in de winter gedurende de hele dag, hetgeen wetenschappelijk onmogelijk is. Licht bestaat voor het grootste gedeelte uit diffuus licht welke door geen enkel gebouw kan beperkt worden. Enkel rechtstreekse zonnestralen die een obstakel belichten kunnen schaduwen veroorzaken en de lichtintensiteit in de schaduwzone verminderen, maximaal halveren (zie stukken 23 en 24).*

*De garage /berging bevindt zich in het zuidoosten en kan dus enkel in de late voormiddag enige schaduw werpen als direct zonlicht op dat moment voorhanden is. Enkel in de winter bij een zeer lage zonnestand kan deze situatie zich voordoen gedurende maximaal 2 uur, wanneer de zon rond de garage/berging draait. Bovendien is de gemiddelde zonneschijn tussen 15 november en 15 januari 1,2 à 2 uur per dag. Statistisch is de kans op schaduw dan ook slechts 10.8 minuten per dag in het slechtste geval en dit enkele dagen op jaarbasis (stuk 25).*

*Tussenkomende partijen verwijzen daarvoor naar de stukken van hun dossier, waaruit deze technische gegevens klaar, duidelijk en objectief voldoende duidelijk blijken.*

- Wat de zichthinder betreft moet worden vastgesteld dat de, door verzoekers aangeduide, belangrijkste ramen geen uitzicht geven op de vergunde garage/berging (stuk 26).

[schets]

[schets]

Enkel het livingraam geeft uit op de garage/berging. Dit uitzicht wordt voor het overgrote deel weggenomen door tuinbomen van verzoekers waardoor de zichthinder zeer beperkt is. Bovendien is dit raam op meer dan 20.4 meter verwijderd van de zijgevel van de garage/berging en 23.6m van de daknok. De verkaveling bestaat uit percelen die  $\pm 650 \text{ m}^2$  groot zijn en 20 meter straatbreedte hebben. De gemiddelde perceeldiepte is aldus 32.5m. Het is dan ook een illusie om een vrij verzicht te verwachten in een aaneengesloten verkaveling.

[bewerkte luchtfoto]

Bovenstaande afbeelding illustreert de perimetergrootte tot de dichtstbijzijnde bebouwingen ten opzichte van het bijgebouw. De schaduwenlijnen van de, minstens 8 meter, hoge huizen zijn beperkt.

- Drogredenen als zou er een totale lichtverduistering veroorzaakt worden door een aanpalend perceel te bebouwen en het surfmateriaal dat niet zou kunnen gedroogd worden, hoewel tussen november en april niet eens gesurfd wordt, zijn dan ook onvoldoende en niet ernstig om een belang aan te tonen (stuk 27).

Het wooncomfort en gebruiksgenot wordt door het bebouwen van een aanpalend perceel niet onaanvaardbaar beïnvloed door een bebouwing die te verwachten is op een perceel bouwgrond in een goedgekeurde verkaveling. De belevingswaarde van een perceel hangt samen met de ligging, oriëntering en vooral van de grootte ervan. Dat verzoekers beschikken over een beperkte tuinruimte kan niet als middel aangevoerd worden om een bebouwing op een perceel gelegen in woonzone aan te vechten.

2. Verder staat in deze zaak vast dat het dossier van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning en een afzonderlijke bergplaats, op het perceel gelegen 9080 Lochristi, Lieskensakker 20, kadastraal gekend onder Lochristi, eerste afdeling, sectie A, nr. 0934D, dat door de tussenkommende partijen werd ingediend op 08.02.2011, mede ondertekend door de aanpalende eigenaars, m.n. door Wim VAN DE VELDE en Natacha GESQUIERE (Vaarlaars 45, Lochristi), Stefan DE CLERCQ (Dorp West 91, Lochristi, eigenaar lot 23), Stijn DE PAUW (Vaarlaars 39, Lochristi, eigenaar lot 22) en Vennootschap dr. PAUWELS (Sportstraat 344, Gent, buur rechts), als volgt :

- het aanvraagformulier bevat de volgende vermelding : “de aanpalende eigenaars tekenen voor gezien en hebben geen bezwaar met de

*voorgenomen werken volgens bouwplan (inplanting en grootte garage)” (stuk 1);*

- *ook de brief waarbij conform artikel 4.1.1 VCRO om een afwijking werd gevraagd van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling Lieskensakker (lot 85) betreffende de grootte (43 m<sup>2</sup> i.p.v. 25 m<sup>2</sup>) en ingeplant op 1 i.p.v. 2 meter van de linkerscheidingslijn werd voor “akkoord” ondertekend door dezelfde eigenaars (stuk 2);*
- *tenslotte werd ook het bouwaanvraagplan mede ondertekend door dezelfde eigenaars met andermaal de vermelding : “de aanpalende eigenaars tekenen voor gezien en hebben geen bezwaar met de voorgenomen werken volgens bouwplan (inplanting en grootte garage)”(stuk 3).*

*Eens de instemming met een bepaald bouwproject schriftelijk werd gegeven door de ondertekening van de bouwplannen en het aanvraagformulier, verliezen de aanpalende eigenaars/derden hierdoor evident elk belang om later diezelfde bouwplannen te gaan aanvechten. De vordering in persoonlijke naam ingediend door Wim VAN DE VELDE is aldus in ieder geval onontvankelijk wegens gebrek aan belang.*

*Het principe dat door het ondertekenen van de bouwplannen voor akkoord de vereiste van openbaar onderzoek vervalst, is overigens niet juist in de huidige context, gezien precies de vereiste van openbaar onderzoek wordt voorgeschreven door artikel 4.4.1 VCRO in geval beperkte afwijkingen worden gevraagd. De organisatie van het openbaar onderzoek was aldus in ieder geval vereist, zodat verzoekers gerechtigd waren een bezwaarschrift in te dienen.*

*Evenwel moet ook het belang van de bezwaarindiener of de latere verzoeker tot schorsing ambtshalve nagezien worden. Het belang van een partij die een vergunning betwist, waarmee hij voordien had ingestemd, is wel degelijk aangetast. Men kan niet goedkeuren en afwijzen tegelijkertijd, dit is in strijd met de bindende kracht van een akkoord. Het ondertekenen van een akkoord (plannen en aanvraagformulieren) is wel degelijk te aanzien als een afstand van recht op latere betwisting, zoniet zou elke rechtszekerheid vervallen.*

*Tussenkommende partijen voelen zich bovendien gegriefd door de uitspraak van verzoekende partijen dat zij op basis van onvolledige, foutieve en zelfs misleidende informatie hun akkoord zouden hebben gegeven. Tussenkommende partijen kunnen maar vaststellen dat verzoekers op géén enkel moment aangeven waarin deze onvolledige, foutieve of misleidende informatie zou hebben bestaan, daarover ligt geen enkel bewijs voor, het is wel integendeel een gratuite verdachtmaking. Het dossier van de aanvraag, de bouwplannen en het aanvraagformulier, dat ondertekend werd door de omwonenden, ligt voor en kan worden nagezien. Daarop is geen enkel gegeven gewijzigd. Verzoekers hebben urenlang deze stukken bestudeerd en zijn voldoende wetenschappelijk onderlegd om de draagwijdte van bouwplannen en de daarop vermelde afmetingen te begrijpen. Hun uitspraken dat zij verkeerd zouden ingelicht zijn, zonder deze uitspraak te bewijzen of te verduidelijken, is dan ook manifest onjuist en wordt door tussenkommende partijen formeel betwist.*



3. *Het is uitsluitend om deze reden dat dezelfde verzoekende partijen nog steeds de vordering tot schorsing en nietigverklaring in hoofde van hun zoon Mattias VAN DE VELDE handhaven, teneinde het probleem van het belang te omzeilen. De motivering in het verzoekschrift tot daling van het wooncomfort en gebruiksgenot in hoofde van een minderjarige tiener, de zogenaamde visuele hinder en verder zijn vermeend aangetaste belevingswaarde van de tuin voor het drogen van zijn surfmateriaal, ... dient dan ook danig gerelativeerd te worden en in de juiste context geplaatst te worden.*

*De zoon Mattias VAN DE VELDE, kan zich evident niet beroepen op hun enig eigendomsstatuut betreffende een woonperceel die belang hebben bij het bestrijden van een vergunning van een aanpalend perceel.*

*De minderjarige zoon is immers géén eigenaar, noch huurder, noch bezit hij welkdanig zakenrecht op het onroerend goed gelegen te 9080 Lochristi, Vaarlaars 45. De zoon heeft slechts -gezien hij niet zal blijven wonen bij zijn ouders- een tijdelijk gebruiksgenot van deze woning, wat zeer minimaal is en niet voldoet om te gelden als persoonlijk rechtstreeks belang in hoofde van Matthias VAN DE VELDE om zich te verzetten tegen de stedenbouwkundige vergunning van een aanpalend perceel.*

*Het is duidelijk dat de huidige vordering niet meer is dan een vermomde vordering van de eigenaars van het aanpalend perceel Vaarlaars 45, die (terecht) vrezen dat hun eigen belang niet kan worden aangetoond. Een dergelijke rechtsvordering is niet ontvankelijk, wegens gebrek aan persoonlijk en rechtstreeks belang, alsmede bij toepassing van het adagium 'nul ne plaide par procureur'.*

*Verzoekende partijen q.q. begrijpen dit klaarblijkelijk ook wel en proberen het wettelijk vereiste persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks belang in hoofde van hun minderjarige zoon dan te motiveren aan de hand van een aantal vergezochte argumenten, welke één voor één weerlegbaar zijn.*

*Tussenkomende partijen stellen vast dat deze voorwaarde niet voldaan is gezien :*

- *betrokkene geen hoedanigheid van eigenaar heeft,*
- *betrokkene geen aantoonbare hinder ondervindt van de verleende vergunning,*
- *betrokkene geen aantoonbaar nadeel ondervindt van de verleende vergunning,*
- *het belang van de minderjarige zoon als bewoner volledig opgeslorpt wordt door het belang van zijn ouders als eigenaars en bewoners van dezelfde woning, zodat zijn eventueel persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks belang (quod non) volledig gevrijwaard wordt door de vordering van zijn vader.*

*Gezien de manifeste exceptie van onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partijen, wordt elk verder verweer hierna slechts in ondergeschikte orde gevoerd.*

4. *Bij de beoordeling van het belang in hoofde van verzoekers staat vast dat de vergunning waarvan zij de vernietiging vragen de bouw toelaat van een vrijstaande*

*eengezinswoning alsmede van een vrijstaand bijgebouw op het perceel gelegen in woongebied, achter haar eigendom.*

*De eerste oorzaak van dit zogenaamde nadeel ligt niet in het betwiste bouwwerk maar in de ligging van het terrein waarop het zal gebouwd worden in woongebied, een zone die normaal bestemd is om bedekt te worden met bouwwerken zoals door de aangevochten vergunning toegelaten.*

*Het zogenaamd verlies van zicht, licht en zon dat deze vergunning hij met zich zou meebrengen (QUOD NON) voor de eigendom van de verzoekers, is -rekening houdend met de plaatsinrichting- het gevolg van het bouwbaar karakter van het kwestieuze perceel -dat ten andere een constructie van een belangrijker afmeting zou kunnen ontvangen - en heeft het niet het ernstig karakter dat rechtvaardigt dat Uw Raad de stedenbouwkundige vergunning zou vernietigen (zie R.v.St. nr. 82.146, 27 augustus 1999, <http://www.raadvstconsetat.be> (30 januari 2001); Amén. 2000 (weergave HAUMONT, F.), 54; zie eveneens R.v.St. nr. 83.498, 17 november 1999, <http://www.raadvst-consetat.be> (20 maart 2001); A.P.M. 1999 (samenvatting), 181).*

*Tussenkommende partijen tonen duidelijk aan dat de beweringen van verzoekers niet correct zijn, zwaar overdreven zijn, zelfs misleidend voorgesteld worden om de bouwrechten van de aanvragers te schaden. In een ingesloten verkaveling zijn de vermelde bezwaren een gevolg van de perceelligging, de perceelgrootte en de oriëntering van bestaande en voorzienbare bebouwingen van onbebouwde percelen. Verzoekers beschikken over een perceel van amper  $\pm 650 \text{ m}^2$ , waar rondom percelen van eenzelfde grootte liggen, 20m straatbreedte en 32 á 33m diepte. Er van uitgaan van aanpalende bouwpercelen dat deze onbebouwd blijven, of erger nog de opstart van elke bebouwing trachten proceduriaal te verhinderen en/of te vertragen, is een aanvechting van het bouwrecht van tussenkommende partijen.*

5. *Enkel volledigheidshalve voegen tussenkommende partijen een aanvullend stuk 35 toe aan hun dossier met stavingsstukken, waarin zij de oorzaak van de zogenaamde 'hinderaspecten' in hoofde van de verzoekende partijen andermaal ontmoeten en grondig weerleggen.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*1.*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat tussenkommende partijen deze exceptie reeds hebben opgeworpen in de eerste procedure voor de Raad.*

*Hoger werd reeds aangehaald dat de Raad deze exceptie verworpen heeft en oordeelde dat verzoekende partijen wel degelijk over een belang beschikten. Immers was de Raad van oordeel dat verzoekende partij de aantasting van uitzicht en de visuele hinder en de verminderde lichtinval en bezonning in de woning en tuin voldoende aannemelijk maakten.*

*De situatie is tot op heden ongewijzigd gebleven. Er kan dan ook niet worden ingezien waarom verzoekende partijen geen belang meer zouden hebben bij de beslissing die genomen werd naar aanleiding van de nietigverklaring van de eerste beslissing.*

*Er zijn dan ook geen redenen om anders te oordelen omtrent het belang dan in de eerste procedure voor de Raad.*

*2.*

*Bovendien hebben verzoekende partijen in hun verzoekschrift uitdrukkelijk omschreven op welke wijze zij persoonlijk hinder en nadelen kunnen ondervinden.*

*Net zoals uit de stukken van verzoekende partijen en ook die van tussenkomende partijen blijkt zullen tussenkomende partijen weldegelijk vermindering van lichtinval en bezonning kennen in hun huis en tuin. Door te stellen dat de hinder niet ernstig zou zijn, lijken tussenkomende partijen overigens niet te betwisten dat er weldegelijk hinder zal zijn. Het belang om een procedure in te stellen dient echter te worden onderscheiden van de vereisten inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Art. 4.8.11,§1 VCRO bepaalt dat als belanghebbenden dienen te worden aangemerkt "elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing",*

*Zelfs indien de mate van hinder niet ernstig zou zijn, quod certe non, dient te worden vastgesteld dat zelfs een onrechtstreekse hinder of nadeel zou volstaan om belang bij een beroep bij de Raad te hebben. De maat van de hinder vormt dan ook geen criterium bij het beoordelen van het belang van de procedure. Het volstaat dat verzoekende partijen hinder kunnen ondervinden. Dit is des te meer het geval aangezien het buiten kijf staat dat verzoekende partijen als direct aanpalenden weldegelijk vermindering van lichtinval en visuele hinder zullen kennen.*

*Verzoekende partijen hebben dan ook belang bij de procedure.*

*3.*

*Het feit dat eerste verzoekende partij zijn handtekening plaatste op de bouwplannen ontnemt bovendien niet zijn belang bij onderhavige procedure. Hoger werd de rechtspraak van de Raad hieromtrent reeds aangehaald. Dit werd bovendien eveneens bevestigd in het arrest dd. 13.06.2012, nr A/2012/0240 inzake de eerste procedure.*

*Ten overvloede dient te worden gesteld dat wanneer eerste verzoekende partij zijn handtekening op bepaalde documenten heeft gezet, dit gebeurde omdat hij door de tussenkomende partijen misleid werd, minstens onvoldoende werd ingelicht.*

*De tussenkomende partijen beweerden dat andere ontwerpen juridisch niet mogelijk waren of voor de eerste verzoekende partij nog slechter zouden zijn. Bovendien hadden de tussenkomende partijen eerste verzoekende partij verzekerd dat er zeker geen vermindering van bezonning in hun huis zou zijn aangezien zij dit hadden laten berekenen door hun architect, hetgeen (net zoals blijkt uit de stukken) niet het geval is.*

*Uit de documenten blijkt overigens duidelijk dat het akkoord slechts handelt over de inplanting en niet over de hoogte (6,35 m) van de op te trekken garage. Dit is juist één van de bijzonderste knelpunten in deze zaak.*

*Pas achteraf, mede door de informatie verkregen op het gemeentehuis, heeft eerste verzoeker zich gerealiseerd hoe hij misleid werden en welke gevolgen het op te trekken*

*gebouw (o.a. door zijn hoogte) voor hem had. Tevens bleek dat de berekeningen van de architect van de tussenkommende partijen niet correct waren.*

*Dienaangaande heeft hij zijn bezwaren bij brief van 29 maart 2011 tijdens het openbaar onderzoek alsnog kenbaar gemaakt.*

*Zoals reeds toegelicht in het verzoekschrift, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad, kan niet anders worden besloten dan dat eerste verzoeker beschikt over het vereiste belang voor onderhavig beroep tot nietigverklaring.*

*4.*

*Bovendien heeft tweede verzoekende partij een voldoende onderscheiden belang van eerste verzoekende partij.*

*Het feit dat verzoekende partij geen eigenaar is van het aanpalende perceel of hierop enig zakelijk recht kan laten gelden, neemt niet weg dat hij aldaar bij zijn ouders woonachtig is en hij dan ook de in het verzoekschrift omschreven hinder en nadelen kan ondervinden, hetgeen overigens in het arrest dd. 13.06.2012, nr. A/2012/0242 expliciet werd bevestigd.*

*Tweede verzoekende partij heeft dan ook belang bij onderhavige procedure.*

*...*

#### *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 kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kunnen instellen bij de Raad.

*2.*

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het oprichten van een woning en een afzonderlijk bijgebouw betreft, waarbij het bijgebouw wordt ingeplant op 1 meter van de linkerperceelsgrens van het bouwperceel, die de achterperceelsgrens vormt van het perceel van de woning van de verzoekende partijen. Het betrokken bijgebouw wordt in de lengte (6,70 meter) ingeplant, parallel met de achterperceelsgrens van de verzoekende partijen. Het bijgebouw heeft een grondoppervlakte van 6,40 meter x 6,70 meter, met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6,35 meter.

Het kan niet ontkend worden dat het betrokken bijgebouw, met een omvang zoals zonet beschreven, een ernstige visuele wijziging kan meebrengen naar de achterzijde van het perceel van de verzoekende partijen. Het college van burgemeester en schepenen van Lochristi heeft overigens, in eerste administratieve aanleg, de stedenbouwkundige vergunning geweigerd omdat een “dergelijke nokhoogte voor een bijgebouw, op kleine afstand tot de perceelsgrenzen, (...) wel degelijk visuele hinder (zal) veroorzaken naar de aanpalenden”.

Het betoog van de verzoekende partijen dat het betrokken bijgebouw zal zorgen voor visuele hinder overtuigt. Verzoekende partijen tonen daarmee afdoende aan over een belang te beschikken om beroep in te stellen bij de Raad. Er moet overigens vastgesteld worden dat de tussenkommende partijen niet betwisten dat het betrokken bijgebouw visuele hinder zal meebrengen, maar slechts lijken te betwisten dat die hinder voldoende ernstig zou zijn. De vereiste van “hinder en nadelen” bij de vordering tot vernietiging is echter te onderscheiden van

de vereisten van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het kader van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het gegeven dat de eerste verzoekende partij voor de aanvraag zijn “akkoord” heeft verleend, doet aan voorgaande conclusie geen afbreuk. Uit de feitenuiteenzetting blijkt immers dat deze verzoekende partij reeds tijdens het openbaar onderzoek stelde “elke instemming en handtekening terug(te)trekken” omdat het “akkoord” steunde op een misvatting. Daargelaten de vraag wie of wat aan de oorzaak ligt van deze misvatting, heeft de eerste verzoekende partij dit in een vroeg stadium van de administratieve vergunningsprocedure te kennen gegeven, zodat zij niet kan worden geacht te hebben verzaakt aan een beroep bij de Raad.

Het gegeven dat de tweede verzoekende partij, als zoon – inmiddels meerderjarig – van de eerste verzoekende partij, slechts bewoner is van de woning op het buurperceel, belet niet dat hij evenzeer, hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

3.

De exceptie van de tussenkommende partijen kan niet aangenomen worden.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Eerste middel, eerste onderdeel

#### *Standpunt van de partijen*

In het eerste onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3, §3, 8° besluit openbaar onderzoek, van de materiële motiveringplicht uit artikel 4.7.23 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten onder het eerste onderdeel uiteen:

“ ...

*Verwerende partij komt op kennelijk onredelijke wijze tot het oordeel dat het aangevraagde een beperkte afwijking betreft. Hierdoor heeft verwerende partij art. 4.4.1 VCRO, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.*

#### Toelichting bij het eerste onderdeel van het eerste middel

1.

*Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of van de vergunning.*

*Overeenkomstig art. 2.1 van de dd. 13 april 1994 verleende verkavelingsvergunning dient de zone voor hovingen te worden aangelegd met goed onderhouden grasperken en beplantingen (conform de beplantingen van het burgerlijk wetboek ter zaken). **In deze zone wordt geen andere bebouwing geduld** (tenzij een tuinhuisje of/en een garage) (zie stuk 3).*

Conform art. 2.3 van de dd. 13 april 1994 verleende verkavelingsvergunning is **slechts één enkel tuinhuisje, bergplaats of garage toegelaten** onder de volgende voorwaarden (zie stuk 3):

- tuinhuisje of bergplaats avn(sic.) maximum 9 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavel grenzen en minstens 5 m achter de achtergevel van de woning
- garages van maximum 25 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavelgrenzen en onderzijde van de kroonlijst begrepen tussen 2,0 en 3,0 m gerekend vanaf de vloerplas van het hoofdgebouw.

2.

In casu wordt een bijgebouw aangevraagd dat op het gelijkvloers een garage en op de eerste verdieping een bergplaats bevat. Dit vormt ook de bedoeling van de aanvragers, zoals blijkt uit de verschillende omschrijvingen (resp. garage/bergplaats, garage met zolder, afzonderlijke bergplaats,...) op de plannen en in de aanvraag. Hiermee worden 2 functies in 1 gebouw gebracht, hoewel volgens de verkaveling slechts 1 tuinhuisje en/of een garage is toegestaan. Uit de bepalingen van de verkaveling kan worden afgeleid dat naar de geest ervan, slechts 1 kleinschalig gebouw werd beoogd. Verwerende partij heeft bovendien reeds in de eerdere procedure voor de RvVb te kennen gegeven dat volgens de verkavelingsvoorschriften slechts 1 bijgebouw toegestaan is (zie infra tweede middel).

Uit hoger geciteerde verkavelingsvoorschriften kan immers worden afgeleid dat het verkavelingsconcept het opzet had de open ruimte in de tuinstrook te bewaren en deze bijgevolg zoveel mogelijk te besparen van bebouwing. In de aanvraag wordt echter 1 groot bijgebouw voorzien dat 1/3 van de aanwezige tuinstrook inneemt. Het aangevraagde is bijgevolg **in strijd met de geest van de verkaveling en doet afbreuk aan een essentieel gegeven** van de verkavelingsvergunning. Er is dan ook geen sprake van een beperkte afwijking.

3.

Tevens dient te worden vastgesteld dat de in het bijgebouw aanwezige **ruimte voor berging meer dan het dubbele** is van de door de verkavelingsvergunning toegestane oppervlakte voor een bergruimte (9m<sup>2</sup>). Dit vormt een bijkomende afwijking die niet werd aangevraagd. Bovendien kan een afwijking die meer dan het dubbele bedraagt van het toegestane geenszins beperkt genoemd worden.

4.

Ook de **oppervlakte** van het aangevraagde bijgebouw (43m<sup>2</sup>) bedraagt **bijna het dubbele** van de oppervlakte van de volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten oppervlakte van 25m<sup>2</sup>.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat voor een verkavelingsconform bijgebouw (met plat dak), het volume 75m<sup>3</sup> bedraagt. Het aangevraagde bijgebouw kent met een grondoppervlakte van 43m<sup>2</sup>, een volume van 200,46m<sup>3</sup>:

Het volume van een bijgebouw met normale afmetingen (en zadeldak) bedraagt:

inhoud benedenverdieping: 25 m<sup>2</sup> x 2,5 m = 62,5 m<sup>3</sup>

inhoud dak:  $\frac{25 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}}{2} = 25 \text{ m}^3$

2

→ totaal volume is 62,5 m<sup>3</sup> + 25 m<sup>3</sup> = **87,5 m<sup>3</sup>**

Het volume van het vergunde bijgebouw is daarentegen:  
 inhoud benedenverdieping:  $6,7 \text{ m} \times 6,4 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 128,64 \text{ m}^3$   
 inhoud dak:  $\frac{6,7 \text{ m} \times 6,4 \text{ m} \times 3,35 \text{ m}}{2} = 71,82 \text{ m}^3$   
 → totaal volume is  $128,64 \text{ m}^3 + 71,82 \text{ m}^3 = 200,46 \text{ m}^3$

Het volume van de aangevraagde constructie bedraagt bijgevolg **tot 2,5 keer meer dan het volume van een verkavelingsconform bijgebouw**. Dit kan evenmin een beperkte afwijking worden genoemd.

5.

Daarnaast wordt een garage gebruikelijk niet op de eerste verdieping gesitueerd, net zo min als een tuinhuisje. Evenmin wordt gebruikelijk een tuinhuisje boven op een garage geplaatst.

In casu wordt dus een bijgebouw opgericht met op het gelijkvloers een garage en op de eerste verdieping onder dak een bergruimte. Dit impliceert echter dat een **bijkomende bouwlaag** wordt gecreëerd. Dit blijkt eveneens uit het feit dat zelfs een vaste trap en raam in de voorgevel wordt voorzien. Dit is een **afwijking dewelke in toepassing van art. 4.4.1, §1, 2<sup>e</sup> lid VCRO niet wordt toegelaten**. Bovendien doet dit in niet onaanzienlijke mate afbreuk aan de geest/strekking van de verkaveling.

6.

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat het aangevraagde afwijkt van essentiële gegevens van de betreffende verkaveling, waardoor er geen sprake is van een beperkte afwijking.

Daarnaast dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde op meerdere punten afwijkingen vertoont die meer dan het dubbele bedragen dan een verkavelingsconform bijgebouw. Dergelijke grote afwijkingen kunnen niet als beperkte afwijkingen worden aanzien. Verwerende partij heeft bijgevolg op kennelijk onredelijke wijze geoordeeld dat het aangevraagde een beperkte afwijking vormt.

Bovendien wijkt het aangevraagde bijgebouw op meerdere punten af van de verkavelingsvergunning dan degene vermeld in de aanvraag. Tevens bevat het betreffende op te richten bijgebouw een afwijking die niet is toegelaten in toepassing van art. 4.4.1, §1, 2<sup>e</sup> lid VCRO. Hierdoor heeft verwerende partij art. 4.4.1 VCRO geschonden, alsmede het legaliteits- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Wat het eerste onderdeel betreft, voeren verzoekers aan dat naar de "geest" van de verkaveling slechts 1 kleinschalig bijgebouw toegelaten is, terwijl de aanvraag betrekking heeft op één groot bijgebouw, wat in strijd zou zijn met de geest van de verkaveling en afbreuk zou doen aan een essentieel gegeven van de verkavelingsvergunning. Daarnaast wordt gesteld dat de oppervlakte van het aangevraagde bijgebouw bijna het dubbele is van de toegelaten oppervlakte, zodat dit geen beperkte afwijking betreft.

Vooreerst dient er worden opgemerkt dat de aangevoerde afwijking een afwijking omtrent de afmetingen van de constructies betreft, dewelke volgens artikel 4.4.1 §1 VCRO kan

worden toegestaan op de verkavelingsvoorschriften, indien het een beperkte afwijking is. Een garage van 5 meter op 5 meter is toegelaten. De aangevraagde garage bedraagt 6,40 meter op 6,70 meter.

Wat betreft de grotere afmetingen van de garage heeft de deputatie gesteld dat deze een beperkte afwijking is (stuk 5, p. 7):

"Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor Lieskensakker nr. 35 voor het plaatsen van een garage van 45 m<sup>2</sup> met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling. Bovendien heeft appellant tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> (grondplan 5 m op 5 m) met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Meer nog, de nokhoogte bij het bijgebouw zonder afwijkingen komt zelfs hoger dan dat van de aanvraag (6,60 m i.p.v. 6,35 m). Er zijn in de verkavelingsvoorschriften immers geen specifieke bepalingen opgenomen omtrent dakvorm en maximale nokhoogte voor bijgebouwen. De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.

(...)

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat de gevraagde afwijkingen beperkt zijn, de aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat de aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1."

De deputatie stelt vast dat er op meerdere loten binnen de kwestieuze verkaveling reeds bijgebouwen met een vergelijkbare afwijkende oppervlakte opgericht zijn. Daarnaast heeft de deputatie geoordeeld dat het grotere grondoppervlak van de aangevraagde garage in visueel opzicht weinig verschilt van die van een volgens de verkavelingsvoorschriften toelaatbaar bijgebouw en dat er nauwelijks een verschil in impact zal zijn op het aanpalende perceel. In het licht van deze gegevens wordt de afwijking in de bestreden beslissing in alle redelijkheid als beperkt beschouwd.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Verzoekers stellen tenslotte dat er een bijkomende bouwlaag is gecreëerd, wat een niet toegelaten afwijking in de zin van artikel 4.4.1§1 VCRO zou betreffen.

In de verkavelingsvoorschriften zijn evenwel geen specifieke bepalingen opgenomen omtrent de dakvorm en maximale nokhoogte voor bijgebouwen. Het aantal bouwlagen waaruit een toegelaten bijgebouw mag bestaan, is niet geregeld in de verkavelingsvoorschriften, zodat er dan ook geen sprake kan zijn van een afwijking ervan.

..."



De tussenkommende partijen voegen hieraan toe:

“ ...

*Tussenkommende partijen tonen aan dat het wel degelijk gaat om wettelijk toegelaten afwijkingen en dat verwerende partij gesteund heeft op correcte gegevens om tot het besluit te komen dat het aangevraagde wel degelijk een beperkte afwijking betreft :*

*(1) Geen afwijking wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*De verkavelingsvergunning voorziet (stuk 21) :*

*a. Zone voor open bebouwing :*

- i. De verkaveling voorziet in de inplanting van open bebouwing.*
- ii. De inplanting is vrij mits het eerbiedigen van de minimumzones met bouwverbod.*
- iii. De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 5m behoudens andere aanduidingen op het plan.*

*b. Zone voor hovingen :*

- i. In deze zone wordt geen andere bebouwing geduld, tenzij een tuinhuisje en/of garage.*
- ii. Tuinhuisje of bergplaats van maximum 9m<sup>2</sup> op minstens 2m van de kavelgrenzen en minstens 5m achter de achtergevel van de woning.*
- iii. Garages van maximum 25m<sup>2</sup> op minstens 2m van de kavelgrenzen en minstens 5m achter de achtergevel van de woning met een hoogte van de onderzijde van de kroonlijst begrepen tussen 2.0 en 3.0m gerekend vanaf de vloerpas van het hoofdgebouw.*

*Er is geen afwijking naar de bestemming toe. In de achtertuin kan een tuinhuisje (9m<sup>2</sup>) en/of een garage (25m<sup>2</sup>) opgetrokken worden. De aanvraag voldoet aan art.4.4.1§1 VCRO.*

*Verder is in de verkavelingsvoorschriften enkel sprake van een terreinindex voor het hoofdgebouw, niet van een vloerindex. Het volstaat te verwijzen naar de e-mail van de Gemeente Lochristi dd. 26.07.2012 (stuk 22). Hier is er eveneens geen afwijking. De som van de totale bebouwing, woning —horizontaal dakoppervlak 130,47m<sup>2</sup> + de garage-horizontaal dakoppervlak 43,15m<sup>2</sup>, samen 173,62m<sup>2</sup> of 26,8% van het terrein, is ruim kleiner dan de maximale terreinindex van 40% (648m<sup>2</sup> x 40% = 259,2m<sup>2</sup>) of 180m<sup>2</sup> voor enkel het hoofdgebouw. Hier is evenmin sprake van een afwijking. De aanvraag voldoet ook op dit vlak aan art.4.4.1 §1 VCRO.*

*Er is tenslotte geenszins sprake van het creëren van een bijkomende bouwlaag, spijs hetgeen verzoekers daarover stellen. Een bouwlaag is de nuttige vloeroppervlakte met een minimale hoogte van 1,8m die groter is dan de helft van, of 0,5 maal de vloeroppervlakte van het onderliggend nuttige vloeroppervlak. Het bijgebouw (garage/bergplaats) heeft een nuttige vloeroppervlakte van 36,1m<sup>2</sup> op het gelijkvloers en 12,32m<sup>2</sup> op de zolderverdieping. Gezien het quotiënt van de nuttige vloeroppervlakte van de zolderverdieping (12,32m<sup>2</sup>) t.o.v. het gelijkvloers (36,1m<sup>2</sup>) 0,34 bedraagt en ruim kleiner is dan 0,5 of de helft van de onderliggende nuttige vloeroppervlakte met een*

*nuttige hoogte van minstens 1,8m, is er geen sprake van een 2e bouwlaag in het bijgebouw. De aanvraag voldoet ook aan dit vlak aan art.4.4.1§1 VCRO.*

*Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt onomstootbaar dat er geen sprake kan zijn van een niet door de codex toegelaten afwijking op de verkavelingsvoorschriften, hetzij wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*(2) Het aangevraagde bijgebouw wijkt niet af van de essentiële gegevens van de verkavelingsvoorschriften, verzoekers misleiden de Raad in hun argumentatie en berekeningen*

- *vooreerst stellen verzoekers dat een bijgebouw wordt voorzien dat zowel een garagefunctie als een bergplaatsfunctie heeft, hetgeen in strijd zou zijn met artikel 2.3 van de verkavelingsvergunning, waar volgens verzoekers slechts één enkel tuinhuisje, bergplaats of garage toegelaten is;*

*[uittreksel verkavelingsvergunning]*

*De verkavelingsvergunning (stuk 21) laat onbetwistbaar een combinatie van bijgebouwen in de zone voor hovingen toe. Dat een garage ook als tuinberging kan gebruikt worden is nergens verboden, enkel de oppervlakte worden bepaald: een tuinhuisje of bergplaats mag 9m<sup>2</sup> zijn en een garage 25m<sup>2</sup>, samen maximaal 34m<sup>2</sup>. Bijgevolg is de gevraagde afwijking naar oppervlakte (42.88m<sup>2</sup>) wel degelijk beperkt te noemen, temeer dat in dezelfde straat, Lieskensakker nr 35, reeds een garage met een oppervlakte van 45m<sup>2</sup> vergund werd.*

*Verzoekers gaan bovendien wel erg ver door zelf invulling te geven aan de verkavelingsvoorschriften en een éézijdige interpretatie aan te geven als zijnde de 'geest van de verkavelingsvoorschriften'. Bovendien trekt men hierdoor de beoordeling door de vergunningsverlenende overheid in twijfel die nochtans de best geplaatste en bevoegde persoon is om de 'geest' van een verkavelingsvoorschrift te interpreteren. De stedenbouwkundige provinciale ambtenaar en de deputatie Oost-Vlaanderen hebben consequent eenzelfde interpretatie gegeven en zijn duidelijk : er kan wel degelijk een garage en een tuinhuis opgetrokken worden in de hovingenzone en er mag 34m<sup>2</sup> bebouwd worden zonder over een afwijking te spreken.*

*Het standpunt van verzoekers als zou de ruimte voor berging meer dan het dubbele bedragen dan hetgeen volgens de verkaveling kan toegestaan worden, alsmede dat de oppervlakte van het bijgebouw (43 m<sup>2</sup>) bijna het dubbele zou zijn dan een volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>, is dan ook manifest onjuist.*

- *Wanneer verzoekers stellen dat een verkavelingsconform bijgebouw met plat dak een volume zou hebben van 75 m<sup>3</sup>, terwijl het aangevraagde bijgebouw 2,5 keer meer dan dit volume bedraagt, reden waarom het niet zou gaan om een beperkte afwijking, argumenteren zij in strijd met de verkavelingsvoorwaarden, die een plat dak enkel toestaan wanneer het een garage betreft opgetrokken op de scheidingslijn.*

*Elk bijgebouw zal aldus een volume onder dak hebben, hetgeen verzoekers negeren. Ook de tweede berekening met verkavelingsconform bijgebouw is*

onjuist, gezien daarin opnieuw geen rekening wordt gehouden met de verkavelingsvoorschriften die toelaten om zowel een garage en tuinhuis te combineren. Verder is nergens een volumebeperking voorgeschreven in de verkavelingsvoorschriften, zodat dit argument dan ook geen enkele betekenis heeft.

- Tenslotte moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen nalaten een voldoende duidelijke omschrijving van het overtreden rechtsbeginsel te geven en van de wijze waarop die regel of dat beginsel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden. Verzoekende partijen laten volledig na om aan te duiden waarin de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou bestaan, zoals zij evenmin verduidelijkt waarin de bestreden beslissing de formele en materiële motiveringsplicht zou schenden. Het louter citeren van het legaliteits- en zorgvuldigheidsbeginsel, zonder concreet aan te duiden op welke wijze deze beginselen geschonden worden, volstaat niet. In deze mate kan het eerste middel, eerste onderdeel dan ook niet aanzien worden als een voldoende duidelijk uitgewerkt middel en is het om die reden zelfs niet ontvankelijk.

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet ernstig, minstens deels onontvankelijk en volledig ongegrond.*

...

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

1.           *Afwijkingen van essentiële gegevens van de verkaveling.*

*Zoals in het verzoekschrift aangehaald, met verwijzing naar de memorie van toelichting wijst het begrip "beperkte afwijking" er op dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of van de vergunning.*

*Verzoekende partijen hebben in het verzoekschrift aangetoond dat het vergunde bijgebouw op meerdere punten afwijkt van essentiële elementen van de verkavelingsvergunning inzake bijgebouwen.*

2.           *Geen beperkte afwijkingen (art. 4.4.1, §1 VCRO).*

*Noch verwerende, noch tussenkomende partij lijken te betwisten dat de oppervlakte van de berging op het eerste verdiep (onder dak) en de oppervlakte van de garage bijna het dubbele van de door de verkavelingsvergunning toegestane oppervlakte betreft. Verwerende partij stelt enkel dat de betreffende afwijkingen slaan op afmetingen en inplanting, hetgeen volgens art. 4.4.1, § 1 VCRO zou toegestaan zijn.*

*Art. 4.4.1 VCRO betreft een uitzonderingsbepaling welke als zodanig restrictief moet worden geïnterpreteerd. Het volstaat echter niet dat afwijkingen decretaal toegestaan zijn. Immers zijn alleen beperkte afwijkingen toegestaan, waarvan verzoekende partijen aangetoond hebben dat de in casu vergunde afwijkingen geenszins in redelijkheid beperkt genoemd kunnen worden.*

*In het tweede onderdeel werd bovendien aangetoond dat de elementen waarop verwerende partij steunt om te besluiten dat het aangevraagde beperkt is, foutief zijn.*

*Tussenkomenende partijen stellen echter dat de vergunde afwijking met betrekking tot de oppervlakte beperkt is omdat de huidige oppervlakte van 43m<sup>2</sup> slechts beperkt zou zijn indien de toegestane 25m<sup>2</sup> en 9m<sup>2</sup> voor respectievelijk een garage en berging zou worden opgeteld.*

*Indien deze redenering doorgetrokken dient te worden, bedraagt de optelsom van de samengevoegde oppervlaktes  $2 \times 43\text{m}^2 = 86\text{m}^2$  (43m<sup>2</sup> vloeroppervlakte garage en 43m<sup>2</sup> vloeroppervlakte berging op eerste verdieping), hetgeen 2,5 maal groter is dan de som van de toegestane oppervlakte. Hiermee bevestigen tussenkomenende partijen alleen maar dat het vergunde bijgebouw geenszins een beperkte afwijking genoemd kan worden.*

*Daarnaast stellen tussenkomenende partijen dat de volumeberekening van verzoekende partijen in strijd zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, die enkel een plat dak zouden toestaan bij bebouwing op de perceelsgrens. Tussenkomenende partijen verliezen evenwel uit het oog dat verzoekende partijen in hun vergelijking uitgaan van een verkavelingsconform bijgebouw met zadeldak en oppervlakte van 87,5m<sup>3</sup>. Het vergunde bijgebouw heeft dan ook een volume dat 2,5 keer dan een verkavelingsconform bijgebouw.*

*Voor het overige verwijzen verzoekende partijen naar de uiteenzetting in het verzoekschrift.*

*Het staat dan ook vast dat verzoekende partijen in het verzoekschrift aantoonde het vergunde bijgebouw op meerdere essentiële punten afwijkt van de geest van de verkaveling.*

*De vergunde afwijkingen kunnen dan ook geenszins in redelijkheid beperkte afwijkingen genoemd worden.*

### *3. Betreffende de decretaal uitgesloten afwijkingen (art. 4.4.1, §1,2e lid VCRO).*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat het middel van verzoekende partijen enkel slaat op de creatie van een bijkomende bouwlaag.*

*De uiteenzetting van tussenkomenende partijen omtrent afwijkingen van de bestemming of de VIT-index mist dan ook elke grond.*

*Verwerende partij stelt dat er geen sprake kan zijn van een afwijking omtrent het aantal bouwlagen, net omdat er geen voorschriften voorzien zijn omtrent het aantal bouwlagen.*

*De geest van de verkaveling is echter duidelijk. De garages en de bergplaatsen dienen enkel op de grond gesitueerd te worden.*

*Daarenboven dient 'bouwlaag' bij gebreke aan definitie in de VCRO en de verkavelingsvoorschriften geïnterpreteerd te worden in zijn spraakgebruikelijke betekenis. In tegenstelling tot wat tussenkomenende partijen beweren, dient dan ook geen rekening te worden gehouden niet de nuttige vloeroppervlakte of een minimale hoogte van 1,8m. Zoals aangehaald in het verzoekschrift betreft een bouwlaag volgens VAN DAELE: (bouwkunde) verdieping waarmee een bouwwerk al bouwend wordt verhoogd.*

*Bovendien kan de definitie a contrario worden afgeleid uit de definitie van een woonlaag:*

*"Een woonlaag is in zijn spraakgebruikelijke betekenis een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning."*

*Gelet op de aanwezigheid van de vaste trap en het raam in de voorgevel kan niet worden betwist dat het gebruik van een bijkomende verdieping wordt beoogd. De constructie wordt dan ook verhoogd met een bijkomende bouwlaag. Dit betreft een afwijking dewelke conform art. 4.4. 1, §1, 2e lid VCRO niet is toegestaan, minstens is dit manifest in strijd met de geest van de verkaveling.*

#### 4. Conclusie

*Het eerste onderdeel is gegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De tussenkomenende partijen kunnen niet gevolgd worden dat het eerste onderdeel van het eerste middel onontvankelijk zou zijn omdat het niet voldoende zou ontwikkeld zijn. De verzoekende partijen stellen uitdrukkelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op kennelijk onredelijke wijze oordeelt dat het aangevraagde "een beperkte afwijking" betreft en hierdoor artikel 4.4.1 VCRO, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden. De verzoekende partijen vervolgen met een toelichting waarin ze het middel verder en op afdoende duidelijke wijze ontwikkelen.

##### 2.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO luidt als volgt:

*"In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen."*

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO, dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften kan worden beschouwd als een "beperkte afwijking". Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover het gevraagde kan beschouwd worden als een "beperkte afwijking" dient de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt het begrip "beperkte afwijking" als volgt toegelicht (VI. Parl., zitting 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 136):

*"430. Het begrip "beperkte afwijking" wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

*De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.*

**431.** *Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.”*

Uit deze toelichting blijkt dat essentiële afwijkingen zijn uitgesloten en dat het beperkt karakter van de gevraagde afwijking moet “afgemeten” worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

3.

De voor het eerste onderdeel van het eerste middel relevante stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 23 augustus 1994, luiden als volgt:

## **“2. ZONE VOOR HOVINGEN**

### **2.1 Bestemming**

*De onbebouwde perceelsoppervlakte dient aangelegd met goed onderhouden grasperken en beplantingen (conform de beplantingen van het burgerlijk wetboek ter zaken). In deze zone wordt geen andere bebouwing geduld (tenzij een tuinhuisje of een garage).*

*Op de wegberm – gelegen tussen de wegverharding en de rooilijn van het bouwperceel – dient een goed onderhouden grasperk aangelegd dat aansluit op dat van de voortuin. Ook deze zone dient goed onderhouden te worden. Wandelpaden en terrassen mogen max. 30 % van de totale oppervlakte innemen.*

### **2.2 Afsluitingen**

*Levende hagen op de kavellijn (al dan niet versterkt met metaaldraad) hebben maximum hoogte van 1,80 m.*

### **2.3 Tuinhuisjes, bergplaatsen en garages**

*Eén enkel tuinhuisje, bergplaats of garage is toegelaten onder de volgende voorwaarden;*

- tuinhuisje of bergplaats van maximum 9m<sup>2</sup> op minstens 2 meter van de kavelgrenzen en minstens 5 m achter de achtergevel van de woning;*
- garages van maximum 25 m<sup>2</sup> op minstens 2 m van de kavelgrenzen en onderzijde van de kroonlijst begrepen tussen 2,0 en 3,0 m gerekend vanaf de vloerpas van het hoofdgebouw.*

*Bij wederzijds akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag ik de zijkavelgrens worden gebouwd. De eerstbouwende is maatgevend voor de tweede.*

*Afritten naar ondergrondse garages zijn in de voortuinstrook en in de zijdelingse stroken verboden.*

*Op te trekken in beschermd hout of dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Voor garages opgetrokken op de scheidingslijn zijn platte daken toegestaan.”*

4.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de gevraagde garage/bergplaats op de volgende punten afwijkt van de verkavelingsvoorschriften:

- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 meter in plaats van de vereiste 2 meter;
- de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43m<sup>2</sup> in plaats van de maximaal toegelaten 25m<sup>2</sup>.

Deze gegevens, die respectievelijk betrekking hebben op de inplanting en de afmetingen van de constructie, worden niet betwist.

In het bestreden besluit wordt onder de titel “de juridische aspecten” overwogen dat deze afwijkingen “beperkt” zijn om reden dat (1) de gevraagde afwijking qua oppervlakte geen uitzondering is binnen de verkaveling (2) het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m<sup>2</sup> met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een zadeldak zeer beperkt is (3) ook de inplanting op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens aanvaardbaar is gezien de beperkte diepte van de loten en gezien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden.

Deze beoordeling, die overigens grotendeels wordt herhaald onder de titel “goede ruimtelijke ordening”, kan wel worden beschouwd als een beoordeling van verenigbaarheid van het aangevraagde (omvang, oppervlakte en inplanting van het betrokken bijgebouw) met de goede ruimtelijke ordening, maar niet als een beoordeling van het beperkt karakter van de gevraagde afwijking ten aanzien van de bestaande verkavelingsvoorschriften. Daargelaten de vraag naar de deugdelijkheid van de aangehaalde overwegingen, moet derhalve worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing de afwijkingen alleszins niet worden afgemeten aan de bestaande verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partijen stellen niet onterecht dat de gevraagde afwijking naar inplanting van het bijgebouw een halvering is van de minimum vereiste afstand van de kavelgrenzen in de verkavelingsvoorschriften en dat de gevraagde afwijking naar oppervlakte bijna een verdubbeling impliceert van de maximum oppervlakte in de verkavelingsvoorschriften.

Het beoordelen van deze afwijkingen overeenkomstig artikel 4.4.1, § 1 VCRO veronderstelt dat de verwerende partij beoordeelt of het betrokken gebouw, dat op tweevoudige wijze afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en waardoor een groter bijgebouw op kleinere afstand van de kavelgrens zou worden gebouwd dan toegelaten door de verkavelingsvoorschriften, kan beschouwd worden als een “beperkte” afwijking. De verwerende partij moet daarbij rekening houden met het gegeven dat volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften het bijgebouw maximum een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> kan hebben en op minimum 2 meter van de kavelgrens moet ingeplant worden en dat de afwijkingen resulteren in een bijgebouw van 43 m<sup>2</sup>, ingeplant op 1 meter van de kavelgrens.

Er moet daarbij op gewezen worden dat artikel 4.4.1, § 1 VCRO een afwijkingsbepaling vormt en strikt moet geïnterpreteerd worden en dat deze afwijkingsbepaling dient te onderscheiden worden van de mogelijkheden tot het aanvragen van een wijziging van de verkavelingsvoorschriften. Indien een aanvrager geen “beperkte afwijking” beoogt van de verkavelingsvoorschriften, maar integendeel een wijziging ervan, dient hij dit te aan te vragen met een daartoe geëigende aanvraag.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij niet op een deugdelijke wijze heeft geoordeeld dat het aangevraagde kon vergund worden op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

3.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

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



#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan BRACKE en mevrouw Carina DE LAENDER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande woning met afzonderlijke bergplaats op een perceel gelegen te 9080 Lochristi, Lieskensakker 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 934d.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ