

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0074 van 20 mei 2014  
in de zaak 1314/0092/SA/3/0079

*In zake:* mevrouw **Marie Thérèse VERCOUTEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VANDAMME en Sofie DE MAESSCHALCK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer **Alain DE VREESE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij namens THE CAN COMPANY tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 18 maart 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woon - werkgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Aalter, Stationsstraat 118-120-122 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 749a2, 749b2, 752m2 en 752v2.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd in het dossier gekend bij de Raad onder het rolnummer 1314/0090/SA/3/0077. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Piet VAN BESIEN en advocaat Stijn VANDAMME die verschijnen voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Alain DE VREESE verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij kan beschouwd worden als de aanvrager van de vergunning. Zij heeft de vergunningsaanvraag indiend namens 'THE CAN COMPANY', dat geen rechtspersoonlijkheid heeft. De tussenkomende partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.

## **IV. FEITEN**

Op 22 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij namens 'THE CAN COMPANY' bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*(ver)bouwen van een woon-werkgebouw*".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsstraat', goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 18 oktober 2012, meer bepaald in een zone voor Centrumfuncties.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van Aalter brengt op 14 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter brengt op een voor de Raad onbekende datum ongunstig preadvies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 6 maart 2013 aan bij het ongunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 18 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

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

*Het perceel is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat, meer bepaald in de zone voor centrumfuncties. Voor de voorzijde van het eigendom geldt een gabariet B, voor de achterzijde geldt een gabariet E. De aanvraag is principieel in strijd met de bepalingen van het RUP Stationsstraat.*

...

*De voorliggende aanvraag wijkt af van de geldende voorschriften wat betreft de afmetingen van de constructies, de dakvorm en de bestemming.*

*Het voorliggende ontwerp kan worden opgesplitst in twee delen: de voorbouw aan de kant van de Stationsstraat en de achterbouw aan de kant van de uitweg naar de Weibroekdreef. De beide volumes worden met elkaar verbonden.*

*Het nieuw bouwvolume voorbouw bestaat deels uit vier bouwlagen afgewerkt met een platte dakbedekking en deels uit twee bouwlagen eveneens met een plat dak. De maximale hoogte bedraagt 13,18 m. Het betreft hier een afwijking qua dakvorm, bouwhoogte en aantal bouwlagen. De links aanpalende woning wordt verbouwd binnen het bestaande bouwvolume.*

*Het nieuw op te richten bouwvolume aan de achterzijde wijkt af qua bouwhoogte en qua bestemming. De bestaande achterbouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Er wordt een constructie beoogd van twee bouwlagen met een platte dakbedekking. De bestemming van deze constructie is louter kantoor. De woonfunctie is hier niet aanwezig. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het voorliggende ontwerp niet meer beperkend afwijkt van de geldende voorschriften van het RUP. Zowel door het bouwvolume vooraan als door het bouwvolume achteraan wordt de voorziene bebouwingsenveloppe voor deze eigendom ruimschoots overschreden. De motivering opgenomen in de beschrijvende nota betreffende het principe dakkapel wordt niet bijgetreden. De voorgevel aan de Stationsstraat valt niet onder het begrip dakkapel zoals opgenomen in de bepalingen van het RUP.*

*Gezien afgeweken wordt van het maximaal toegestane aantal bouwlagen en de bestemming kan de afwijkingsbepaling zoals opgenomen in artikel 4.4.1. van de VCRO niet worden ingeroepen. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de verordenende bepalingen opgenomen in het RUP Stationsstraat en komt niet in aanmerking voor vergunning.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De bouwplaats situeert zich in het centrum van Aalter in een omgeving die zich kenmerkt door een vrij heterogene bebouwing. Het terrein wordt aan de voorzijde begrensd door de Stationsstraat, een volledig uitgeruste weg van twee rijbanen met voetpaden, en aan de achterzijde door een smalle toegangsweg die aansluit op de Weibroekdreef en waarop een eeuwigdurende erfdienstbaarheid rust.*

*De directe omgeving van de bouwplaats kenmerkt zich aan de linkerzijde door een recente winkelruimte met woongelegenheid en aan de rechterzijde door een beeldbepalende woning.*

*Op het perceel bevinden zich aan de voorzijde twee woningen (drie bouwlagen onder zadeldak en twee bouwlagen onder zadeldak). Achteraan is het perceel bebouwd door een bouwvolume bestaande uit twee bouwlagen met plat dak en één bouwlaag met een gebogen dak.*

*De rechterwoning vooraan wordt gesloopt net als de gebouwen achteraan het perceel. Het vrijgekomen perceel krijgt een nieuwe ruimtelijke invulling.*

*Gelet op de bovenvermelde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 25 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*...*

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

*Het RUP heeft als doestelling een toetsingskader te bieden voor nieuwe bouwprojecten in het centrum van de gemeente rekening houdende met de bestaande toestand. Het RUP legt voor het centrum van Aalter de toegelaten gabarieten voor de gebouwen vast. Op het grafisch plan wordt het gabariet aangeduid dat van toepassing is en in sommige gevallen wordt een verplichte voorbouw- en / of zijbouwlijn vastgelegd. In onderhavig dossier geldt gabariet B langs de Stationsstraat en gabariet E ter hoogte van het kantoorgebouw, er is geen verplichte voorbouw- of zijbouwlijn vastgesteld.*

*Vastgesteld wordt dat het ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:*

- Door het samenvoegen van de percelen bedraagt de perceelsbreedte 15,5 m in plaats van de maximale 15 m*
- Langs de Stationsstraat wordt gebouwd tot tegen de perceelsgrens, bijgevolg wordt*

- de opgelegde 3 m bouwvrije strook niet gerespecteerd gelet op de bebouwing op het aanpalende perceel die is opgericht op meer dan 3 m van de tussenliggende perceelgrens*
- *Er worden raamopeningen voorzien op minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens*
  - *Het ontworpen gabariet langs de Stationsstraat wijkt af van het opgelegde gabariet B door de creatie van een volwaardige 3° en 4° bouwlaag, tevens ontbreekt een verplichte hellende bedaking langs de straatzijde*
  - *Het ontworpen gabariet van de kantoren wijkt af van het opgelegde gabariet E door de creatie van een volwaardige tweede bouwlaag en het overschrijden van de bouwdiepte.*

*De aanvraag is dus strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP. Hierop afwijkingen toestaan gaat voorbij aan het door de gemeente beoogde ontwikkelingsperspectief van de Stationsstraat, dat reeds voldoende variatie toelaat door enerzijds de toepassing van een gabarietenplan en anderzijds de voorziening om afwijkingen toe te staan.*

*Volgens de aanvrager betreft het zeer beperkte afwijkingen.*

*In toepassing van art. 4.4.1 §1 VCRO kunnen in een vergunning, 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.*

*In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert gaat het hier niet over beperkte afwijkingen.*

*In het RUP zijn overgangsbepalingen voorzien voor de aansluiting op hogere bestaande gebouwen. Evenwel gaat de gevraagde afwijking hierin veel verder en beoogt louter de invulling met een maximale bezetting waarbij enkel de bouwhoogte (nokhoogte) van de aanpalende bebouwing wordt overgenomen als “gunstig” element. Voorliggend project voorziet de creatie van een volwaardige derde en vierde bouwlaag langs de Stationsstraat en een tweede volwaardige bouwlaag bij de kantoorruimte, gekoppeld aan de overschrijding van de maximale bebouwingsdiepte. Dergelijke afwijkingen zijn in toepassing van artikel 4.4.1 §1 VCRO niet mogelijk. De ingediende bezwaren hieromtrent worden bijgetreden.*

*...*

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“...*

#### *2.1 De watertoets*

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

*Gelet op de ruime bezetting die wordt vooropgesteld lijkt het aangewezen dat voldoende maatregelen worden getroffen om overstromingsvrij te bouwen om dusdanig de invloed van het voorgestelde project op het plaatselijke watersysteem minimaal te houden of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet in het gedrang te brengen.*

*Door de plaatsing van een regenwaterput van 10000 l aangesloten op een regenwaterrecuperatiesysteem en de uitvoering van de bedaking als groendak komt de aanvraag hieraan tegemoet.*

*Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.*

*Door de plaatsing van een regenwaterput van 10000 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater en de inrichting van groendaken voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

## 2.2 De MER-toets

*De aanvraag betreft het bouwen van een handelswoning met achterliggende kantoren.*

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

## 2.3 De juridische aspecten

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

*Het RUP heeft als doelstelling een toetsingskader te bieden voor nieuwe bouwprojecten in het centrum van de gemeente rekening houdende met de bestaande toestand.*

*Het RUP legt voor het centrum van Aalter de toegelaten gabarieten voor de gebouwen vast. Op het grafisch plan wordt het gabariet aangeduid dat van toepassing is en in sommige gevallen wordt een verplichte voorbouw- en / of zijbouwlijn vastgelegd. In onderhavig dossier geldt gabariet B langs de Stationsstraat en gabariet E ter hoogte van het kantoorgebouw, er is geen verplichte voorbouw- of zijbouwlijn vastgesteld.*

*Vastgesteld wordt dat het ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:*

- Door het samenvoegen van de percelen bedraagt de perceelsbreedte 15,5 m in plaats van de maximale 15 m*
- Er wordt één raamopening voorzien op minder dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens, met name op +/- 2,5 m van de rechtse perceelsgrens aan de Stationsstraat*
- Het ontworpen gabariet langs de Stationsstraat wijkt af van het opgelegde gabariet B doordat het middelste deel van het nieuwe gebouw, over een breedte van 5,18 m (d.w.z. 1/3 van de totale voorgevel) weliswaar voldoet aan de toegestane nokhoogte, doch niet aan de toegestane kroonlijsthoogte doordat een volledig platte bedaking voorzien wordt op een hoogte van 13,18 m; tevens ontbreekt bijgevolg de verplichte hellende bedaking langs de straatzijde*
- Het ontworpen gabariet van de kantoren wijkt af van het opgelegde gabariet E*

doordat het gebouw weliswaar voldoet aan de toegestane nokhoogte (8m), doch niet aan de toegestane kroonlijsthoogte doordat een volledig platte bedaking voorzien wordt op een hoogte van afwisselend 6,30 en 7,30m.

Verder wordt er niet afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften:

- De woonfunctie wordt behouden op hetzelfde perceel als het nieuwe kantoorgebouw (nr. 749a2) zodat voldaan is aan art. 2.1.1.
- Het linkse deel van het gebouw aan de Stationsstraat wordt verbouwd binnen het bestaande volume. Het uiterst rechtse deel blijft binnen het gabariet B.
- Langs de Stationsstraat bevindt zich aan de rechterzijde geen bouwvrije strook, maar een 3,5 m hoge muur op de perceelsgrens. Er is dan ook geen aanleiding om een bouwvrije strook aan te houden.
- De bouwdiepte van het hoofdvolume van het kantoorgebouw bedraagt minder dan 10 m en voldoet dan ook aan gabariet E.

De aanvraag is dus strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften en grafische bepalingen van het RUP. In toepassing van art. 4.4.1 §1 VCRO kunnen in een vergunning, 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.

De voorziene afwijkingen zijn beperkt en aanvaardbaar te noemen:

- De afwijking op de totale perceelsbreedte (te meten aan de straatkant) bedraagt amper 0,50 m. De maximale breedte is bedoeld om te grote appartementsbouw tegen te gaan, hetgeen hier niet aan de orde is.
- De raamopening aan de rechtse perceelsgrens start op een hoogte van 1,90m t.o.v. de vloerplas van de derde verdieping zodat elk risico op schending van privacy uitgesloten is. De raamopening bevindt zich bovendien slechts 0,50 m te dicht.
- De voorschriften bij het RUP laten over 1/3 van de totale gevelbreedte dakkapellen toe buiten het toegestane gabariet, zonder beperking naar omvang. Het verschil tussen het voorzien van dakkapellen in een hellend dak over deze breedte of een volledig plat dak over dezelfde breedte, is beperkt. In beide gevallen is er sprake van een volwaardige bouwlaag.
- De afwijking van het kantoorgebouw t.o.v. gabariet E blijft beperkt doordat een relatief lage kroonlijst voorzien wordt (afwisselend 6,30 en 7,30 m t.o.v. de toegestane nokhoogte van 8m). Gabariet E voorziet duidelijk de mogelijkheid om twee bouwlagen op te richten, waarvan één onder hellend dak.

De voorschriften bevatten geen beperkingen op het aantal bouwlagen. Door de afwijking op het gabariet worden geen bouwlagen toegevoegd t.o.v. de bestaande mogelijkheden voorzien in het RUP.

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het gebouw aan de Stationsstraat is niet afwijkend t.o.v. het straatbeeld. Het linkse deel wordt verbouwd binnen het bestaande gabariet. Het nieuwe gedeelte rechts voorziet een moderner uitzicht met platte bedaking. De nokhoogte wordt afgebouwd naar de rechtse perceelsgrens toe om voldoende lichtinval te behouden voor de binnentuin op het perceel en de tuin van de aanpalende woning. Op deze wijze wordt een openheid

*behouden t.o.v. de rechts aanpalende bebouwing. In de directe omgeving in de Stationsstraat bevinden zich nog verscheidene gebouwen met platte bedaking.*

*De gebouwen in de directe omgeving in de Stationsstraat zijn dermate heterogeen qua gabariet, dakvorm, bouwhoogte, etc. dat deze dakvorm geenszins storend werkt en veeleer een toegevoegde waarde heeft qua architectuur in het straatbeeld.*

*Het bestaande gebouw achteraan heeft reeds voor het grootste deel een platte bedaking en is bovendien niet zichtbaar vanuit de omgeving. Het nieuwe gebouw achteraan wordt voorzien op +/- identiek dezelfde inplantingsplaats en oppervlakte van het bestaande gebouw.*

*De bezwaren inzake privacy zijn onterecht. Vanuit geen van de ramen in de zijgevel is enig zicht mogelijk. Het raam op de derde verdieping start op een hoogte van 1,90 m. Het raam op de tweede verdieping situeert zich aan een vide.*

*De aanvraag doet op het eerste zicht geen afbreuk aan de erfdienstbaarheid van doorgang. Deze zone wordt enkel deels onderkelderd. Bovendien betreft dit een zuiver burgerrechtelijke aangelegenheid. Vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde: naleven van het advies van de brandweer van 13 januari 2013.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Ingrid GOETHALS heeft met een aangetekende brief van 11 oktober 2013 eveneens een vordering ingesteld die strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0090/SA/3/0077.

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

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

De bestreden beslissing diende aan de verzoekende partij niet te worden betekend, zodat de beroepstermijn begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de vergunning.

Uit stuk 2 van de verzoekende partij blijkt dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 27 augustus 2013. De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten dit gegeven niet.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 9 oktober 2013 is dus tijdig.



## B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de mogelijke aantasting van de privacy en inkiijk, alsook de mogelijke visuele verstoring.

Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

*Standpunt van de partijen*

1.

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

“ ...

#### a. VERSTORING VAN DE PRIVACY

*Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij **aanzienlijke inkiijk** zal ondervinden door het betrokken project:*

- *In de zijgevel van de voorbouw worden verschillende ramen voorzien. Over het achterste raam stelt de aanvraag eenvoudigweg dat dit raam pas begint “vanaf een hoogte van 1,90 m t.o.v. de afgewerkte vloerpas waardoor de privacy perfect kan gegarandeerd worden”. Zoals vermeld, bevat de aanvraag **geen specifieke***

**dwarsdoorsnedes van de “dakkapel”** die voorzien wordt in de voorbouw. Op die manier kan niet worden nagegaan of de daarin voorziene **ramen** verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en voldoen aan de normen inzake de lichten en zichten. Uit een grondig nazicht van de ingediende bouwplannen kan bovendien worden afgeleid dat **het** achterste raam lager dan 1,90 m t.o.v. de vloerpas lijkt te liggen. **Er kan bijgevolg niet worden gegarandeerd dat er geen enkele inkijk mogelijk is door dit achterste raam in de zijgevel.**

- Daarnaast is ook inkijk mogelijk door het **voorste raam van de zijgevel**. Naast dit raam wordt louter een groendak voorzien, waar gemakkelijk overheen kan worden gekeken. Met andere woorden is er sowieso inkijk mogelijk in de tuin en woning van verzoekende partij.
- Dit geldt des te meer, en bij uitstek, nu deze inkijk eveneens mogelijk is vanop het dakterras zelf.
- In de L-vormige achterbouw wordt een **raam voorzien op ca. 60 cm van de hoek met de perceelgrens**. Daardoor zal er rechtstreeks kunnen worden ingekeken in de tuin en de woning van de verzoekende partij, terwijl men net zou verwachten dat het raam pas begint 60cm voorbij de hoek in plaats van 60 voor de hoek.
- Bovendien is er ook inkijk mogelijk op de eigendom van de verzoekende partij vanaf het **groendak** dat naast de glazen passerelle wordt voorzien, en uiteraard ook vanuit de glazen passerelle.

De verzoekende partij zal dan ook **bovenmatige inkijk** ervaren door het betrokken project, wat een onaanvaardbare aantasting van haar privacy zou betekenen. Dit blijkt eveneens uit de duidelijke **fotoreportage** die wordt toegevoegd (**stuk 10**).

Slotom is dan ook dat de inkijk en het verlies van privacy vanuit in alle redelijkheid de normale hinder in een centrumomgeving overstijgen en dienen te worden beschouwd als een **ernstig nadeel**.

#### **b. VISUELE VERSTORING**

De verzoekende partij zal vanuit haar woning en tuin rechtstreeks **uitkijken op de grootschalige bouwvolumes** die voor- en achteraan worden voorzien. Het gaat om moderne en strakke gebouwen met een plat dak die duidelijk afwijken van de bestaande bebouwing.

Het hoeft geen betoog dat deze gebouwen **afbreuk zullen doen aan het beeldbepalende karakter** van de eigendom van de verzoekende partij, waarvan de bijzondere waarde expliciet wordt erkend in het RUP “Stationsstraat”.

Bovendien voorziet de aanvraag de **oprichting van een nieuwe muur van 6 m hoog** aan de zijdelingse perceelsgrens. Deze muur vervangt een bestaande scheiding van amper 2,50 m hoog. Dit betekent **meer dan een verdubbeling** van de bestaande hoogte. Bovendien zullen de bestaande tuinmuur en oude muur van het gebouw links blijven staan. De aanvraag voorziet immers geen afbraak van deze muren, zodat verzoekende partij niet enkel de bestaande scheiding van 2,5 meter zal zien, maar daar onmiddellijk achter de buitenproportionele muur van 6 meter hoog. Deze nieuwe muur is voorzien op een luttel afstand van 5 tot 40 cm van deze bestaande muren. Dergelijke

constructie zal **visueel zeer storend** zijn en getuigt geenszins van een goede ruimtelijke ordening.

Het staat vast dat deze nadelen **persoonlijk** geleden wordt door de verzoekende partij en dat het **moeilijk herstelbaar** is. Eens het gebouw zal zijn gebouwd, is het immers hoogst onzeker en zelfs onwaarschijnlijk dat het gebouw ooit zou moeten worden afgebroken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster beweert dat ze aanzienlijke aankijk zal ondervinden door het project, ondermeer vanaf het voorste en achterste raam in de zijgevel en vanaf het dakterras. Bovendien zullen volgens verzoekster de grootschalige moderne bouwvolumes afbreuk doen aan het beeldbepalend karakter van de eigendom van verzoekster. En zal de nieuwe muur van 6 meter hoog aan de zijdelingse perceelsgrens visueel storend zijn.

Wat de ramen in de zijgevel van de voorbouw betreft, blijkt uit het bouwplan nr. 11 dat bij het achterste raam duidelijk is weergegeven waar de vloerpas precies begint en dat het raam pas start vanaf 190 cm van de afgewerkte vloer, waardoor de inwonenden geen zicht hebben vanaf dit raam naar het aanpalende perceel. Het voorste raam in de zijgevel blijkt zich ter hoogte van een vide te bevinden. Daarnaast is de afstand van de ramen tot de zijdelingse perceelsgrens duidelijk van bouwplannen nr. 6 en 7 af te lezen. De deputatie kon in alle redelijkheid op basis van de bouwplannen oordelen dat de bezwaren inzake privacy onterecht zijn. Verzoekster toont minstens niet aan dat door deze ramen de normale burenhinder in een woonomgeving wordt overstegen.

Verder stelt ze dat ze ook inkijk zal hebben vanaf een bepaald raam in de L-vormige achterbouw en vanaf het groendak, maar uit de bouwplannen blijkt niet het geval te zijn. Ze staat bovendien niet haar bewering dat er bovenmatige inkijk zou worden ervaren.

Thans staat op de scheiding een muur van 2,50 meter hoog. Door de aanvraag wordt de zijgevel van het gebouw opgericht juist naast deze muur, zodat verzoekster zicht zal hebben op de muur van de zijgevel, welke 6 meter hoog is. De zijgevel van het gebouw zal dus dichterbij de perceelsgrens worden opgericht dan thans het geval is, maar dit gegeven leidt niet tot de conclusie dat deze constructie visueel zeer storend is. Verzoekster maakt haar bewering verder niet sterk.

Dat deze gebouwen een andere bouwstijl hebben dan de eigendom van verzoekster, betekent niet dat ze afbreuk zullen doen aan het beeldbepalende karakter van haar eigendom.

Verzoekster preciseert niet afdoende in concreto haar zogenaamde nadelen, zodat de ernst van de nadelen dan ook niet blijkt.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1.

Verzoekende partij beroept zich voor de aanduiding van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel op het feit dat zij eigenaar en bewoonster is van de aanpalende woning, nr. 112.

Zij beroept zich hierbij op volgende nadelen:

- verstoring van de privacy
- visuele verstoring

Deze nadelen zijn manifest ongegrond, minstens zijn zij niet ernstig. Uit de uiteenzetting van het MTHEN blijkt dat verzoekende partij de plannen niet of niet afdoende bestudeerd heeft en de gevolgen er niet correct van heeft ingeschat.

2.

Verzoekende partij meent dat zij aanzienlijke inkijk zal ondervinden bij uitvoering van het betrokken project.

2.1

Zij verwijst hiervoor in eerste instantie naar het achterste raam in de zijgevel van het rechtse gebouw aan de straatzijde. Uit de plannen zou volgens verzoekende partij niet kunnen nagegaan worden of dit raam verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met de normen inzake lichten en zichten. Er zou bovendien niet kunnen gegarandeerd worden dat er geen inkijk mogelijk is via dit raam.

Eerst en vooral dient erop gewezen te worden dat het aan verzoekende partij is om de ernst van het nadeel onweerlegbaar aan te tonen. Stellen dat “niet [kan] worden gegarandeerd dat er geen enkele inkijk mogelijk is” volstaat in dit verband uiteraard niet. Hiermee toont verzoekende partij niet aan dat er sprake zou zijn van een ernstig nadeel.

Het beweerde nadeel is bovendien niet correct en berust op een foute lezing van de plannen.

Het raam waar verzoekende partij naar verwijst betreft een raam op de derde verdieping, uitgevend op de “atelierruimte beroep”, en gelegen op een afstand van 2,5 m van de grens met het eigendom van verzoekende partij. Dit raam is zeer duidelijk aangeduid op onder andere het plan “zijgevel / doorsnede C” (plannr. 11/11) en het “grondplan verdieping +3 nieuwe toestand” (plannr. 7/11).

Dit raam start op een hoogte van 1,90 m t.o.v. de vloerpas van deze verdieping, zodat elk zicht vanuit dit raam onmogelijk is. Dit wordt ook uitdrukkelijk aangegeven op het plannr. 11/11 “zijgevel / doorsnede C”, waarop zowel de vloerpas (18,65 m) als de afstand van het raam boven de afgewerkte vloer (1,90 m) uitdrukkelijk worden aangeduid.

Verzoekende partij stelt dat het raam lager dan 1,9 m lijkt te liggen, doch brengt geen enkel stuk voor waaruit dit effectief zou blijken.

De vloerpas van de derde verdieping (18,65 m) werd duidelijk aangeduid op het plan “zijgevel / doorsnede C” (plannr. 11/11), op het plan “grondplan verdieping +3 nieuwe toestand” (plannr. 7/11) en op het plan “voorgevel Stationsstraat” (plannr. 9/11). De afstand van het raam boven de vloerpas blijkt onweerlegbaar uit het plan 11/11 “zijgevel / doorsnede C”. Er kan dan ook onmogelijk discussie bestaan over de correctheid van

*deze vloerplas en de hoogte van het raam in kwestie.*

*Er is derhalve geen enkele inkijk mogelijk uit dit raam.*

## **2.2**

*Vervolgens verwijst verzoekende partij naar het voorste raam in dezelfde zijgevel.*

*Dit raam is aangegeven op het plan “zijgevel / doorsnede C” (plannr. 11/11) en op het plan “grondplan verdieping +2 nieuwe toestand” (plannr. 6/11).*

*Zoals zeer duidelijk blijkt uit het plan “grondplan verdieping +2 nieuwe toestand” (plannr. 6/11) geeft dit raam uit op een vide boven de eerste verdieping. Dit raam geeft dus hoegenaamd niet uit op een kamer van waaruit inkijk mogelijk zou zijn. Het raam in kwestie dient enkel om licht te trekken en biedt niet de minste inkijk. Dit werd trouwens ook verduidelijkt op het plan “zijgevel / doorsnede C” (plannr. 11/11).*

*Dit raam bevindt zich bovendien op meer dan 3 m van de perceelsgrens met het eigendom van verzoekende partij.*

## **2.3**

*Verzoekende partij wijst vervolgens op inkijk via “het dakterras”.*

*Het is geheel onduidelijk op welk terras verzoekende partij wijst. Er is immers nergens een dakterras voorzien in de aanvraag.*

*Het lijkt erop dat verzoekende partij wijst op het plat dak dat naast de hoger genoemde ramen gelegen is.*

*Dit dak wordt echter ingericht als groendak, zoals duidelijk blijkt uit het plan “grondplan verdieping +2 nieuwe toestand” (plannr. 6/11), waaruit bovendien blijkt dat dit plat dak via geen enkel raam of deur toegankelijk is.*

## **2.4**

*Voorts wijst verzoekende partij op een raam in het L-vormige, achtergelegen kantoorgebouw dat over 60 cm rechtstreekse inkijk zou bieden.*

*Het betreft een raam op de eerste verdieping van dit gebouw, aangeduid op het “Grondplan verdieping +1 nieuwe toestand” (plannr. 5/11), en dat uitgeeft op “kantoor Sabine”.*

*Dit raam – dat voornamelijk in de achtergevel gelegen is – situeert zich inderdaad over zo’n 60 cm ook voorbij de hoek in de zijgevel.*

*Zoals echter duidelijk blijkt uit het “Grondplan verdieping +1 nieuwe toestand” (plannr. 5/11) paalt dit raam niet aan de tuin van verzoekende partij maar aan een achterbouw op het eigendom van verzoekende partij. Deze achterbouw heeft op de eerste verdieping een schuin dak, hetgeen zichtbaar is op het plan “achtergevel nieuwe toestand” (plannr. 9/11), zodat indien er al een zicht via dit raam mogelijk zou zijn richting eigendom van verzoekende partij (quod non) er enkel op dit dak gekeken wordt en niet in de tuin of woning van verzoekende partij.*

*Bovendien blijkt uit het “Grondplan verdieping +1 nieuwe toestand” (plannr. 5/11) zeer*

*duidelijk dat het vanuit dit hoekje van 60 cm onmogelijk is om een schuin zicht te nemen richting de tuin van verzoekende partij. Vanuit het raam in kwestie is enkel een zicht mogelijk in oostelijke richting, weg van de woning en tuin van verzoekende partij.*

## *2.5*

*Tenslotte meent verzoekende partij dat via het groendak naast de glazen passerelle en via de glazen passerelle zelf een inkijk mogelijk zou zijn.*

*Het groendak in kwestie bevindt zich op het gelijkvloers (zie “grondplan gelijkvloers nieuwe toestand”, plannr. 4/11) zodat vanzelfsprekend geen enkele inkijk van hieruit mogelijk is.*

*De glazen passerelle waarnaar verzoekende partij verwijst betreft het schuin oplopende terras op de eerste verdieping (17 m<sup>2</sup>) dat de verbinding vormt tussen het terras van de voorbouw en het terras van de achterbouw en dat beveiligd is met een glazen borstwering. Dit terras is zichtbaar op het “Grondplan verdieping +1 nieuwe toestand” (plannr. 5/11) en op het plan “doorsnede E gevel binnengebied voorbouw” (plannr. 11/11).*

*Uit dit laatste plan blijkt duidelijk dat elk zicht vanop dit terras richting eigendom van verzoekende partij onmogelijk gemaakt wordt door de scheidingsmuur (uitgevoerd in parament gevelsteen) welke tot ongeveer 2 m boven het hoogste niveau van dit terras reikt (15,98 m boven de zeespiegel). Verzoekende partij wijst zelf op deze muur bij haar uiteenzetting omtrent de visuele verstoring zodat zij moeilijk de aanwezigheid van deze muur kan betwisten.*

*De beweerde inkijk is dan ook manifest ongegrond en gebaseerd op een foute lezing van de plannen.*

## *3.*

*Verzoekende partij meent voorts dat er sprake zou zijn van visuele verstoring nu zij zou uitkijken op grootschalige bebouwing die afbreuk zou doen aan het beeldbepalend karakter van haar woning.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat haar woning een dermate hoge erfgoedwaarde of andere esthetische waarde zou hebben dat er niet naast zou mogen gebouwd worden met een moderner en strakker gebouw. Wat dan gezegd van de hoge appartements- en kantoorgebouwen recht tegenover de woning van verzoekende partij? (zie foto hieronder)*

*Verzoekende partij vergeet klaarblijkelijk dat het hier om een gewone rijwoning gaat in een zeer heterogeen bebouwde centrumstraat in Aalter. (zie ook fotodossier stuk 7)*

### *Woning verzoekende partij*

*Tenslotte stelt verzoekende partij dat er een nieuwe muur op de zijdelingse perceelsgrens wordt opgericht van 6 m hoog, ter vervanging van een scheidingsmuur van 2,5 m hoog.*

*Het betreft de zijgevels van de voor- en achterbouw en de (deels schuine) scheidingsmuur die daartussen in het verlengde ligt van deze zijgevels. Deze scheidingsmuur heeft een hoogte van ca. 5,70 m.*

*Verzoekende partij kan moeilijk stellen dat er hier sprake is van een ernstig nadeel, nu er enkel gebouwd wordt waar er mag gebouwd worden en/of waar er ook in de bestaande toestand reeds een gebouw staat.*

*Dat er vanaf de straat op de perceelsgrens gebouwd wordt met een hoogte van 5,7 m is midden in een stadscentrum hoegenaamd niet ongebruikelijk. Wel ongebruikelijk is dat er op het perceel van verzoekende partij een zeer ruime bouwvrije strook aanwezig is naast de woning. Uit de foto hierboven blijkt dat de rest van de straat enkel uit aaneengesloten bebouwing bestaat. Verzoekende partij kan bezwaarlijk verwachten dat er midden in het centrum met een half open bebouwing zou worden gebouwd of slechts met één bouwlaag.*

*De achterbouw wordt gebouwd op de plaats van bestaande bebouwing, die ook reeds betond uit twee bouwlagen (zij het dat de tweede bouwlaag bestond uit een zadeldak).*

*De zijmuur tussenin verhindert schending van privacy voor verzoekende partij (cfr. supra). Het betreft een muur met een beperkte lengte, van ca. 7 m.*

*De zijmuur situeert zich ten noordoosten van de tuin van verzoekende partij, zodat er geen zonlicht wordt weggenomen.*

*Gelet op deze gegevens en gelet op de ligging midden in een centrum kan deze nieuwe zijmuur onmogelijk beschouwd worden als een ernstig nadeel.*

*Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat zij een ernstig nadeel zou lijden bij uitvoering van de vergunning. Verzoekende partij toont evenmin aan dat enig nadeel dat zij zou lijden, moeilijk te herstellen zou zijn.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgesteld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij

desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, stelt de verzoekende partij dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gegeven het gabariet van het vergunde project, aanleiding zal geven tot visuele hinder en tevens haar privacy zal aantasten. Wat dit laatste betreft, wijst de verzoekende partij in het bijzonder op het feit dat er inkijk zou ontstaan vanuit de ramen van de voor- en achterbouw, vanuit de glazen passerelle en vanop het terras. Het vergunde gebouw is, nog volgens de verzoekende partij, te grootschalig en doet afbreuk aan het beeldbepalend karakter van haar woning.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

3.

De verzoekende partij voegt, om de ernst van de ingeroepen nadelen te onderbouwen en aanschouwelijk te maken, een uitgebreide fotoreportage, een simulatieschets en een uittreksel uit de bouwplannen zodat de ligging van haar perceel ten aanzien van dat van de aanvraag duidelijk wordt weergegeven. De verzoekende partij toont met haar uiteenzetting, evenals met de stukken die ze neerlegt, naar het oordeel van de Raad op een voor de schorsing voldoende concrete en precieze wijze aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent.

Weliswaar is het bouwperceel nu ook al bebouwd, doch met woningen met een veel kleiner gabariet dan hetgeen met de bestreden beslissing wordt vergund. Gelet op de grote hoogte, het bouwvolume, het profiel (plat dak) en de inplanting van de vergunde hoofd- en achterbouw, tot tegen de grens met het perceel van de verzoekende partij, blijkt dat dit voor haar daadwerkelijk een grote visuele impact zal hebben.

Bovendien maakt de verzoekende partij aan de hand van de plannen (*bouwplan 5/11 – Grondplan verdieping +1*) naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat er ook een aanzienlijke inkijk in de tuin van de verzoekende partij zal ontstaan vanop de terrassen (en de glazen passerelle) op de eerste verdieping van het gebouw.

Er kan dan ook bezwaarlijk betwist worden dat de woonkwaliteit van de verzoekende partij ernstig wordt aangetast en dat het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en de tolerantie die ten aanzien van deze hinder in redelijkheid mag worden verwacht, ernstig wordt verstoord.



4.

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

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

## B. Ernstige middelen

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste onderdeel van een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.1 §1 VCRO en de materiële motiveringsplicht. Zij licht dit onder meer als volgt toe:

“ ...

*De nieuwbouw aan de Stationsstraat wordt uitgerust met maar liefst 4 bouwlagen (waarvan 3 bouwlagen bovengronds en de volledige onderkeldering van het perceel).*

*Heikel punt bij deze aanvraag betreft de beweerde “**dakkappel**” die wordt voorzien op de bovenste verdieping van deze nieuwbouw. Er zal echter worden aangetoond dat dit geenszins een dakkapel betreft en daarentegen een **volwaardige en ontoelaatbare bouwlaag** uitmaakt.*

*In de voorschriften van het RUP Stationsstraat wordt bepaald in welke mate en onder welke omstandigheden een dakkapel mogelijk is:*

...

*Volgens de aanvraag wordt de voorbouw uitgerust met een “dakkapel”. Dit is een doelbewust en manifest verkeerde voorstelling van de werkelijke bouwplannen, nu er geenszins sprake is van een dakkapel.*

...

*De verzoekende partij wijst hiervoor op volgende argumenten:*

- 1. De beoogde dakuitbouw is uiterst **grootschalig**, gelet op haar breedte van 5,17 m en diepte van maar liefst 11,38 m! Bovendien wordt de ‘dakkapel’ nog een stuk breder naar achteren toe (veel breder dan 5,17 m), zodat nog duidelijker kan worden vastgesteld dat het in werkelijkheid gaat om een grootschalig nieuw volume en een afzonderlijke bouwlaag, in plaats van een toegelaten dakkapel. Het is immers niet omdat de aanvrager iets als ‘dakkapel’ benoemt, dat hierdoor de aangevraagde bouwwerken zonder meer aanvaardbaar zijn.*
- 2. Dit dakgedeelte wordt daarbij opgetrokken **tot de nokhoogte** van de linkeraanpalende woning nr. 122. Bovendien worden in dit dakdeel **ramen** voorzien, en dit zowel aan de voor-, zij- en achterkant van het gebouw. Het spreekt voor zich dat dergelijke constructie niet als dakkapel kan worden gekwalificeerd, maar wel als een **volwaardige bouwlaag met plat dak** en diverse ramen, wat eveneens is verboden in het RUP.*

3. Het is tevens opmerkelijk dat dit gedeelte een **plat dak** heeft en dus geen zadeldak, hetgeen nochtans verplicht is volgens het RUP.

Dit gedeelte kan absoluut niet worden beschouwd als een dakkapel. Een dakkapel betreft steeds een beperkte dakuitbouw met een raam in een hellend dak. Onderstaande foto geeft een voorbeeld van een dakkapel in een hellend dak, hetgeen duidelijk niet wordt voorzien in de bestreden aanvraag.

...

Dat een dakkapel **uitsluitend mogelijk is in een hellend dak** wordt ook bevestigd in het betrokken voorschrift van het RUP:

...

Huidig bouwvolume wordt dus geenszins uitgerust met een dakkapel. Dit betekent dat in het volume onder het plat dak maar liefst **4 bouwlagen** (waarvan 3 bouwlagen bovengronds en de volledige onderkeldering van het perceel) worden voorzien.

4. Volgens het RUP “Stationsstraat” dient de bestaande typologie te worden bewaard in de zones met gabariet B. Het RUP geeft daarbij expliciet aan dat enkel twee bouwlagen en een (zadel)dak mogelijk zijn:

...

**Slotsom is dan ook de betrokken voorbouw in werkelijkheid 4 bouwlagen voorziet, waarmee onmiskenbaar wordt afgeweken van het toegelaten aantal bouwlagen. Door geen dakkapel te voorzien, maar wel een bijkomende bouwlaag onder een plat dak, wordt immers een veel grootschaliger gebouw opgericht dan wat maximaal is toegelaten volgens het RUP. Dit komt neer op een onwettige afwijking van het geldende RUP wat betreft het aantal bouwlagen, waarvoor onmogelijk een stedenbouwkundige vergunning kon worden verleend.**

Ook het **college van burgemeester en schepenen** heeft uitdrukkelijk erkend dat er een onwettige afwijking inzake het aantal bouwlagen wordt voorzien. Bovendien heeft ze ook expliciet gemotiveerd dat de uitbouw absoluut **niet kan worden beschouwd als een dakkapel (stuk 4)**:

...

Zoals vermeld, heeft de **gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar zich volledig aangesloten** bij het standpunt van het college (stuk 4).

Daarnaast heeft ook de **provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar** gesteld dat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering is nu er een probleem is met het aantal bouwlagen (stuk 6):

...

De deputatie heeft in het bestreden vergunningsbesluit van 1 augustus 2013 hieromtrent louter het volgende gesteld (stuk 1):

...

Het standpunt van de deputatie dat het weinig verschil uitmaakt of er een dakkapel in een zadeldak wordt voorzien dan wel een volledig plat dak, is **manifest foutief en onbegrijpelijk**. Op die manier worden de beperkende voorschriften van het RUP ontegensprekelijk miskend en volledig uitgehold. Het hoeft geen betoog dat er wel degelijk een **aanzienlijk verschil** bestaat tussen beide: een zadeldak – al dan niet met een dakkapel – is immers veel minder volumineus dan een volledige bouwlaag onder plat dak. Bovendien vergeet de deputatie dat de **dakkapel volgens het RUP slechts 1/3 van de gevelbreedte mag bedragen**, terwijl het betrokken pand nu wordt uitgerust met een extra bouwlaag onder plat dak, over de volledige gevelbreedte van het pand.

*In het licht van het uiterst negatieve standpunt van het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar moet ook worden vastgesteld dat deze motivering een **loutere stijlformule** uitmaakt en geenszins de andersluidende standpunten en adviezen afdoende en concreet weerlegt. De **materiële motiveringsplicht** is geschonden door het bestreden besluit.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Uit deze stedenbouwkundige voorschriften van het RUP blijkt niet dat er een beperking wordt opgelegd ten aanzien van het aantal bouwlagen. Er is enkel een beperking op het vlak van dakvorm, alsook een beperking van de breedte van een dakkapel.*

*Beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP zijn toegelaten. De deputatie heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat het voorzien van dakkapellen in een hellend dak over de vooropgestelde breedte weinig verschilt van een volledig plat dak over dezelfde breedte, aangezien ze beiden een volwaardige bouwlaag creëren. Thans wordt geen zadeldak over de volledige gevelbreedte voorzien, maar slechts een constructie onder plat dak over 1/3 van de gevelbreedte. Een zadeldak met een dakkapel vooraan en achteraan zal qua volume dan ook niet veel verschillen van de thans gevraagde constructie.*

*Aangaande de afstand tot de zijkavelgrenzen, bepaalt het RUP dat er in principe steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens moet worden aangebouwd. Langs de rechterzijde staat er een 3,5 meter hoge muur op de perceelsgrens. De deputatie heeft dan ook terecht kunnen oordelen dat er zich aan de rechterzijde geen bouwvrije strook bevindt en er dus geen aanleiding is om een bouwvrije strook aan te houden. Aangezien er geen bouwvrije strook moet worden voorzien, betekent de aanvraag dan ook geen afwijking van de bestemming.*

*In de bestreden beslissing zijn deze afwijkingen dan ook terecht als aanvaardbare beperkte afwijkingen beschouwd. De motivering van de bestreden beslissing is afdoende om deze redenering te ondersteunen.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*2.*

*Vooreerst dient erop gewezen te worden dat verzoekende partij doorheen heel het verzoekschrift keer op keer ten onrechte aanhaalt dat tussenkomende partij en verwerende partij zouden stellen dat de bovenste verdieping van het rechtse deel van het gebouw aan de straatzijde een **dakkapel** zou vormen.*

*Verzoekende partij leest het bestreden besluit bewust verkeerd en tracht Uw Raad dienaangaande te misleiden.*

*Noch tussenkomende partij, noch verwerende partij beweren dat de bovenste bouwlaag een dakkapel vormt. Wel stellen tussenkomende partij en verwerende partij dat deze bovenste verdieping (waarvan hoegenaamd niet betwist wordt dat het een volwaardige bouwlaag vormt) wat het aantal bouwlagen betreft tot eenzelfde resultaat leidt als wanneer er effectief over de toegestane breedte een dakkapel zou voorzien worden. De overschrijding van het toegestane gabariet gebeurt over een breedte van 5,18 m, identiek aan de breedte van de volgens het RUP toegestane dakkapellen.*

*Tussenkomende partij en verwerende partij stellen beiden dat de bovenste bouwlaag van dit deel van het gebouw een afwijking vormt op het RUP naar gabariet. Indien de Deputatie zou menen dat deze bouwlaag in werkelijkheid een dakkapel zou vormen, zou er geen sprake zijn van een afwijking! Een dakkapel wordt in het RUP immers toegestaan over deze breedte!*

*Tussenkomende partij heeft dit in haar beroepschrift dd. 25.04.2013 als volgt geformuleerd:*

*...*

*De Deputatie heeft dit op haar beurt als volgt geformuleerd:*

*...*

*De uitvoerige en herhaalde argumentatie van verzoekende partij als zou de Deputatie geoordeeld hebben dat deze bovenste bouwlaag een dakkapel vormt en daarom toelaatbaar is, faalt dan ook in feite en in rechte en berust op een foute lezing van het bestreden besluit.*

*3.*

*De betwisting betreft voor alle duidelijkheid enkel het rechtse deel van het gebouw aan de straatzijde. Het linkse deel van het gebouw aan de straat wordt verbouwd binnen het bestaande gabariet, hetgeen toegelaten is conform art. 1.1 van het RUP. Hierover bestaat geen discussie.*

*Het rechtse woongebouw aan de straat wordt volledig afgebroken. Er wordt een nieuw gebouw opgericht dat functioneel één geheel vormt met het linkse gebouw (op alle verdiepingen worden er doorgangen voorzien). Dit deel van het gebouw dient derhalve te voldoen aan het gabariet B zoals voorzien in het RUP.*

*Dit deel van het gebouw bestaat deels (aan de linkerzijde, over een breedte van 5,18 m) uit vier bouwlagen en deels (aan de rechterzijde, over een breedte van 3,44 m) uit twee bouwlagen. Beide delen worden afgewerkt met plat dak. Het rechtse deel valt volledig binnen het toegestane gabariet qua aantal bouwlagen. Ook hierover bestaat er geen discussie.*

*De discussie betreft dus enkel het deel van het gebouw, waar over een breedte van 5,18 m gebouwd wordt met plat dak tot een nokhoogte van 13,18 m. Deze nokhoogte sluit aan bij de bestaande nokhoogte van het linkse deel van het gebouw, die eveneens 13,18 m bedraagt. Dit is 0,18 m hoger dan toegestaan. Conform art. 2.1.2 van het RUP is een afwijking toegestaan tot 0,50 m.*

*Dit deel van het gebouw (met een breedte van 5,18 m) voldoet derhalve aan de toegestane nokhoogte, maar niet aan het toegestane gabariet.*

Verzoekende partij doet uitschijnen dat het gabariet over de gehele breedte van het gebouw aan de straatzijde zou worden overschreden. Dit is derhalve niet correct. Van de totale gevelbreedte aan de straat van 15,50 m is er een afwijking op het RUP inzake gabariet over een breedte van 5,18 m.

4.

Het standpunt van verzoekende partij dat het gebouw aan de straatzijde zou afwijken van de voorschriften van het RUP inzake het toegestane aantal bouwlagen, is manifest onjuist.

**Het RUP omvat eenvoudigweg geen bepalingen inzake een maximaal aantal bouwlagen.**

Enkel en alleen om deze reden is het middel ongegrond. Verzoekende partij probeert de bepalingen inzake het maximale gabariet te herkwalficeren als bepalingen inzake bouwlagen. Dit is uiteraard niet correct en in strijd met het RUP en met art. 4.4.1. VCRO.

Het RUP voorziet inderdaad een maximaal gabariet (art. 1.3). Het RUP laat bovenop dit gabariet bovendien toe dat er dakkapellen worden toegevoegd (art. 2.1.2. onder 'vormgeving'). Conform art. 4.4.1. VCRO kan er van dit gabariet met dakkapellen op beperkte wijze worden afgeweken. Wanneer zulks op geldige wijze gebeurt, kan verzoekende partij deze decretale mogelijkheid niet omzeilen door dit maximale gabariet te gaan herkwalficeren als een bepaling inzake bouwlagen.

Het RUP bepaalt nergens hoeveel bouwlagen er binnen het maximale gabariet (incl. dakkapellen en incl. eventuele afwijkingen conform art. 4.1.1. VCRO) kunnen voorzien worden.

5.

Zoals correct werd opgemerkt door de Deputatie wordt er sowieso niet afgeweken van het aantal bouwlagen dat bij toepassing van het RUP kan worden voorzien.

Het RUP voorziet in gabariet B een maximaal gabariet met een kroonlijst van 7 m hoog en een nok van 13 m hoog. Onder een kroonlijst van 7 m kunnen reeds perfect 3 bouwlagen voorzien worden. In een zadeldak dat vervolgens tot een nokhoogte van 13 m gaat, kunnen vervolgens nog eens 2 bouwlagen gecreëerd worden. Dit geldt a fortiori nu volgens het RUP in het zadeldak dakkapellen kunnen voorzien worden met onbeperkte omvang. Enkel de breedte is beperkt tot maximaal 1/3 van de totale gevelbreedte. Het deel van het nieuwe gebouw waarbinnen afgeweken wordt van het gabariet bedraagt slechts 1/3 van de totale gevelbreedte, en komt dus overeen met de toegestane breedte voor dakkapellen.

Huidige aanvraag voorziet over 1/3 van de totale gevelbreedte 4 bouwlagen.

Binnen het maximaal toegelaten gabariet met dakkapellen kunnen er theoretisch 5 bouwlagen voorzien worden.

Er is dus hoegenaamd voor dit gebouw geen sprake van een overschrijding van het maximaal aantal bouwlagen.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert wordt de overschrijding van het gabariet door de Deputatie niet beschouwd als een toegelaten dakkapel.

*Verzoekende partij geeft bewust een verkeerde interpretatie aan de tekst van het besluit.*

*De Deputatie heeft de aangevraagde overschrijding van het gabariet enkel **vergeleken** met een door het RUP toegelaten dakkapel en geconcludeerd dat er bij het voorzien van een toegelaten dakkapel evenzeer sprake zou zijn van een bouwlaag onder het zadeldak.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsstraat', meer bepaald in een zone voor 2.1 Centrumfuncties.

Voor zone 2.1 worden onder meer volgende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd:

*“ ...*

- *De toepassing van hellende daken aan de kant van de voorbouwlijn is verplicht (tot minstens 3,00 m achter de voorbouwlijn)*

*...*

- *Dakkapellen boven het vlak van het hellend dak zijn toegelaten buiten het gabariet, voor zover ze voldoen aan de volgende voorwaarden:*
  - *De totale breedte van de dakkapellen bedraagt maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het gebouw.*

*...”*

3.

Er wordt niet betwist dat op de voorbouw langs de Stationsstraat 'gabariet B' van toepassing is.

De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot gabariet B schrijven voor dat de kroonlijsthoogte maximaal 7 meter bedraagt en de nokhoogte 13 meter ('maximale bebouwingsenveloppe'). Verder wordt gabariet B in de toelichtingsnota verduidelijkt als volgt:

*“GABARIET B: is net van toepassing in die delen van het centrum die nog zeer waardevol zijn door de aanwezigheid van typische dorpsbebouwing. ... De totale perceelsbreedte aan de straatkant mag maximaal 15m worden en het moet gaan over een architecturaal verantwoord project.*

*De bestaande typologie wordt er bewaard (twee bouwlagen + dak).*

*...”*

4.

De Raad stelt vast dat het rechtergedeelte van de voorbouw aan de Stationsstraat een plat dak heeft en dat dit afwijkt met wat in de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald. Het kan verder niet betwist worden dat de voorbouw over een breedte van 5,17m drie bovengrondse bouwlagen telt.

In de toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uitdrukkelijk bevestigd dat er slechts twee bouwlagen (+ hellend dak) kunnen worden toegestaan. Ondanks deze vaststelling is de verwerende partij van oordeel dat de aanvraag toch kan worden vergund. Dit wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

*De voorschriften bij het RUP laten over 1/3 van de totale gevelbreedte dakkapellen toe buiten het toegestane gabariet, zonder beperking naar omvang. Het verschil tussen het voorzien van dakkapellen in een hellend dak over deze breedte of een volledig plat dak over dezelfde breedte, is beperkt. In beide gevallen is er sprake van een volwaardige bouwlaag.*

...”

De Raad ziet niet in hoe de bijkomende derde bovengrondse bouwlaag kan worden gelijk gesteld met een dakkapel, nu een dakkapel per definitie enkel mogelijk is in een hellend dak. De argumentatie dat er slechts een ‘beperkt verschil’ zou zijn tussen enerzijds het voorzien van dakkapellen in een hellend dak en anderzijds een bijkomende bouwlaag onder plat dak over dezelfde breedte, kan hoe dan ook geen afwijking op het aantal bouwlagen verantwoorden, gelet op artikel 4.4.1 §1 VCRO.

Op grond van deze bepaling kan, hoe ‘minimaal’ ook, immers geen afwijking worden toegestaan op het aantal bouwlagen.

4.

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

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.23 VCRO**

De Raad wenst de aandacht van de partijen, in het bijzonder van de verwerende partij, te vestigen op de volgende vaststelling.

In het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 6 maart 2013 wordt verwezen naar het ongunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verwijst in de weigeringsbeslissing van 18 maart 2013 naar twee bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Het administratief dossier waarvan de verwerende partij aan de Raad een afschrift heeft bezorgd, bevat geen afschrift van de stukken inzake het openbaar onderzoek en evenmin van het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter. De Raad acht het om redenen van proceseconomie dan ook aangewezen om in de huidige stand van het geding de verwerende partij te bevelen om uiterlijk naar aanleiding van het indienen van haar

antwoordnota betreffende de vordering tot vernietiging de Raad een afschrift van vermelde stukken te bezorgen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Alain DE VREESE is ontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 18 maart 2013 wordt ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woon-werkgebouw.
3. De verwerende partij wordt verzocht om te handelen zoals is bepaald in onderdeel VII van huidig arrest.
4. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER