

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0367 van 13 mei 2014  
in de zaak 1011/0185/SA/8/0167

*In zake:*

1. De heer [REDACTED]
2. Mevrouw [REDACTED]

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. Mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 10 mei 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning volgens de ingediende plannen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De Raad heeft met het arrest van 5 november 2013 met nummer S/2013/0245 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingewilligd.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 27 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc Boes heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 14 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 februari 2011 vastgesteld dat er redenen om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen voor wat betreft het beroep tot nietigverklaring. Het beroep tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 30 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

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

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is verder gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Deze dateert van 21 december 1988. Het in dit dossier betrokken perceel vormt het lot 4 van deze verkaveling.

Op 15 maart 2010 verleende het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een vergunning tot wijziging van de verkaveling. Deze wijziging betrof meer bepaald de bouwvrije zone rond de gasleiding gelegen op lot 4. Deze bouwvrije zone van 5 meter rond de gasleiding van Fluxys op het lot 4 werd ingevolge het vermelde besluit van 15 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Nazareth teruggebracht tot een bouwvrije zone van 4 meter.

Fluxys nv brengt op 19 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth verleent op 10 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*Het college heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 4 mei 2010.*

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:*

**De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften**  
**Planologische voorschriften**

*De aanvraag is gelegen volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977 in het woonuitbreidingsgebied.*

...

*De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling van 21 december 1988, afgeleverd aan de heer [REDACTED]. De verkavelingsvergunning is verleend onder nummer 5/44048/743/1 en primeert op de andere geciteerde aanlegplan(nen) zodat hier louter wordt geoordeeld op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning. De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan aangezien er een vergunning tot verkavelingswijziging werd verleend in zitting van 15 maart 2010 van het College van burgemeester en schepenen.*

....

**De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening**

...

**Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening:**

*Principieel is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, namelijk woonuitbreidingsgebied.*

*De aanvraag is in overeenstemming met het van kracht zijnde verkavelingsplan aangezien er een vergunning tot verkavelingwijziging werd verleend op 15 maart 2010 door het College van burgemeester en schepenen. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.*

*...*

**Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

- *overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag het bouwen van een woning betreft;*
- *overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woonuitbreidingsgebied;*
- *overwegende dat de aanvraag strekkende tot het bouwen van een woning voortvloeit uit een vergunning tot verkavelingwijziging, verleend op 15 maart 2010 door het College;*
- *overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met het van kracht zijnde verkavelingsplan;*
- *...*
- *overwegende dat er ten opzichte van de perceelsgrenzen een redelijke afstand in aanmerking wordt genomen;*
- *overwegende dat de woning voldoende woonkwaliteit biedt en het goede woonklimaat niet schaadt;*
- *gelet op de inplanting, het materiaalgebruik en de bouwtypologie;*
- *overwegende dat de aanvraag geen aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen;*

*De aanvraag strekkende tot het bouwen van een woning geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan worden aanvaard mits voorwaarden.*

*...*

**Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 10 mei 2010 het volgende:**

**Het College van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:**

- *de twee ramen op de zolderverdieping moeten worden uitgevoerd in vaste ramen in melkglas, die niet kunnen worden geopend zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden*
- *het raam op de eerste verdieping aan de rechterzijgevel moet worden uitgevoerd in melkglas zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden*
- *...*
- *de vigerende verkavelingsvoorschriften verder strikt na te leven*
- *...*
- *zich strikt te houden aan het hiernavolgend advies van Fluxys nv van 19 april 2010*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 10 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich midden het noordelijke deel van het grondgebied van de gemeente Nazareth, aan de westzijde van het Bedrijventerrein Eke - Nazareth en op ca. 100m ten zuiden van de grens met de gemeente De Pinte.

Het perceel ligt midden binnen de driehoek gevormd door de autosnelweg E17, de gewestweg N 452 en de gewestweg N60, gekend als Nieuwe Steenweg.

De aanvraag is gelegen langsheen de [REDACTED], een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel op zich heeft een naar achter toe versmallende configuratie, waarbij het over een breedte van 31.20m grenst aan de voorliggende weg en een breedte heeft achteraan van 22.45m. Het terrein heeft een diepte van 50m.

Het rechts aanpalende perceel, het lot 3 uit zelfde verkaveling, werd bebouwd met een vrijstaande woning, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag en een tweede verdieping onder het zadeldak. Deze woning werd ingeplant op 11.30m achter de voorste perceelsgrens.

Het perceel van de aanvraag werd aan de linkse zijde bezwaard met vervoerinstallaties voor aardgas, waardoor een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut van toepassing is op het terrein. Het advies werd gevraagd aan Fluxys nv.

De aanvraag maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling bestemd voor alleenstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning en is hierin gekend als het lot 4. De bebouwing op dit lot 4 dient te worden voorzien vanaf 15m achter de voorste perceelsgrens.

De voorliggende aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een woning met een laagste gedeelte, bestaande uit één bouwlaag onder een hellend dak, dat wordt opgericht vanaf de voorbouwlijn op 15m achter de rooilijn, en waarbij het hoofdgebouw opgericht wordt binnen de achterste deel van de maximum te benutten zone voor bebouwing, aangeduid op het verkavelingsplan.

Vooraan de bebouwingszone op het lot 4 wordt voorzien in een lager gabariet, met kroonlijsthoogtes 2.45m, 3.50m en maximum 4m voor het poortgedeelte.

Achteraan bestaat de bebouwing uit een hoofdgebouw met kroonlijsthoogte 5.90m en een nokhoogte van 11.00m.

Hierdoor reikt de bouwdiepte bij de verdieping tot een diepte van 20m, namelijk tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing.

Het materiaalgebruik is traditioneel en in overeenstemming met de landelijke omgeving.

...

2.3 Argumentatie appellant, hier de derde

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer dat de voorliggende aanvraag strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, welke bepalen dat de bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers maximaal 20m mag bedragen en op de verdieping maximum 15m. Hierbij moet de bouwdiepte van de verdieping gemeten worden vanaf de voorgevel van het gebouw, namelijk de gevel van de woning aan de straatkant. Appellant stelt dat hier het omgekeerde wordt beoogd.

Verder stelt appellant dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De beoogde inplanting reikt veel dieper dan de woning van appellanten, hierbij wordt het grootste volume achteraan voorzien, ipv aan de voorzijde van de bouwzone. Dit geeft volgens appellanten een totaal onaanvaardbaar ruimtelijk gegeven.

Samengevat stellen appellanten dat kan gesteld worden, dat de voorliggende aanvraag via een foutieve beoordeling en toepassing van de verkavelingsvoorschriften, het oprichten beoogd wordt van een woning, die qua inplanting en hoogte totaal onaanvaardbaar is ten aanzien van het aan hun toebehorende en aan de aanvraag aanpalende perceel.

## 2.4 Beoordeling

...

### 2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling afgeleverd op 21 december 1988.

Artikel 3 van de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften bepaalt dat de gebouwen dienen opgericht te worden binnen de voorziene bouwzones als aangeduid op de plannen.

De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m en deze op de verdieping 15m.

Een vergunning tot verkavelingwijziging werd verleend in zitting van 15 maart 2010 van het College van burgemeester en schepenen. Deze wijziging beoogt geen andere voorschriften dan de linkse bouwvrije zijdelingse strook te wijzigen van puntsgewijs breedte 6m naar 4m, meelopen met de gasleiding welke het perceel aan de linkse kant bezwaart.

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande woning, met een laagst gedeelte opgericht vanaf de voorbouwlijn en het hoofdgebouw opgericht binnen de achterste deel van de maximum te benutten zone voor bebouwing. Hierdoor reikt de bouwdiepte bij de verdieping tot een diepte van 20m, namelijk tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing.

De bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant. De voorliggende aanvraag beoogt echter het omgekeerde en is zodoende strijdig is met de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de appellant, als beroepinstellende derde, gemaakte bespiegelingen aangaande dit project, zijn wat betreft de aftoetsing van de aanvraag aan de van kracht zijnde voorschriften bijgevolg terecht.

Voorliggende aanvraag maakt een foutieve beoordeling en toepassing van de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor wordt het oprichten beoogd van een woning, waarvan het hoofdvolume wordt ingeplant binnen het achterste deel van de maximum bouwzone, die wat betreft inplanting en hoogte van de hoofdbouw, totaal onaanvaardbaar is ten aanzien van het aan aanpalende perceel.

De beoogde inplanting reikt veel dieper dan de woning van appellanten, doordat het grootste volume achteraan voorzien, in plaats van aan de voorzijde van de bouwzone. Dit resulteert in een totaal onaanvaardbaar ruimtelijk gegeven voor deze omgeving.

De aanvraag is bijgevolg eveneens strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep ingesteld door derden is dan ook voor inwilliging vatbaar.

...

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **2.4 Beoordeling**

...

### **2.4.2 De juridische aspecten**

*De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling afgeleverd op 21 december 1988.*

*Artikel 3 van de van kracht zijnde verkavelingvoorschriften bepaalt dat de gebouwen dienen opgericht te worden binnen de voorziene bouwzones als aangeduid op de plannen.*

*De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m en deze op de verdieping 15m.*

*Een vergunning tot verkavelingwijziging werd verleend in zitting van 15 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen. Deze wijziging beoogt geen andere voorschriften dan de linkse bouwvrije zijdelingse strook te wijzigen van puntsgewijs breedte 6m naar 4m, meelopen met de gasleiding welke het perceel aan de linkse kant bezwaart.*

*De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande woning, met een laagste gedeelte opgericht vanaf de voorbouwlijn en het hoofdgebouw opgericht binnen de achterste deel van de maximum te benutten zone voor bebouwing. De verdieping heeft slechts een diepte van 14,1 m, zodat het gevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, aangezien deze een bouwdiepte van 15 m toelaten. Stellen dat deze bouwdiepte 20m bedraagt gaat voorbij aan het gegeven dat de verdieping achteraan ingeplant is op de gelijkvloerse bouwlaag, achter het 4 m diepe afdak / carport, tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing. Het gelijkvloers, dat bestaat uit het afdak en de erachter gelegen woonruimtes afdak, conform de verkavelingsvoorschriften.*

*Nergens is bepaald dat de bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant.*

*Bijgevolg bestaat er geen legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

### **2.4.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Hoewel de beoogde inplanting dieper reikt dan de woning van appellanten , doordat het grootste volume achteraan voorzien, in plaats van traditioneel aan de voorzijde van de bouwzone, resulteert dit niet in een minder goede ruimtelijk ordening voor deze plek. Het blijven de slaapruidtes die zich op de verdieping bevinden, zodat naar impact op de privacy dit geen verschil maakt.*

*Deze keuze is mee ingegeven door de wettelijke erfdienstbaarheid die op het perceel rust (fluxysleiding) waardoor de bouwzone voor lot 4 dieper ingeplant is. N.a.v. de aanvraag tot verkavelingswijziging van februari 2010 tekenden de bureu voor akkoord, waarna deze werd goedgekeurd.*

*De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.*

## **2.5 Conclusie**

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 5 oktober 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 29 oktober 2010.

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

De Raad heeft met het arrest van 5 november 2013 met nummer S/2013/0245 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 3 van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, met schending van artikel 4.2.15, § 2 VCRO en 4.3.1, § 1, 1° a) VCRO en met schending van de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen ontwikkelen hun eerste middel als volgt:

*“ ...*

*doordat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor het oprichten van een woning, met — zoals hoger omschreven — een bouwdiepte op de verdieping van 15 meter, **gerekend vanaf de achtergevel van de woning***

*terwijl de verkavelingsvoorschriften bepalen dat het gelijkvloers een maximale bouwdiepte van 20 meter mag hebben en de verdieping van 15 meter en deze dieptes logischerwijze van vooraan moeten worden gemeten*

*en terwijl een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het gevraagde strijdt met de verkavelingsvoorschriften*

*zodat de bestreden vergunning de hogervermeld voorschriften schendt.*

*Toelichting bij het eerste middel*



*Uitgangspunt zijn de verkavelingsvoorschriften die bepalen dat de bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers maximaal 20 meter mag bedragen en op de verdieping maximaal 15 meter.*

*Het is de logica zelf van elke verkaveling met gelijkaardige bepalingen dat de diepte van het gebouw dient gemeten te worden vanaf de voorste grens van de bouwzone. Deze voorschriften zijn immers ingegeven vanuit een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de inpassing van een bepaald gabariet in de omgeving en naar de burens toe.*

*Minstens moet worden aangenomen dat de bouwdiepte op de verdieping moet worden gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw, d.i. de gevel van de woning op het gelijkvloers aan de straatkant.*

*Het is dan ook de bedoeling van zulke verkavelingsvoorschriften dat het grootste bouwblokken vooraan in de bouwzone en dus het dichtst bij de straat en bij elkaar worden ingeplant en dat daarachter een eventuele lagere achterbouw kan worden voorzien. Enkel op die manier kan de inkijk in de woning en de tuin van aanpalende burens zo veel als mogelijk worden vermeden.*

*Met huidig ontwerp wordt net het omgekeerde gevraagd. Achteraan op het perceel wordt het hoofdvolume voorzien met ook de tweede bouwlaag én een woonlaag in het dak. Immers, de 15 meter bouwdiepte op de verdieping wordt in dit geval gemeten vanaf de achtergevel van de woning.*

*Dit kan geenszins de bedoeling zijn van de vermelde verkavelingsvoorschriften. Op die manier gaat de ratio legis van zulke voorschriften volledig verloren en hebben die bepaalde voorschriften geen enkel nut meer.*

*Het eerste middel is ernstig en gegrond.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*In casu dient te worden vastgesteld dat het bouwperceel gelegen is in een verkaveling welke voor de verschillende loten bouwzones bepaalt (stuk 2).*

*Elke bebouwing op een lot in de verkaveling dient derhalve sowieso binnen deze bouwzone te gebeuren, hetgeen op zich reeds een beperking van de mogelijkheid tot inplanting van toekomstige woningen inhoudt, op grond van de goede ruimtelijke ordening (uniformiteit en het voorkomen van bovenmatige hinder).*

*Daarnaast bepalen de verkavelingsvoorschriften eveneens een maximale bouwdiepte. Binnen de bouwzone mag een verdieping maar een beperkte diepte kennen. Voor de gelijkvloerse verdieping is dit in casu 20m, voor de eerste verdieping 15m.*

*Echter, de gebruikelijke zinsnede “te meten vanaf de voorbouwlijn” ontbreekt in casu, zodat dient geoordeeld te worden dat de vergunningverlenende overheid dit niet noodzakelijk achtte om aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening te voldoen. De deputatie oordeelde aldus terecht dat zolang de eerste verdieping niet dieper (m.a.w. ‘breder in de diepte’) is dan 15m, er voldaan is aan de verkavelingsvoorschriften:*

*“De verdieping heeft slechts een diepte van 14,1 m, zodat het gevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, aangezien deze een bouwdiepte van 15 m toelaten. Stellen dat deze bouwdiepte 20m bedraagt gaat voorbij aan het gegeven dat de verdieping achteraan ingeplant is op de gelijkvloerse bouwlaag, achter het 4 m diepe afdak / carport, tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing. Het gelijkvloers, dat bestaat uit het afdak en de erachter gelegen woonruimtes afdak, conform de verkavelingsvoorschriften.*

*Nergens is bepaald dat de bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant.”*

*De ingediende aanvraag is aldus in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, en meteen ook met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de verkavelingsvergunning moet geacht worden de goede ruimtelijke ordening van de onderhavige loten te bepalen.*

*Verzoekers laten na om uiteen te zetten op welke wijze de artikelen 4.2.15. §2 en 4.3.1. §1, 1<sup>e</sup>, a) VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht zou zijn geschonden, zodat het middel onontvankelijk is in de mate waar er strijdigheid met deze regelgeving wordt opgeworpen.*

*Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.  
...”*

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Volgens verzoekende partijen wordt met de bestreden vergunning een bouwdiepte op de verdieping van 15m voorzien "gerekend vanaf de achtergevel van de woning". Volgens verzoekende partijen dient de verdieping van 15m "logischerwijze van vooraan" te worden gemeten.*

*De verleende vergunning is volgens verzoekende partijen dan ook strijdig met de verkavelingsvoorschriften.*

*2. De verkavelingsvoorschriften van de bij besluit van 21 december 1988 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth verleende en niet vervallen verkavelingsvergunning voorzien dat de loten 1 tot en met 4 geschikt zijn tot het oprichten van alleenstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning.*

*Artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt:*

*(...)*

*De door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth als nadien door de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen verleende vergunning vergunt de inplanting van het gebouw binnen de bouwzone, zoals gewijzigd bij verkavelingsvergunning van 15 maart 2010 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth.*

*Omwille van de aanwezigheid van de ondergrondse gasleiding van FLUXYS werd met de wijziging van de verkavelingsvergunning de voorzijde van de bouwplaats gewijzigd/verkleind ten opzichte van de oorspronkelijke bouwzone. De bouwzone op lot 4,*

die reeds in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 21 december 1988 dieper was ingeplant t.o.v. de andere loten, werd nog dieper ingeplant, met akkoord van alle medekavalanten.

Met het vergunde plan werd de volledige bouwdiepte van 20m benut. Omwille van de verkleinde voorzijde van de bouwzone werd vooraan de garage voorzien met een diepte van 4m zonder verdiep, vervolgens het hoofdgebouw met verdieping over een diepte van 15m en tenslotte een uitbouw met een erker van 1m.

(...)

In artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt **niet** voorzien dat de bouwdiepte op gelijkvloers en de bouwdiepte voor de verdieping moeten gerekend worden vanaf de voorbouwlijn. Er wordt enkel voorzien dat de maximum bouwdiepte voor het gelijkvloers 20m bedraagt en deze voor de verdieping 15m. De voorgevelbreedte is maximum 3/5 van de perceelsbreedte. Nergens wordt bepaald waar de verdieping binnen de bouwzijde zich dient te situeren.

Indien bedoeld zou zijn geweest dat het hoogste bouwblok (met verdiep) vooraan in de bouwzone dient te worden ingeplant, dan zou nadrukkelijk zijn bepaald geweest dat de bouwdiepte van de verdieping (15m) dient gerekend te worden vanaf de voorbouwlijn.

Dit is duidelijk **niet** het geval.

In artikel 6 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verleende verkavelingsvergunning werd wel voorzien dat afzonderlijke garages en bijgebouwen kunnen opgericht worden op de perceelsgrenzen op minimum 20m achter de voorbouwlijn. Dit is in artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften **niet het geval**.

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet op ernstige wijze betwisten dat nergens bepaald is dat de bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant.

Trouwens de inplanting van de woning van verzoekende partijen vormt hiervan ook de bevestiging. Verzoekende partijen hebben eerst over een diepte van 6m een carport aangelegd en dan de hoofdbouw met verdieping over 14m. Volgens de thans door verzoekende partijen voorgehouden interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften, zou de inplanting van hun eigen woning in strijd zijn met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

Uit de stedenbouwkundige voorschriften blijkt evenmin dat voor het lot 4 van de bedoelde verkaveling andere voorschriften zouden gelden dan voor de 3 andere loten. De inplanting van de bouwzone op zich, die ongeveer 6 m dieper gelegen is dan de bouwzone op de andere loten van de verkaveling, doet hieraan geen enkele afbreuk, in tegendeel. Indien het de bedoeling was om voor lot 4 af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, had dit nadrukkelijk moeten worden voorzien en opgelegd in het besluit van 15 maart 2010. Het weze nogmaals benadrukt dat alle medekavalanten, ook verzoekende partijen, de aangepaste bouwzone op de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning mede hebben ondertekend. Dit plan werd vergund bij besluit van 15 maart 2010 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth.

*De bestreden stedenbouwkundige vergunning is dan ook in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.*

*3. Het eerste middel is derhalve volkomen ongegrond.”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften, waarvan de schending voor de Raad wordt opgeworpen, luidt als volgt:

*“De gebouwen dien opgericht binnen de voorziene bouwzones zoals op het plan is aangegeven. De zijdelingse vrijstroken bedragen minimum 4 m. De voorgevelbreedte is maximum 3/5 van de perceelsbreedte. De maximum bouwdiepte voor het gelijkvloers bedraagt 20 m; deze voor de verdieping 15 m. Hoogstens één verdieping is aanvaardbaar.*

*Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, en niet hoger dan 0,35 m boven het bestaande maaiveld. De gevels zullen uit baksteen zijn en alle helschreeuwende materialen zijn niet toegelaten.”*

2.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat door de verkavelingswijziging van 15 maart 2010 de bouwzone niet in de diepte werd aangepast. Bij die gelegenheid werd enkel de bouwvrije zone langs beide zijden van de gasleiding van Fluxys gewijzigd en dit met instemming van de eigenaars van alle kavels van de betrokken verkaveling.

Anders dan de tussenkomende partijen willen doen voorkomen stelt de Raad dan ook, aan de hand van de stukken in het dossier, vast dat de bouwzone van lot 4 door deze verkavelingswijziging niet dieper is komen te liggen maar dat zij nog steeds ligt op 15 meter van de voorste perceelsgrens, daar waar de bouwzone voor de overige drie loten op 9 meter van de voorste perceelsgrens ligt.

3.

Het verwijt van de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen zelf in strijd met de verkavelingsvoorschriften hebben gebouwd is in deze niet relevant. Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen in het bezit zijn van een definitief geworden stedenbouwkundige vergunning die op geen enkel ogenblik werd aangevochten. Tevens moet aan de hand van de stukken in het dossier van de verzoekende partijen worden vastgesteld dat zij een carport bouwden met een bouwdiepte, vertrekkende vanaf de uiterste voorgevellijn, van 5,9 meter om dan in aansluiting daarbij een woning te bouwen met een diepte op het gelijkvloers van 14,1 meter en op de verdieping van 9,1 meter zodat er moet worden geconcludeerd dat de woning wel past binnen de door de verzoekende partijen voorgehouden interpretatie van de verkavelingsvergunning. De Raad is dan ook van oordeel dat het verwijt van de tussenkomende partijen op dat vlak elke feitelijke grondslag mist

4.

In zijn arrest van 5 november 2013 heeft de Raad geoordeeld dat het middel ernstig was:

*“ ...*

*De Raad stelt vast dat dit artikel [artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften] duidelijk bepaalt dat de maximum bouwdiepte binnen de bouwzone voorzien binnen de loten van de verkaveling voor het gelijkvloers 20 m bedraagt en voor de verdieping 15 meter bedraagt doch dat dit artikel verder niet bepaalt, in tegenstelling tot artikel 6 van de*

*verkavelingsvoorschriften voor de afzonderlijke garages en bijgebouwen, vanaf welk punt de maximale diepte wordt berekend.*

*De Raad meent dat dit voor het gelijkvloers een evidentie is nu de bouwzones voor alle loten vanaf de voorbouwlijn een diepte hebben van 20 meter. Hetzelfde kan worden gesteld voor artikel 6 van de verkavelingsvoorschriften dat wel uitdrukkelijk bepaalt vanaf welk punt de 20 meter grens voor het inplanten van afzonderlijke garages en bijgebouwen wordt berekend aangezien het hier om losstaande buiten de bouwzone gelegen gebouwen gaat.*

*Wat de bouwdiepte betreft is de Raad de mening toegedaan dat hieronder moet worden verstaan de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van een gebouw.*

*In casu moet worden vastgesteld dat de voorgevel zich bevindt op 15 meter van de voorste perceelsgrens nl. daar waar de bouwzone begint. Verder moet worden vastgesteld dat het gelijkvloers eindigt op 20 meter van deze voorgevel en de verdieping van de woning op 19 meter van deze voorgevel. De verwerende partij motiveert op geen enkel ogenblik waarom zij, in weerwil van de duidelijk tekst van de verkavelingsvoorschriften, enkel rekening houdt met het feit dat de verdieping slechts een diepte heeft van 14,1 meter doch niet met het feit dat deze volledige verdieping achterin de toegelaten bouwzone wordt ingeplant en dus op meer dan 15 meter na de voorgevel.*

*Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat het gevraagde onverenigbaar is met de reglementaire verkavelingsvoorschriften.*

*...*

5.

Ter zitting zijn de tussenkommende partijen bij hun stelling gebleven dat de verkavelingsvoorschriften enkel bepalen dat de eerste verdieping niet meer dan 15 meter diep mag zijn, maar dat het voormelde artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften niet bepaalt dat deze diepte berekend dient te worden vanaf de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping. Het volstaat dat de eerste verdieping niet meer dan 15 meter diep is, ongeacht de precieze locatie ervan bovenop de gelijkvloerse verdieping.

6.

De Raad treedt dit standpunt niet bij.

De voorbouwlijnen van drie van de vier kavels staan op dezelfde lijn, de voorbouwlijn van de kavel van de tussenkommende partijen staat zelfs vijf meter dieper. Uit die feitelijke vaststelling dient te worden besloten dat de strekking van artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften, met het oog op de vrijwaring van de privacy van de bewoners en van de visueel-vormelijke aspecten van de vier woningen, is om de diepte van de eerste verdieping te berekenen van de voorgevel van de eerste verdieping, niet van gelijk welk punt van de eerste verdieping.

Het middel is gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Voor zover de verwerende partij in haar antwoordnota aan de Raad vraagt om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, oordeelt de Raad dat het Vlaams Gewest, overeenkomstig artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, in deze zaak niet beschouwd kan worden als 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 [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES                      voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Katrien WILLEMS                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer

Katrien WILLEMS

Marc BOES