

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0107 van 13 oktober 2015  
in de zaak 1314/0564/SA/3/0530

*In zake:*

1. de heer **Hubert NIEMEGEERS**
2. de heer **Philiep VERBEKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan OPSOMMER  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ann BRAL

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 26 april 2011, waarbij aan de nv HOME FLOREAL (hierna de aanvrager) onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, ingewilligd. De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9620 Elene (Zottegem), Buke 108 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0265H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan OPSOMMER die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

### **III. FEITEN**

Op 27 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een uitbreidingsnieuwbouw van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen”*.

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaand rusthuis, na afbraak van een vleugel. In het te behouden gedeelte worden een aantal algemene ruimtes, een conciërgewoning en twee verblijfsruimtes ingericht. In de nieuwe vleugel worden dertig kamers en vijfenveertig assistentiefiets ondergebracht. De aanvraag gaat ook gepaard met het kappen van 18 bomen.

Het perceel is achterliggend gelegen ten opzichte van de straten Buke (gewestweg N462) en Rijbos. De hoofdtoegang is gelegen langsheen Buke, de secundaire toegang langsheen Rijbos.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Buke A”*, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 april 2006. De bouwplaats zelf ligt in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, bestemd voor zowel private als openbare gemeenschappelijke voorzieningen, met een verzorgend en dienstverlenend karakter en met bergingen, één in het hoofdvolume geïntegreerde extra woning voor de huisbewaarder en alle voor de goede werking noodzakelijke voorzieningen als nevenbestemming. De toegang tot Buke ligt in een woonzone en een zone voor tuinen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 10 februari 2011.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 maart 2011. De voorwaarden hebben enerzijds betrekking op brandtechnische vereisten en anderzijds op de (vrije) breedte van de interne toegangsweg die 8 meter moet bedragen omdat hij eindstandig is.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 26 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

“  
...

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen, ...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.
- Het ontwerp stipt te volgen;
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stipt in acht te nemen;
- Het advies van de brandweer stipt in acht te nemen;
- De **bouwlijn** en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- Het formulier van de statistiek in te vullen en terug te bezorgen, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;
- De toiletwaterafvoer via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten;
- De regenwaterafvoer via **regenwaterput** (van min.3\*20.000l), voorzien van een **pomp** voor hergebruik + **buffervolume** van 25.000 l, met overloop op gemengde openbare riolering aansluiten;
- De overloop van regenwaterput en afvalwaterafvoer **gescheiden** tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn **gemengd** aan te kunnen sluiten op de riolering;
- Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;
- Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door TMVW na vooraf een afzonderlijke **aanvraag** te hebben ingediend **bij TMVW**: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;
- Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende geur;
- Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting;

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen, elk afzonderlijk maar via dezelfde raadsman, op 1 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 5 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011 bezorgen de verzoekende partijen aan de verwerende partij een nota met samenvatting van hun pleidooi. Als reactie bezorgt de aanvrager aan de verwerende partij een aanvullende nota, vergezeld van een e-mail van 1 september 2011 waarin de brandweer een gunstig standpunt inneemt op basis van een - met betrekking tot de zone voor de brandweg (interne toegangsweg) - ingekleurd exemplaar van het in eerste administratieve aanleg vergunde inplantingsplan.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 15 september 2011 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### 2.5.3 De juridische aspecten

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Buke', deel A. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals vermeld in artikel 4.3.1.§2,3° van de codex.*

*De betrokken gebouwen bevinden zich volgens het bestemmingsplan van dit RUP in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De toegang tot de weg Buke bevindt zich hoofdzakelijk in een woonzone, de op deze plaats aan te leggen parkeerplaatsen maken het voorwerp uit van een afzonderlijk dossier.*

*In verband met de dimensioneringen van de gebouwen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen, is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de kroonlijsthoogte maximum 9,00 m mag bedragen en de nokhoogte max. 15,00 m, dat de dakvorm vrij is, maar dat bij hellende daken de dakhelling begrepen moet zijn tussen 25° en 55°.*

*Het ontwerp gaat uit van deze maximale hoogten; het vertrekt in tegenstelling tot de vorige aanvraag van 29 maart 2010, van de vloerpas -2,90 onder de vloerpas 0,00 van de villa. Deze vloerpas -2,90 wordt als 'nulpeil' gehanteerd; hier is ook de algemene inkom, dus ook de 'inkomdorpel' gesitueerd.*

*In artikel 6.4 van de algemene voorschriften (deel I) wordt dienaangaande het volgende vermeld:*

*"De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Dit aanzetpeil kan maximum 0,35 m hoger liggen dan de as van de voorliggende straat of het peil van het maaiveld indien dit hoger of lager ligt dan de as van de weg ter hoogte van de voordeur."*

*Het 'gekozen nulpeil' is dat van de algemene inkom en ligt ± 15 cm hoger dan het ter plaatse aanwezige maaiveld. Dit peil is aanvaardbaar in de zin zoals vastgelegd in bovenvermeld artikel 6.4 van de voorschriften. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogten zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Buke' deel A.*

*Het aantal bouwlagen bedraagt 5, waarvan 3 volwaardige en 2 ingewerkt in de dakstructuur van het gebouw. Appellanten geven aan dat de uitbreiding niet voldoet aan het RUP wat betreft de gehanteerde typologie.*

*In welke mate er strijdigheid is met een bepaling dat er kan worden gebouwd met 'dezelfde bestaande typologie' is voor discussie vatbaar bij gebreke aan een exacte definitie van de term 'typologie' in de voorschriften. Uit het feit dat een kroonlijsthoogte tot 9 m en een nokhoogte tot 15 m toegelaten worden, kan afgeleid worden dat een gebouw van 5 bouwlagen, waarvan 2 in het hellend dak, hier toelaatbaar is. De voorgestelde nokhoogte van de nieuwbouw blijft in tegenstelling tot het vorige ontwerp  $\pm 1$  m lager dan de hoogste nok van de villa.*

*Tijdens de hoorzitting geeft raadsman van beroepsinstellers aan dat wat betreft de inplanting van de nieuwbouw, niet voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP.*

*Immers zou één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten tot op  $\pm 4,20$  m van de zuidwestelijke perceelgrens komen, daar waar een minimale afstand van 5 m ten opzichte van de zijkavelgrenzen dient gehanteerd te worden. Hierin wordt raadsman niet gevolgd, nu de footprint van het gebouw op die plaats wel op 5 m van de zijkavelgrens ligt. De dakoversteek bedraagt op die plaats  $\pm 80$  cm tot  $\pm 1$  m maar blijft zeer beperkt gezien de oversteek zich aan een hoek van het gebouw bevindt. De verticale projectie van de oversteek wordt niet als referentiepunt genomen om de afstand tot de zijkavelgrens te meten, doch wel de inplanting van de dragende muren van het gebouw.*

*In de ter hoorzitting neergelegde nota verwijst raadsman van appellant naar het advies van de brandweer in verband met de interne toegangsweg. Deze moet voldoen aan de bepalingen van een brandweg, (4 m vrije breedte en hoogte) maar gezien, nog volgens het verslag van de brandweer, de interne toegangsweg eindstandig is, dient de weg een breedte van 8 m te hebben.*

*Bij nameting op het inplantingsplan rest op 2 plaatsen een doorgang van 7,75 m en 4,25 m tussen het voorgestelde gebouw en de zuidwestelijke perceelgrens en een strook van 5,50 m tussen het gebouw en voorziene parkeerstroken. Raadsman van beroepsinstellers geeft aan dat deze breedte van 8 m mede door het verplichte groenscherm in situ niet zal kunnen gerealiseerd worden.*

*In een aanvullende nota dd. 2 september 2011 repliceert raadsman van aanvragers op de twee nieuwe beroepsargumenten van raadsman van beroepsinstellers (bouwwrije zone + brandweg).*

*Wat betreft de bouwwrije zone van 5 m wordt raadsman van aanvragers gevolgd (zie hoger).*

*Aan de nota wordt één nieuw stuk toegevoegd, met name het ingediende en vergunde inplantingsplan waarop de zones voor de brandweg (verharde zones) ter verduidelijking worden ingekleurd, inclusief de ruimte aan de uiterste linkerzijde van het perceel met de ruimte voor de brandweer om te kunnen keren. Dit plan werd door raadsman van aanvragers op 1 september 2011 naar de brandweerdienst Zottegem gestuurd, waarop per kerende door de brandweer werd geantwoord, dat zij bij nazicht van het opgestuurde inplantingsplan, geen opmerkingen heeft. "De uitvoering is conform onze eisen, zoals gesteld in het brandweerverslag met referentie, prev/JT/110310.doc. Bijgevolg is deze uitvoering in orde voor de brandweerdienst."*

#### 2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag betreft een rustoordproject met als doel een site te creëren waar zorgcontinuïteit kan geboden worden. Binnen het project zijn meerdere types van verblijfsruimtes, in grootte en in zorgaanbod met flexibiliteit qua invulling van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen.*

*Het voorgestelde ontwerp werd op tal van punten aangepast ten opzichte van het vorige geweigerde voorstel. Met de gedane aanpassingen voldoet het ontwerp aan de voorschriften van het geldende RUP. Aangezien dit RUP de ordening van dit gebied vastgelegd heeft dient geconcludeerd dat een ontwerp dat aan de bepalingen van dit RUP voldoet in overeenstemming dient geacht te worden met de goede ruimtelijke ordening. Dit RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakte keuzes.*

*De inplanting van het gebouw richt zich ten opzichte van de zijkavelgrenzen naar de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Aan de linkerzijde van het gebouw is de brandweg doodlopend; volledig links van het gebouw is evenwel voldoende vrije ruimte behouden om te keren. Op basis van een verduidelijkend plan, te weten een inplantingsplan met aanduiding van de verharde zones voor de brandweer, werd door de brandweer bevestigd dat de voorziene brandweg volstaat.*

*Het is aangewezen dat in overleg met burens waar nodig, een zichtscherm en of groenscherm wordt geplaatst (waarvoor de aanvrager best zelf instaat) en mits akkoord desgevallend op terrein van de burens.*

## 2.6 Conclusie

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

De verwerende partij neemt de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen over en voegt hier aan toe :

“ ...  
*Het is aangewezen dat in overleg met burens waar nodig, een zichtscherm en of groenscherm wordt geplaatst (waarvoor de aanvrager best zelf instaat) en mits akkoord desgevallend op terrein van de burens.*  
...”

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 9 november 2011 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van dit besluit van de verwerende partij van 15 september 2011.

Met een arrest van 27 augustus 2013 met nummer A/2013/0503 heeft de Raad de beslissing van 15 september 2011 vernietigd. De Raad stelde een schending vast van de door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Buke A' voorziene bouwvrije zone van 5 m ten opzichte van de zijkavelgrens (door de dakoversteek van één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten), zonder organisatie van een openbaar onderzoek en beval de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober 2013 tot en met 14 november 2013, dienen de huidige verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

In zijn verslag van 18 november 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen repliceren op dit verslag met een nota van 21 november 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem vraagt op 26 november 2013 om de strikte toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Buke A' en om een adequate groenaanleg op te leggen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning om enerzijds potentiële hinder en inkijk ten aanzien van omwonenden te beperken en, anderzijds, de globale integratie van het gebouw in de omgeving te optimaliseren.

Na de hoorzitting van 26 november 2013 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Buke', deel A. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals vermeld in artikel 4.3.1.§2,3° van de codex.*

*De betrokken gebouwen bevinden zich volgens het bestemmingsplan van dit RUP in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De toegang tot de weg Buke bevindt zich hoofdzakelijk in een woonzone, de op deze plaats aan te leggen parkeerplaatsen maken het voorwerp uit van een afzonderlijk dossier.*

*(...)*

*Inzake inplanting van de nieuwbouw dient vastgesteld dat niet voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP. Immers zou een dakoversteek van één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten tot op ± 4,20 m van de zuidwestelijke perceelgrens komen. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat er minimum 5 m bouwvrije afstand moet worden gerespecteerd ten opzichte van de zijkavelgrenzen, waarbij alleen een uitzondering voorzien is voor de bestaande toestand en bij herbouw. Het gemeentelijk RUP definieert het begrip 'bouwvrije afstand' niet, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk 'vrij van enige bebouwing', hetgeen betekent dat in deze strook van 5 m geen enkele bebouwing mag voorkomen, ook geen dakoversteek. De aanvraag is op dit punt niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.*

*Van de voorschriften van een RUP kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.*

*Voorliggende aanvraag, die betrekking heeft op de afmeting van de constructie, kan voor afwijking in aanmerking komen indien zij beperkt is.*

*Er wordt vastgesteld dat de footprint van het gebouw wel volledig de 5 m-zone respecteert. De inplanting van de dragende muren van het gebouw ligt overal op minimaal 5 m van de zijkavelsgrenzen.*

*De aanvragers stellen voor op dit punt een beperkte planaanpassing door te voeren, zodat het volledige zich komt te conformeren met het geldende RUP: De dakrand wordt met 50cm verkleind, de dakrand naast het trappenhuis krijgt verval en de terrassen niveau 2 en 3 worden versmald. De door appellant neergelegde plannen geven de aangevraagde toestand weer ('voor') en de beperkt aangepaste toestand ('na')*

*Een dergelijke beperkte planaanpassing is niet onredelijk en kan worden aanvaard, aangezien ze niets aan het wezen van de aanvraag wijzigen. Als bijzondere voorwaarde dient te worden opgelegd dat de werken dienen te worden uitgevoerd conform de beperkte aanpassing van de plannen zoals aangeduid in rood op de nieuwe 'na'-plannen 1, 2 en 3.*

*In de ter eerste hoorzitting neergelegde nota verwees raadsman van appellant naar het advies van de brandweer in verband met de interne toegangsweg. Deze moet voldoen aan de bepalingen van een brandweg, (4 m vrije breedte en hoogte) maar gezien, nog volgens het verslag van de brandweer, de interne toegangsweg eindstandig is, dient de weg een breedte van 8 m te hebben.*

*Bij nameting op het inplantingsplan rest op 2 plaatsen een doorgang van 7,75 m en 4,25 m tussen het voorgestelde gebouw en de zuidwestelijke perceelgrens en een strook van 5,50 m tussen het gebouw en voorziene parkeerstroken. Raadsman van beroepsinstellers gaf aan dat deze breedte van 8 m mede door het verplichte groenscherm in situ niet zou kunnen gerealiseerd worden.*

*In een aanvullende nota dd. 2 september 2011 repliceerde raadsman van aanvragers op de twee nieuwe beroepsargumenten van raadsman van beroepinstellers (bouwwrije zone + brandweg).*

*Aan de nota werd één nieuw stuk toegevoegd, met name het ingediende en vergunde inplantingsplan waarop de zones voor de brandweg (verharde zones) ter verduidelijking worden ingekleurd, inclusief de ruimte aan de uiterste linkerzijde van het perceel met de ruimte voor de brandweer om te kunnen keren. Dit plan werd door raadsman van aanvragers op 1 september 2011 naar de brandweerdienst Zottegem gestuurd, waarop per kerende door de brandweer werd geantwoord, dat zij bij nazicht van het opgestuurde inplantingsplan, geen opmerkingen heeft: "De uitvoering is conform onze eisen, zoals gesteld in het brandweerverslag met referentie, prev/JT/110310.doc. Bijgevolg is deze uitvoering in orde voor de brandweerdienst."*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag betreft een rustoordproject, een site zorgcontinuïteit kan geboden worden. Binnen het project zijn meerdere types van verblijfsruimtes, in grootte en in zorgaanbod met flexibiliteit qua invulling van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen.*



*Het voorgestelde ontwerp werd op tal van punten aangepast ten opzichte van het vorige geweigerde voorstel. Met de gedane aanpassingen voldoet het ontwerp, behoudens één afwijking, aan de voorschriften van het geldende RUP. Aangezien dit RUP de ordening van dit gebied vastgelegd heeft dient geconcludeerd dat een ontwerp dat aan de bepalingen van dit RUP voldoet in overeenstemming dient geacht te worden met de goede ruimtelijke ordening. Dit RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakte keuzes.*

*De inplanting van het gebouw richt zich ten opzichte van de zijkavelgrenzen naar de stedenbouwkundige voorschriften, daar een oversteek zich gedeeltelijk binnen de bouwvrije 5-m strook bevindt. De beperkt aangepaste plannen maken dat het ontwerp op dit punt niet meer afwijkt van het geldende RUP.*

*Aan de linkerzijde van het gebouw is de brandweg doodlopend; volledig links van het gebouw is evenwel voldoende vrije ruimte behouden om te keren. Op basis van een verduidelijkend plan, te weten een inplantingsplan met aanduiding van de verharde zones voor de brandweer, werd door de brandweer bevestigd dat de voorziene brandweg volstaat.*

*Om de inpasbaarheid van het gevraagde nog te verhogen kan op het terrein nog een passende erfbeplanting worden uitgewerkt. Het is dan ook aangewezen dat in overleg met de groendienst van de stad Zottegem waar nodig, een ingroening van het geheel wordt gerealiseerd in het eerstvolgende plantseizoen na de realisatie van de werken, teneinde het gevraagde nog betere te laten inpassen in de omgeving. Deze groenschermen dienen te worden in stand gehouden.*

*...*

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

*“ ...*

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.*
- De werken dienen te worden uitgevoerd conform de beperkte aanpassing van de plannen zoals aangeduid in rood op de nieuwe ‘na’-plannen 1, 2 en 3.*
- In overleg met de groendienst van de stad Zottegem dient een passende ingroening met groenschermen te worden gerealiseerd. Deze groenschermen dienen te worden in stand gehouden.*
- Het ontwerp is voor het overige stipt te volgen;*
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stipt in acht te nemen;*
- Het advies van de brandweer stipt in acht te nemen;*
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*

- *Het formulier van de statistiek in te vullen en terug te bezorgen, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
  - *De toiletwaterafvoer via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten;*
  - *De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min.3\*20.000l), voorzien van een pomp voor hergebruik + buffervolume van 25.000 l, met overloop op gemengde openbare riolering aansluiten;*
  - *De overloop van regenwaterput en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;*
  - *Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;*
  - *Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door TMVW na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij TMVW: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;*
  - *Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links/rechts zonder het akkoord van de aanpalende buur;*
  - *De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

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

## A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

### Standpunt van de partijen

1.

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

*“ ...*

*De woning van verzoekende partijen (nrs. 102 en 104) grenzen aan het perceel opzichts waarvan de bestreden vergunning werd afgeleverd (nr. 108) terwijl de geviseerde werken een onomkeerbaar karakter hebben bij het analyseren van voornamelijk de uitzichtimpact.*

*(...)*

*Verzoekers dreigen onmiddellijke en aanzienlijke hinder (geluidsoverlast, werfverkeer, enz.) te ondervinden wanneer de werken worden aangevat lopende de procedure tot nietigverklaring van de bestreden beslissing.*

*Bovendien zullen bepaalde uitvoeringen onomkeerbaar zijn. Wanneer bijvoorbeeld bomen worden gerooid om de door de bestreden beslissing vergunde werken aan te vatten, is dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Verzoekers wijzen er dienaangaande op dat het bestreden besluit vermeldt dat de aanvrager reeds over een kapvergunning voor het kappen van 18 bomen beschikt (p. 4/14 bestreden beslissing), zodat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel duidelijk dreigt.*

*Een aanvatten van de bouwwerken zou ook met zich meebrengen dat de noodzakelijke plaats voor de aanleg van een voldoende brede brandweg en een groenscherm of zichtscherms definitief gehypothekeerd wordt. Zoals verzoekers al hebben aangetoond, en te zien is op onderstaand plan heeft de huidige inplanting van de nieuwbouw tot gevolg dat er onvoldoende plaats overblijft voor de aanleg van een voldoende brede brandweg en groene buffer. Wanneer het vergunde gebouw wordt opgericht is dit probleem onoplosbaar. Op onderstaand plan wordt duidelijk dat op bepaalde plaatsen de doorgang die moet gelaten worden aan de brandweer quasi tot tegen de perceelsgrens loopt. Hierdoor is het in de praktijk onmogelijk een groenbuffer te voorzien.*

*(...)*

*Voor de verzoekers staat het vast dat het betwiste bouwwerk van aard is de privacy en de kwaliteit van hun leven ernstig te verstoren. Immers zullen de bewoners van het rusthuis gewoon rechtstreeks hun tuin en woning kunnen binnenkijken, wat een onaanvaardbare aantasting van hun persoonlijke integriteit met zich meebrengt.*

*De visuele hinder en rechtstreekse inkijk die voortvloeit uit het op te richten gebouw kan voor de hoogste verdiepingen bovendien niet met een groenscherm of zichtscherms worden opgevangen, nu deze raamopeningen zich op een dermate hoogte bevinden dat een groenscherm gewoon niet hoog genoeg kan groeien.*

*Bovendien zullen bepaalde uitvoeringen onomkeerbaar zijn. Wanneer bijvoorbeeld bomen worden gerooid om de door de bestreden beslissing vergunde werken aan te vatten, is dit onomkeerbaar en dus een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Om een en ander te duiden, voegen verzoekers foto's toe van de huidige toestand. Deze foto's tonen het uitzicht van in de tuin van verzoekers in de richting van het rusthuis. De*

bomen zullen moeten worden gerooid voor het uitvoeren van de werken, maar intussen blijft het onzeker wat op termijn in de plaats zal komen. Bovendien zal op bepaalde plaatsen blijken dat een groenscherm in de praktijk niet mogelijk is, zoals hierboven reeds uiteengezet.

Concreet ziet de tuin van tweede verzoeker, met aanduiding perceelsgrens en bouwplaats er actueel als volgt uit :

(...)

De situatie voor eerste verzoeker is nagenoeg dezelfde. Zoals blijkt uit onderstaande foto die de plaatsgesteldheid nogmaals aantoont:

(...)

Uit deze foto, genomen uit de geoloketten van AGIV, blijkt reeds dat er actueel een mooie verhouding is tussen bewoning, aanwezig groen en het rusthuis. De bestreden beslissing maakt niet minder dan 76 bijkomende woongelegenheden mogelijk, dan nog los van een aantal bijkomende woongelegenheden die bij afzonderlijke vergunning werden bekomen.

Het is overduidelijk dat een dergelijke creatie van bijkomende woongelegenheden gepaard gaat met het verlies aan ruimte, zonlicht, aanwezig groen, rust enz. Dit zijn allemaal nadelige gevolgen die beide verzoekers zullen moeten ondergaan, en die onmiddellijk negatief ingrijpen op de leefkwaliteit van verzoekers en hun gezin.

Doordat er enerzijds aanwezig groen sneuvelt, anderzijds geen plaats is voor een groenscherm gezien de noodzakelijke brandweg en daarenboven ramen (al dan niet met balkon) worden voorzien op een hoogte van 10 meter en meer boven de eigendom van verzoekers valt de inkijk en het verlies aan privacy onmogelijk te onderschatten. Verzoekers kunnen dienaangaande verwijzen naar de bouwplannen en meest in het bijzonder naar de bouwplannen "Gevens".

Er is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, waardoor aan alle voorwaarden is voldaan om de eerste bestreden beslissing te schorsen.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Tijdelijke hinder ingevolge werfactiviteiten tijdens de uitvoering van de werken kan niet, minstens niet kennelijk zonder meer, ingeroepen worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel (...) Dergelijke hinder is inherent aan de uitvoering van de werken, heeft in principe geen blijvend karakter en is in die zin dan ook niet moeilijk te herstellen (RvVb nr. S/2012/0159 van 18 juli 2012). De geluidshinder van werfverkeer kan derhalve in casu niet worden ingeroepen als moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Bovendien zou het aanvatten van de werken ertoe leiden dat de aanleg van een voldoende brede brandweg en een groenscherm definitief gehypothekeerd wordt. (...) Verzoekers gaan vooreerst voorbij aan de aanvullende nota (stuk 12 van het oorspronkelijk dossier)... Aan de nota werd een nieuw stuk toegevoegd, met name het ingediende en vergunde inplantingsplan waarop de zones voor de brandweg (verharde zones) ter verduidelijking worden ingekleurd, inclusief de ruimte aan de uiterste linkerzijde van het perceel met de ruimte voor de brandweer om te kunnen keren. De brandweer heeft hieromtrent de volgende reactie gegeven: "(...) de uitvoering is conform onze eisen, zoals gesteld in het brandweerverslag met referentie (...). Bijgevolg is deze

*uitvoering in orde voor de brandweerdienst”.*

*De voorziene brandweg is derhalve afdoende. Uit dit toegevoegde inplantingsplan en de toegevoegde plannen blijkt duidelijk dat er naast de ingetekende brandweg ook nog erfbeplanting mogelijk is, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren. (...) Nergens blijkt dat dit noodzakelijk is om enige hinder te beperken, zodat een groenbuffer niet vereist is en niet opgelegd wordt als voorwaarde.*

*(...)*

*Wat de privacyhinder betreft, tonen verzoekers niet in concreto aan dat er sprake is van rechtstreekse inkijk in hun woning en tuin. Uit het inplantingsplan blijkt dat de achtergevels van de woningen van verzoekers meer dan 50 meter verwijderd zijn van de voorgevel van het aangevraagde. Daarenboven blijven enkele hoogstammige bomen staan ter hoogte van het perceel van de heer Verbeken. Bij het verzoekschrift zijn echter geen stavingsstukken (zoals een simulatie of foto's) gevoegd (...) ook het opgeworpen verlies aan zonlicht wordt niet gepreciseerd, noch gestaafd.*

*...”*

#### *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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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 wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen vooreerst tijdelijke hinder aan. Tijdelijke hinder is echter inherent aan het uitvoeren van werken en heeft geen blijvend karakter, zodat een dergelijk nadeel niet als moeilijk te herstellen kan aangemerkt worden.

Verder menen de verzoekende partijen dat de huidige, naar hun oordeel mooie, verhouding bewoning/groen/rusthuis zal verloren gaan door de creatie van bijkomende woongelegenheden,

met een verlies aan ruimte, zonlicht, groen en rust als negatieve ingreep in hun leefkwaliteit en deze van hun gezin tot gevolg. Zij vrezen ook een aantasting van hun privacy door inkijk in hun tuin en woning tengevolge van het rooien van 18 bomen.

Noch het verlies aan ruimte, zonlicht en rust door het verbreken van de verhouding bewoning/groen/rusthuis noch het verlies aan groen en privacy en een verminderde levenskwaliteit door het rooien van bomen, vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing en kan daarom niet dienstig aangewend worden om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging ervan te bevelen. Niet de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar wel het gegeven dat de bouwplaats op grond van de geldende bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "*Buke A*" voor bijkomende woongelegenheden in aanmerking komt, respectievelijk de inmiddels definitief geworden kapvergunning van 5 juli 2010, kunnen desgevallend als mogelijke materiële oorzaak van het nadeel worden aangemerkt.

3.

Inzoverre de verzoekende partijen een aantasting van hun privacy door inkijk in hun tuin vrezen, stelt de Raad in de eerste plaats vast dat de verzoekende partijen deze vrees niet concreet en precies maken. Met het in hun uiteenzetting weergegeven inplantingsplan illustreren de verzoekende partijen enkel dat de achtergevels van hun woningen op eerder grote afstand van de voorgevel van het aangevraagde verwijderd zijn en de luchtfoto's geven slechts de actuele toestand weer, zonder enige aanduiding van de nieuw te bouwen constructie.

De vrees van de verzoekende partijen dat het opgelegde groenscherm door een gebrek aan ruimte, mede gelet op de aanleg van een brandweg, niet zal kunnen aangelegd worden, komt eerder hypothetisch over. Het argument dat de brandweg bijna aan de perceelsgrens grenst, geldt trouwens enkel voor de eerste verzoekende partij. Hierbij dient opgemerkt te worden dat uit de plannen blijkt dat er wel degelijk nog ruimte is tussen de perceelsgrens en de brandweg zodat het aanleggen of plaatsen van een groenscherm niet onmogelijk is.

Tenslotte reiken de verzoekende partijen, voor wat de impact op hun uitzicht betreft, geen dienstige stukken of simulaties aan. Aan de hand van vermelde luchtfoto's illustreren zij enkel de bestaande toestand. Bovendien blijkt uit deze foto's dat de tuin van de verzoekende partijen zélf volledig afgeboord is met hoogstammig groen. Bij gebrek aan concrete en precieze elementen kan de Raad de ernst, noch de moeilijk te herstellen aard van de ingeroepen nadelen onderzoeken, laat staan beoordelen.

4.

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

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. 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 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER