

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0320  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0721-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Ive DE SMET</b> 2. mevrouw <b>Griet DEN HERDER</b> 3. de heer <b>Alain COPPENS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Dirk DE KEUSTER en Uschi STEURS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius Zoersel, Handelslei 60
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>BMI</b>  vertegenwoordigd door advocaat Koenraad VAN DE SIJPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 juni 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 april 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 18 december 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een landelijke villa op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat 8E, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 1130F en 1131P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 6 september 2018 toe in de debatten.

2.  
Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is vevat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Koenraad VAN DE SIJPE voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 10 november 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een landelijke villa*”.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 23 september 1987, die onder meer werd gewijzigd op 14 juli 2014, op 14 maart 2016 en (terloops de procedure) op 26 april 2018.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

*De verkaveling primeert op het gewestplan, de aanvraag dient bijgevolg getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften toepasselijk op deze verkaveling.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de (gewijzigde) verkavelingsvoorschriften.*

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

*De overheersende functie in de directe omgeving van de bouwplaats is wonen. Het project is dus in overeenstemming met de aanwezige functie.*

*De aanvraag is conform de goedgekeurde (gewijzigde) verkavelingsvoorschriften zodat de inplanting en de typologie van de te bouwen woning in overeenstemming is met de bebouwde omgeving.*

*Conclusie: het project is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 17 januari 2018 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 maart 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar leggen verzoekende partijen op 16 maart 2018 een replieknota neer.

Na de hoorzitting van 20 maart 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 26 april 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag beoogt het bouwen van een landelijke villa.*

*Gelijktijdig werd beroep ingesteld voor een verkavelingswijziging in functie van voorliggende aanvraag. De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingswijziging, met bijhorende voorwaarden.*

*De verkavelingswijziging en voorliggende stedenbouwkundige aanvraag werden beiden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op dd. 18 december 2017. De gelijktijdige goedkeuring van een verkavelingswijziging en de bijbehorende stedenbouwkundige aanvraag, is niet gebruikelijk en allerm minst wenselijk.*

*Echter, het beroepsdossier zowel voor de verkavelingsaanvraag als voor de stedenbouwkundige aanvraag werden ontvangen bij de deputatie op 17 januari 2018. Zodoende is een verkavelingswijziging voor het gewenste volgens de bepalingen van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (de zogenaamde codextrein), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 december en reeds deels in werking getreden op 30 december 2017, niet meer noodzakelijk.*

*Artikel 4.3.1, §1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017) luidt als volgt ...*

*Het betreft hier een verkaveling die initieel dateert van 24 maart 1980 en bijgevolg ouder is dan 15 jaar op het moment dat de beroepsprocedure werd ingesteld, zodat de stedenbouwkundige voorschriften – ook latere wijzigingen – thans geen weigeringsgrond meer kunnen vormen en bijgevolg een verkavelingswijziging voor het gewenste in principe niet meer noodzakelijk is.*

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. ...*

*Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een ééngezinswoning. Het betreft een open bebouwing met een bouwdiepte van 8 m. De kroonlijsthoogte betreft 6 m en de nokhoogte 10,8 m.*

*De woning wordt ingeplant op 4 m van lot 4 en op 7,5 m van de linker perceelsgrens. De bouwvrije voortuinstrook betreft 10 m.*

*Er wordt besloten dat zowel de inplanting van de woning als het bouwvolume zijn conform de gewijzigde verkavelingsvoorschriften.*

*Het beoogde gabarit en de 10 m brede voortuinstrook, zal er toe leiden dat inkijk en schaduwwerking tot de aanpalende percelen, nog steeds eerder beperkt zal zijn. Bovendien worden aan de voorzijde van de verdieping geen leefruimtes ingericht maar een nachthal, dressing en slaapkamer met badkamer.*

*Aan de voorzijde worden in het dakvolume geen ramen ingericht.*

*Zodoende kan in alle redelijkheid besloten worden dat gelet op het gebruik en de oriëntatie, er geen grotere dan de normaal te dragen burenhinder is door de constructie.*

*De beoogde inplanting en bijhorend bouwvolume is tevens passend op een perceel met dergelijke oppervlakte, met name 2.510,58 m<sup>2</sup>.*

*De voorgestelde inplanting op 10 m van de voorste perceelsgrens is ruimer dan wat heden ten dage, in tijden van verdichting, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement, gangbaar is in dergelijke situaties (8 m), en is nog steeds voldoende om het voorgestelde gabariet te bufferen, dat slechts beperkt hoger is dan hetgeen toegelaten was in de verkaveling.*

*Om omtrent de inpasbaarheid nog meer zekerheid te bieden werd in de verkaveling aanvullend de voorwaarde opgelegd dat op eigen terrein langs de perceelsgrens met appellant een ondoorzichtig (natuurlijk) groenscherm van minimum 3m hoog dient voorzien te worden. Deze voorwaarde dient hier overgenomen te worden.*

*De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door de verkavelingswijziging in functie van het vergroten van de bouwzone in relatie met het gewenste gabarit.*

## 2.6 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden: ...*

*- Op eigen terrein langs de perceelsgrens met appellant dient een ondoorzichtig (natuurlijk) groenscherm van minimum 3m hoog voorzien te worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegelijkertijd met de bestreden beslissing beslist verwerende partij op 26 april 2018 om het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 december 2017 houdende het verlenen van een vergunning voor het wijzigen van een vergunde verkaveling wat betreft de bouwpercelen niet in te willigen en de verkavelingswijziging te verlenen. Ook tegen deze beslissing wordt door verzoekende partijen met een aangetekende brief van 28 juni 2018 een verzoek tot vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1718/RvVb/0713/A01.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen, op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

### A. Hoogdringendheid

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

16. ... grenzen de percelen van verzoekende partijen loten 1 en 2 aan lot 5 waarop de betreffende stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft ...

*De villa waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, wordt dwars ingepland ten opzichte van de tuin van verzoekende partijen, meer bepaald in de tweede bouwzone. Betreffende heeft een buitensporig effect op het gebruiksgenot van de percelen van verzoekende partijen. Zo zullen er aanzienlijke zon- en schaduweffecten uitgaan van de villa ten opzichte van de woningen en de tuinen van verzoekende partijen. Er kan dan ook niet ontkend worden dat verzoekende partijen wel degelijk excessieve hinder zullen ondervinden door de bestreden beslissing. De uitvoering van de bestreden beslissing zal dan ook zeer nadelige gevolgen hebben voor het woonklimaat van verzoekende partijen. Dit blijkt ontegensprekelijk uit onderstaande foto's ...*

17. Hierbij dient bovendien vastgesteld te worden dat de werken reeds een aanvang hebben genomen dd. 21 juni 2018 waarbij de afsluiting en de rioleringsbuizen werden geplaatst.

*Dd. 25 juni 2018 werd van start gegaan met de graafwerken. Hierbij zijn reeds reliëfwijzigingen uitgevoerd op de plaats waar de betreffende villa zal worden ingepland.*

*Dd. 27 juni 2018 werden vervolgens de funderingen van de woning gegoten.*

*Uit bovenstaande blijkt dan ook duidelijk dat wel degelijk op korte termijn uitvoering zal worden gegeven aan de bestreden beslissing waarbij de ruwbouw van de betreffende villa op zeer korte termijn zal worden opgetrokken. Uit onderstaande foto en de bijgevoegde fotoreportage ... blijkt ontegensprekelijk dat de werken volop aan de gang zijn.*

18. Gelet op de omvang van de betreffende villa is het optrekken van de ruwbouw reeds voldoende teneinde een enorme impact te hebben op de percelen van de verzoekende partijen waarbij de leefomgeving én de woonkwaliteit van de verzoekende partijen zal worden aangetast.

*Immers zal reeds de realisatie van de ruwbouw resulteren in de optrekking van de woning met een bouwvolume van maar liefst 1.528 m<sup>2</sup> met een voorgevel van 6,00 meter hoog en een nokhoogte van maar liefst 11,80 meter hoogte. De vermindering van (zon)licht en het gevoel van ingeslotenheid van verzoekende partijen zal dan ook reeds ontstaan zodra de ruwbouwwerken zijn gefinaliseerd. Hieruit volgt dan ook dat de uitkomst van een vernietigingsprocedure voor Uw Raad te laat zal komen.*

...”

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*Uw Raad zal willen oordelen of er op heden inderdaad reeds uitvoering wordt gegeven aan de bestreden beslissing.*

*Echter dienen de verzoekers niet enkel het ‘dringende karakter’ van hun vordering aan te tonen maar ook de ernstige hinder of nadelen die zij ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing zouden kunnen lijden.*

*Dit doen zij niet, minstens niet op voldoende concrete, precieze en duidelijke wijze. De verzoekers houden het in hun verzoek tot schorsing enkel bij de bewering dat er ‘aanzienlijke zon- en schaduweffecten’ zullen uitgaan van de vergunde villa en dat zij ‘excessieve hinder’ zullen ondervinden door de bestreden beslissing. De simulaties die zij daaromtrent toevoegen in hun verzoekschrift tonen echter het volledige tegendeel aan, nu daaruit blijkt dat er amper schaduw in de tuin van de verzoekers wordt geworpen, laat staan dat er zonlicht zou worden afgenomen in de woningen van verzoekers. Ook toont de simulatie geenszins aan – en wordt dit overigens zelfs niet beweerd – dat de vergunde woning bovenmatige zichthinder zou veroorzaken of dat er bovenmatige schending van de privacy van de verzoekers zou voorkomen.*

*In ieder geval kunnen de verzoekers niet volstaan met de verwijzing naar foto’s in hun stukkenbundel ... om dergelijke ernstige hinder en nadelen aan te tonen. De procedure tot schorsing van de bestreden beslissing is een uitzonderingsprocedure, waarbij het niet de bedoeling is dat de Raad zelf op zoek moet gaan naar (de bewijsmiddelen van) de ingeroepen hinder en nadelen.*

*Tot slot slagen de verzoekers er niet in om een oorzakelijk verband aan te tonen tussen de hierboven vermelde (vermeende) hinder en de huidige bestreden beslissing. De inplanting van een woning achter hun eigen percelen vloeit immers niet voort uit de stedenbouwkundige beslissing maar uit de eerdere verkavelingsvergunningen.*

*...”*

3.

Tussenkomen partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*2. ... Wat de inkijk en schaduwwerking betreft heeft de bestreden beslissing terecht weerhouden dat deze eerder beperkt zijn omwille van gabariet en 10m brede voortuinstrook (versus nokhoogte van 10,5m). Aldus wordt geest van de (indicatieve) 45°-regel grotendeels gevolgd. Op de verdieping worden in de voorgevel (gericht op verzoekende partijen) geen leefruimtes ingericht. In het dakvolume steken geen ramen. Verzoekende partijen ontkennen zulks niet. Zij menen evenwel recht te hebben op een open zicht zoals dit zich voordeed bij aankoop van hun perceel.*

*In hun tweede middel menen verzoekende partijen dat een groenscherm van 3m zoals opgelegd bij wijze van bijzondere voorwaarde geen soelaas biedt. Verzoekende partij tot tussenkomst heeft voor zichzelf al veel langer uitgemaakt dat zij een veel hoger scherm zal plaatsen omwille van de hemeltergende houding van verzoekende partijen, welke hun perceel nota bene gekocht hebben van de gedelegeerd bestuurder van verzoekster tot tussenkomst. Zulks nog afgezien van de vaststelling dat de motivering in de bestreden beslissing op dat vlak zonder meer afdoende is: een scherm van drie meter volstaat ter vrijwaring van beweerde inkijk-hinder.*

*Verzoekende partijen zijn overigens slecht gekomen de vermeende inkijkhinder aan te klagen. Op vandaag trekken zij zich kennelijk niets aan van de inkijk welke kan worden genomen*

*vanop de terrassen en tuinen gelegen in de Bossemstraat schuin tegenover hen en derhalve palend aan het perceel van de aanvraag ...*

*De inkijk in de tuin (ingevolge passage op de toegangsweg voor het perceel van de aanvraag) wordt door verzoekende partijen van nr. 8D zelf veroorzaakt. Zij werkten hun tuin en tuinberging met kookgelegenheid langsheen de toegangsweg nog steeds niet af ...*

*De beweerde hinder is derhalve allerm minst excessief. De tuinen van verzoekende partijen kunnen zodanig worden ingericht dat de enige hinder onbestaande is. De bestreden beslissing heeft de ingeroepen hinder objectief, én herleid tot haar werkelijke proporties, beoordeeld en weerlegd.*

*3. Bovendien is de loutere bewering van verzoekende partijen omtrent het korte tijdsbestek waarbinnen de werken zouden klaar zijn geenszins correct. Immers gaat zulks gepaard met zware werken die enige tijd duren.*

*Dergelijke ongestaafde bewering volstaat geenszins ter staving van de hoogdringendheid. ...*

*Bijgevolg tonen verzoekende partij niet aan dat de afhandeling van de procedure ten gronde te laat zal komen om de realisatie van de aangehaalde nadelen te voorkomen.*

*Dit alles kan daarnaast niet los gezien worden van de vaststelling dat de verzoekende partijen er evenmin in slagen aan te tonen dat de hinder dermate zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht.*

*Dat er een woning wordt gebouwd achter de tuinen van verzoekende partijen is bezwaarlijk onvoldoende om de hoogdringendheid te weerhouden.*

*Verzoekende partijen dienden er ab initio vanuit te gaan dat er een woning zou worden gebouwd achter hun tuinen.*

*Een gevoel van ingeslotenheid waaraan verzoekende partijen refereren is louter subjectief.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning beoogt de bouw van een alleenstaande eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak op een braakliggend lot 5 in een verkaveling. De woning, met een kroonlijsthoogte van 6 meter, een nokhoogte van 10,8 meter en een bouwvolume van 1528 m<sup>3</sup>, wordt opgericht in de tweede bouwzone, op 10 meter afstand ten opzichte van de aanpalende lager gelegen percelen met woning en tuin van verzoekende partijen op de loten 1 en 2.

3.

Verzoekende partijen stellen dat hun *“percelen loten 1 en 2 grenzen aan lot 5 waarop de betreffende stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft”*, en dat *“de villa dwars wordt ingeplant ten opzichte van de tuin van verzoekende partijen, meer bepaald in de tweede bouwzone”*, waardoor het project *“een buitensporig effect heeft op het gebruiksgenot van de percelen”*. Zij menen dat er hierdoor *“aanzienlijke zon- en schaduweffecten zullen uitgaan van de villa ten opzichte van de woningen en de tuinen van verzoekende partijen”*, die hierdoor *“excessieve hinder zullen ondervinden”*, zodat *“de bestreden beslissing zeer nadelige gevolgen zal hebben voor het woonklimaat van verzoekende partijen”*.

Verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van de aan de bouwpercelen palende eengezinswoningen met achterliggend terras en tuin, waarbij in de respectievelijke achtergevels van deze woningen telkens grote glaspartijen zijn voorzien, van waaruit wordt uitgekeken op de tuin en de achterliggende hoger gelegen (vooralsnog onbebouwde) bouwpercelen. Indien de bestreden vergunning ten uitvoer wordt gelegd, zullen verzoekende partijen voortaan vanuit hun woning en tuin rechtstreeks uitkijken op de nieuwe woning in tweede bouwzone, die een invloed zal hebben op de (zon)lichtinval op hun percelen.

Verzoekende partijen maken op basis van de voorliggende stukken, in het bijzonder de foto's en situatieschetsen, waarvan de getrouwheid door verwerende en tussenkomende partij niet ernstig wordt betwist, afdoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op de inplanting en het gabarit van de nieuwbouw, nefast zal zijn voor hun woonklimaat. De opmerking van verwerende en tussenkomende partij dat verzoekende partijen, gelet op de ligging van hun loten in een verkaveling, *ab initio* wisten dat het achterliggende lot 5 zou worden bebouwd doet hieraan geen afbreuk, gezien zij niet kunnen worden geacht om het even welke woning te tolereren. Dit geldt des te meer in het licht van de historiek van de verkavelingswijzigingen, en de vaststelling dat verwerende partij stelt dat de geldende verkavelingsvoorschriften evenmin nog een weigeringsgrond kunnen vormen.

4.

Verzoekende partijen maken eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag en de stand van de werken, niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat op korte termijn (minstens) de ruwbouw van de nieuwe woning kan worden gerealiseerd, temeer uit de foto's en de uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt dat de voorbereidende werken reeds volop in uitvoering zijn en de eigenlijke (ruw)bouwwerken kunnen worden gestart. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zullen verzoekende partijen echter reeds worden geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, inzonderheid de ingrijpende wijziging van het uitzicht vanuit hun woningen en tuinen en de (zon)lichtinval op hun percelen ingevolge de woning in tweede bouwzone, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld.

5.



Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen – derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de formele motiveringsplicht “aangezien de bestreden beslissing niet ingaat op de argumenten zoals vermeld in het door verzoekende partijen ingediende beroepsschrift”. Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

39. ... Het beroepsschrift vermeldt ... 5 concrete argumenten op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning diende te worden geweigerd.

40. Er dient echter te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing ... op verschillende elementen zoals aangevoerd in het beroepsschrift niet ingaat. ...

41. Daarnaast werd in de replieknota dd. 16 maart 2018 na verslag van de PSA ... door verzoekende partijen tevens gesteld dat het maximaal toegelaten bouwvolume overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften maximaal 1.000 m<sup>3</sup> mag bedragen, doch dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een bouwvolume omvat van maar liefst 1.528 m<sup>3</sup>. Dit betreft een overschrijding van maar liefst meer dan 50% van het toegelaten bouwvolume.

Zoals blijkt uit bovenstaande wordt door de Deputatie echter op geen enkele wijze ingegaan op betreffende argumenten.

42. In tegendeel dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de argumentatie zoals vermeld in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen ... dd. 18 december 2017 ... louter overneemt, dan wel gewoon nalaat in te gaan op de argumentatie zoals ontwikkeld door verzoekende partijen in hun beroepsschrift dd. 16 januari 2018.

Uit bovenstaande overzicht volgt immers duidelijk dat de bestreden beslissing niets vermeld met betrekking tot maar liefst 3 van de 5 door verzoekende partijen ontwikkelde argumenten.

43. Bovendien wordt één argument, met name dat bouwvergunning niet conform de verkavelingswijziging werd verstrekt, via een algemene zin niet correct weerlegd. In tegenstelling tot hetgeen de bestreden beslissing vermeld ... zijn de verkavelingsvoorschriften wel degelijk minder dan 15 jaar oud ... waardoor de stedenbouwkundige vergunning wel degelijk hieraan diende getoetst te worden.

“ ...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet een vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. In casu voorziet de bestreden beslissing in dergelijke motivering, minstens beweren de verzoekers niet het tegendeel of tonen zij dit niet aan. Aan de formele motiveringsplicht is dan ook voldaan.

*Uit de uiteenzetting van huidig middel en de voorgaande middelen blijkt bovendien dat de verzoekers de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kennen, doch deze bekritisieren op feitelijke en juridische juistheid (en onredelijke beoordeling door onzorgvuldige feitenvinding). De verzoekende partijen hebben dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht ...*

*Bovendien stellen de verzoekers met betrekking tot de bezwaren inzake (B) 'de niet-conformiteit van de bouwvergunning aan de verkavelingsvergunning' en (E) 'de twee bouwlagen in tweede bouwzone' zelf uitdrukkelijk dat er door de deputatie in een motivering werd voorzien. Dat de verzoekers het niet eens zijn met de inhoud van die motivering en of die motivering afdoende is, betreft de materiële motiveringsplicht, waarvan de schending in dit middel echter niet wordt ingeroepen.*

*Hoewel de (formele) motiveringsplicht niet inhoudt dat de deputatie alle bezwaren of alle onderdelen van bezwaren afzonderlijk en uitdrukkelijk beoordeelt, is er wel degelijk een uitdrukkelijke motivering in de beslissing terug te vinden met betrekking tot alle bezwaren die de verzoekers in zijn middel – ten onrechte – opwerpt als bezwaren waarop niet zou zijn geantwoord.*

*...*

*De motivering omtrent bouwhoogte en bouwzone – en in relatie daarmee: gabarit, bouwvolume, perceelsbreedte, inplanting – is onmiskenbaar voorzien in de bestreden beslissing. De formele motiveringsplicht is dan ook geenszins geschonden.*

*Op het bezwaar van de verzoekers omtrent het vermeende toegelaten bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> diende de deputatie evident niet te antwoorden, nu dit maximumvolume door de (15 jaar oude) verkavelingsvoorschriften wordt voorgeschreven die de deputatie niet langer als weigeringsgrond van toepassing acht voor de stedenbouwkundige vergunning.*

*De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing geen uitdrukkelijke motivering zou bevatten ten aanzien van de door hen opgeworpen – relevante – bezwaren.*

*...”*

3.

Tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

*“ ...*

*Vastgesteld dient dat verzoekende partijen ... twee van hun voorgaande middelen herhalen.*

*..*

*Zoals hoger gesteld is de deputatie ... niet verplicht in te gaan op alle argumenten en bezwaren.*

*Verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat de motieven aangehaald door verwerende partij foutief zouden zijn, maar stellen louter hun eigen oordeel in de plaats.*

*Wat de opmerking inzake het volume betreft, hebben verzoekende partijen geen belang bij dit middel aangezien de verkavelingsvoorschriften in toepassing van art. 4.3.1 §1 VCRO geen weigeringsgrond kunnen zijn.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening, die in het licht van de argumentatie in hun beroepsschrift en hun

replieknota op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar foutief dan wel niet afdoende zou zijn gemotiveerd.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt in de volgens verwerende partij toepasselijke versie als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;*
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;*
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. ...*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

*1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*

*2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*..”*

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift en de replieknota, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en desgevallend aan de geldende verkavelingsvoorschriften, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de verkavelingsvoorschriften.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende

appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Zoal blijkt uit de bestreden beslissing overweegt verwerende partij inzake de *“juridische aspecten”* eerst dat *“de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingswijziging met bijhorende voorwaarden”*. Vervolgens oordeelt zij dat de betreffende *“verkavelingswijziging voor het gewenste niet meer noodzakelijk is”* gezien de *“verkaveling ouder is dan 15 jaar zodat de stedenbouwkundige voorschriften – ook latere wijzigingen – thans geen weigeringsgrond meer kunnen vormen”*. Inzake *“de goede ruimtelijke ordening”* overweegt zij eerst dat *“er wordt besloten dat zowel de inplanting van de woning als het bouwvolume conform de gewijzigde verkavelingsvoorschriften zijn”*. Vervolgens oordeelt zij dat *“het beoogde gabarit en de 10m brede voortuinstrook er toe zal leiden dat inkijk en schaduwwerking tot de aanpalende percelen nog steeds eerder beperkt zal zijn”* en dat *“de beoogde inplanting en bijhorend bouwvolume tevens passend is op een perceel met dergelijke oppervlakte”*, waarbij *“de voorgestelde inplanting op 10m van de voorste perceelsgrens ruimer is dan wat heden ten dage gangbaar is en nog steeds voldoende is om het voorgestelde gabarriet te bufferen, dat slechts beperkt hoger is dan hetgeen toegelaten was in de verkaveling”*. Zij oordeelt daarbij tevens dat de *“voorwaarde in de verkaveling dient overgenomen te worden”* *“dat op eigen terrein langs de perceelsgrens met appellant een ondoorzichtig (natuurlijk) groenscherm van minimum 3m hoog dient voorzien te worden”*, teneinde *“omtrent de inpasbaarheid nog meer zekerheid te bieden”*, om te besluiten dat *“de ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door de verkavelingswijziging in functie van het vergroten van de bouwzone in relatie met het gewenste gabarit”*.

4.

Uit voormelde overwegingen blijkt enerzijds dat verwerende partij in de bestreden beslissing zowel inzake de juridische aspecten als inzake de goede ruimtelijke ordening oordeelt dat de aanvraag conform is met de gewijzigde verkavelingsvoorschriften, waaruit noodzakelijk blijkt dat zij de aanvraag aan deze (bij beslissing van verwerende partij van 26 april 2018 gewijzigde) verkavelingsvoorschriften heeft getoetst. Anderzijds blijkt daaruit dat verwerende partij in de bestreden beslissing tevens oordeelt dat de geldende verkavelingsvoorschriften in het licht van (het sinds 30 december 2017 gewijzigde) artikel 4.3.1, §1 VCRO geen weigeringsgrond meer vormen en dat zij de aanvraag toetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in de rand waarvan opnieuw wordt gerefereerd naar (haar beoordeling van) de verkavelingswijziging. Gelet op voormelde vaststellingen en wat hierna volgt, bevat de bestreden beslissing een tegenstrijdige motivering, in zoverre de aanvraag enerzijds klaarblijkelijk wordt getoetst aan de geldende verkavelingsvoorschriften, maar anderzijds wordt uitgegaan van het gegeven dat deze verkavelingsvoorschriften geen weigeringsgrond meer vormen (en hiervan derhalve in beginsel abstractie kan worden gemaakt).

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de bewering in de antwoordnota (ter weerlegging van het eerste middel) dat *“in de bestreden beslissing toepassing wordt gemaakt van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO waardoor ook de meest recente verkavelingswijziging van 26 april 2018 niet als (potentiële) weigeringsgrond in acht moet worden genomen”*, gezien deze bewering geen steun vindt in de

motieven van de bestreden beslissing. Overigens wordt daarin evenmin een redelijke verantwoording gegeven waarom verwerende partij op 26 april 2018 een verkavelingswijziging onder voorwaarden goedkeurt die betrekking heeft op de bouwpercelen, om vervolgens op dezelfde datum in het kader van een bouwaanvraag in functie van de gewijzigde verkavelingsvoorschriften te oordelen dat hiervan abstractie kan worden gemaakt en dat de bouwaanvraag hiermee niet (langer) noodzakelijk in overeenstemming moet zijn, temeer er *in casu* geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

5.

In het licht van de vaststelling dat verwerende partij de aanvraag blijkens de bestreden beslissing wel degelijk (ook) heeft getoetst aan de geldende verkavelingsvoorschriften, stelt zij in haar antwoordnota tevergeefs dat zij *“op het bezwaar van de verzoekers omtrent het vermeende toegelaten bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> evident niet diende te antwoorden, nu dit maximumvolume door de (15 jaar oude) verkavelingsvoorschriften wordt voorgeschreven die de deputatie niet langer als weigeringsgrond van toepassing acht voor de stedenbouwkundige vergunning”*.

Uit dit standpunt blijkt vooreerst dat verwerende partij expliciet erkent dat de aanvraag met een bouwvolume van 1525 m<sup>3</sup> strijdig is met het volgens artikel 2.1.C van de verkavelingsvergunning van 26 april 2018 toegelaten bouwvolume van maximum 1000m<sup>3</sup>, evenals dat zij abstractie maakte van het beroepsargument daaromtrent van verzoekende partijen. Dit standpunt is bovendien in tegenspraak met de overwegingen in de bestreden beslissing dat *“de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingswijziging met bijhorende voorwaarden”* en dat *“er wordt besloten dat zowel de inplanting van de woning als het bouwvolume conform de gewijzigde verkavelingsvoorschriften zijn”*.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BMI is ontvankelijk voor wat betreft de vordering tot schorsing.
2. De schorsing wordt bevolen van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 26 april 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een landelijke villa op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat 8E en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 1130F en 1131P.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 november 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE