

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0080 van 3 juni 2014

in de zaak 1314/0241/SA/3/0233

*In zake:*

1. de heer **Bruno SAGAERT**
2. mevrouw **Tineke SAGAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frédéric VANDENBUSSCHE  
kantoor houdende te 8550 Zwevegem, Avelgemstraat 48  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer **Jean-Pierre VANDEN HEEDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc BOTTELIER  
kantoor houdende te 8501 Heule-Kortrijk, Kortrijksestraat 35  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 19 juni 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met vijf wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8550 Zwevegem, Otegemstraat 180 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1/ZWEVEGEM, sectie B, nummer 0001E 2.

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frédéric VANDENBUSSCHE die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende en tussenkomende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Jean-Pierre VANDEN HEEDE verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde 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.

## **IV. FEITEN**

Op 26 januari 2005 wordt een vergunning verleend voor de bouw van vijf appartementen met vier garages. Aangezien het bouwwerk niet binnen de drie jaar na de aanvang van de werken winddicht werd gemaakt, is vermelde stedenbouwkundige vergunning vervallen.

Op 29 november 2012 wordt in graad van administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van vier appartementen met handelsgelijkvloers zonder garages.

Op 8 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met vijf woongelegenheden”*.

De aanvraag betreft het afwerken van de op het perceel aanwezige constructie, twee bouwlagen in ruwbouw zonder schrijnwerk.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Kortrijk', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 maart 2013 tot en met 13 april 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer één door de verzoekende partijen.

De brandweer brengt op 26 maart 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 19 juni 2013 op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Het centrum van de gemeente wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in bebouwing, typologie en verweving van functies. De vraag naar appartementen in het centrum en op wandelafstand van winkels en voorzieningen blijft – gelet op de gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking – verder stijgen. De herinvulling van het perceel met woon- en handelsfunctie is in overeenstemming met de geldende voorschriften en werkt kernversterkend. Verdichting in het centrum is aanvaardbaar, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en voldoende rekening gehouden wordt met de omgevende bebouwing, mobiliteitsaspecten en het vrijwaren van de privacy. Gelet op de omgevende bebouwing is het dan ook uitermate belangrijk om voldoende aandacht te schenken aan de kwaliteit van het project, de inpasbaarheid in de omgeving en de wijze waarop wordt omgegaan met de parkeer- en mobiliteitsproblematiek.*

*Het nieuwbouwproject is identiek aan de eerder afgeleverde vergunning (dd. 26/01/2005) en voorziet een stedelijke invulling aan de rand van het centrum. Gezien de context, de lokale parkeerproblematiek en de gewijzigde reglementeringen (toegankelijkheid, EPB, ...) kan niet zomaar een nieuwe vergunning verleend worden; de aanvraag dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en moet in zijn totaliteit worden herbekeken. Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. Het ontwerp voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van de woongelegenheden (hoogte inkomdorpels en draaicircel lift). In dit geval kan een*

*afwijking worden toegestaan omdat de ruwbouw van de eerste twee bouwlagen al werd uitgevoerd cfr. vergunning in 2005.*

*Huidig ontwerp is qua volume identiek aan de constructie die vergund werd (dd. 26/01/2005). Gezien de recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, kan gesteld worden dat voorliggend ontwerp zich integreert in het straatbeeld.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend. Wat betreft inkijk in de tuinen/privacy kan gesteld worden dat de ontworpen ramen zich op ongeveer 2 m afstand van de zijkavelgrens bevinden, terwijl het burgerlijk wetboek voorziet in een minimale afstand voor rechte zichten (1,90 m). Gezien de ligging in het centrum van de gemeente en gezien de reeds verleende vergunning, kan besloten worden dat de voorgestelde zichten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Ramen, op minder dan 1,9 m van de perceelsgrens (toilet op eerste en tweede verdieping), dienen te worden geblindeerd. Inzake de oriëntatie van het perceel kan gesteld worden dat het volume zich gunstig oriënteert. De tuin van de rechterbuur zal, afgezien van de ochtendzon, weinig hinder ondervinden door beschaduwing. Inzake erfdienstbaarheid dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij de aanvrager dient gewezen te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Gezien de beoogde hoeveelheid woongelegenheden, de parkeernorm opgelegd door het vigerende gemeentelijk mobiliteitsplan en gezien de bestaande parkeerdruk in de omgeving, zijn de bezwaarschriften omtrent parkeren gegrond. Voorliggend ontwerp voorziet slechts 4 parkeerplaatsen op eigen perceel, met beperkte omvang (diepte : 5 m).*

*Op vraag van het gemeentebestuur werd voorliggende bouwvergunning gekoppeld aan een tweede dossier dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen (9 stuks) realiseert op een perceel aan de overzijde van het kruispunt (Otegemstraat 185). Op voorwaarde dat voorafgaandelijk aan het in uitvoering brengen van de werkzaamheden aan het appartementsgebouw een kwalitatief ingerichte parkeerruimte werd aangelegd aan de overzijde van de straat, is voorliggend project ruimtelijk aanvaardbaar.*

...

**De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :**

**BIJZONDERE VOORWAARDEN:**

***De ramen op minder dan 1,9 m van de perceelsgrenzen dienen te worden geblindeerd. De werkzaamheden kunnen pas worden aangevat wanneer een kwalitatieve parkeerruimte aan de overzijde van de Otegemstraat, inclusief de opgelegde voorwaarden, volledig is gerealiseerd.***

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 september 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Huidig ontwerp is qua volumes identiek aan het vorige dat vergund werd. Gezien de bestaande recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, is voorliggend voorstel passend te noemen qua*

volume en stijl. Het voorzien van een gelijkaardige hoekoplossing is leuk bedacht, en zal een meerwaarde opleveren voor de omgeving. Naar het straatbeeld toe is het voorstel aanvaardbaar.

*De **scheiding met het perceel rechts naastgelegen in de Otegemstraat** is onvoldoende duidelijk. Er worden liefst drie bouwlagen voorzien pal op deze scheiding tussen huidig project en de bureu. Dit is een probleem, minstens niet evident. Momenteel werden nog maar twee bouwlagen gemetst (een overzichtsfoto van de achterzijde in huidige toestand waren nuttig, eventueel ook van de tuin van de aanpalende buur). Op de plannen wordt snelbouw van 15cm aangegeven (berging tweede verdieping), hoe zal de gemene muur effectief opgericht worden, eventueel afgewerkt? Op de plannen dient een aslijn aangebracht die de scheidinglijn aangeeft, dus de rand van het perceel. Komt de muur op of tegen de scheiding? De bureu dienen tenslotte accurater aangegeven op de plannen. Besloten moet worden dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft de toch hoge en blinde gemene muur achteraan. Dit valt bij te sturen. Vreemd dat dit niet gebeurde, dit werd nochtans ook aangegeven bij vorige weigering.*

*Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 2 bezwaarschriften ingediend werden.*

*De voornaamste bezwaren zijn:*

- inkijk in de tuinen, vooral via ramen achteraan boven doorrit*
- afname zonlichtinval door bouwhoogte*
- beperking erfdienstbaarheid door het overbouwen van de doorgang*
- parkeerdruk en te weinig parkeerplaatsen, garages onvoldoende diep*

*...*

*Naar de **erfdienstbaarheid** toe dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij aanvrager gewezen dient te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Art. 4.2.22 §1 van de Codex RO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Beroeper licht de erfdienstbaarheid toe, en voegt kopij van de aankoopakte toe, waarin melding gemaakt wordt van een erfdienstbaarheid:*

*'...hebben recht van uitweg op een breedte van 2 meter...'*

*Beroeper stelt dat het een soort garageweg betrof, maar het is niet duidelijk waar precies de strijdigheid zich voordoet. In alle geval betreft het een burgerrechtelijk aspect waarbij niet op het eerste zicht gesteld kan worden dat een schending van de erfdienstbaarheid het geval is.*

*In de weigeringsbeslissing van de Deputatie in 2012 werd het volgende besloten:*

*'Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Otegemstraat 185 kan besproken worden.'*

*Het schepencollege merkt op inzake **parkeren** op dat gezien de voorziene woongelegenheden, de parkeernorm opgelegd door het vigerende gemeentelijk mobiliteitsplan en gezien de bestaande parkeerdruk de bezwaren inzake parkeren gegrond zijn. Op vraag van het gemeentebestuur werd de vergunning dan ook gekoppeld aan een tweede dossier dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen (9 stuks) realiseert op een perceel aan de overzijde van het kruispunt, meer bepaald in Ottegemstraat 185. Een voorwaarde wordt in de vergunningsbeslissing van het college opgelegd dat voorafgaandelijk aan het in uitvoering brengen van de woningen, een*

*kwatitatief ingerichte parkeerruimte dient aangelegd aan de overzijde van de straat.*

*Deze voorwaarde is evenwel vaag (wat is kwalitatief) en in strijd met artikel 4.2.19 § 1 VCRO dat stelt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Aangezien het aanleggen van een parkeerruimte vergunningsplichtig is, is de voorwaarde onmogelijk te verwezenlijken zonder bijkomende beoordeling door de vergunningverlenende overheid.*

*Bovendien komt in feite reeds parkeerruimte voor in de bestaande gebouwen daar. Dergelijke oplossing werd ook bij de vorige, door de Deputatie geweigerde aanvraag door aanvrager gesuggereerd, maar niet weerhouden.*

*Parkeerbeleid is voornamelijk een lokale aangelegenheid, gebiedsgericht en specifiek. Doorgaans worden als vuistregel minstens 1,5 parkeerplaatsen per woongegelegenheid gevraagd, dit kan in gebieden zonder parkeerdruk iets minder zijn. Voor het wonen zijn dus volgens de vuistregel voor 5 appartementen **8 plaatsen aangewezen**. Het ontwerp voorziet 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor minstens 1 woongegelegenheid geen parkeerplaats zal hebben, en ook bezoekers niet, een tweede wagen kan niet gestald worden. Opgemerkt kan worden dat de berekening in eerste aanleg, waarbij tot een behoefte aan 9 plaatsen gekomen wordt, niet gedetailleerd is. Tevens is het zo dat er geen juridisch bindende bepaling is die het aantal parkeerplaatsen vastlegt en waarvan afgeweken wordt. Het argument van beroeper (pag. 9 van het beroepschrift) dat wettelijk gezien 10 parkeerplaatsen voorzien moeten worden wordt niet onderbouwd.*

*In de beslissing in eerste aanleg wordt wel verwezen naar de parkeernorm opgelegd door het gemeentelijk mobiliteitsplan. Hiervan kan evenwel afgeweken worden, gezien het gegeven dat het om een voorheen (2005) vergund voorstel gaat. Dergelijk plan heeft niet de juridische slagkracht van een verordening of een plan van aanleg. Een afweging dient gemaakt tussen de parkeerbehoefte zoals nu het geval enerzijds en de situatie van aanvrager anderzijds, met een vervallen vergunning en een gebouw waarvan de ruwbouw reeds grotendeels opgetrokken werd.*

*Beroeper geeft aan dat aanvrager twee dossiers indiende bij de gemeente:*

*2013/62      Bouwen van appartementsgebouw met 5 woongegelegenheden (nu voorliggend)*

*2013/60      Slopen van de hoekwoning aan de overkant van de straat*

*In deze is het niet duidelijk welke oplossing de bedoeling is, het tweede dossier is niet gekend bij de Deputatie, in het beroepsdossier ontbreken plannen, ook de nota bij de aanvraag verheldert dit niet. Vermoed kan worden dat het pand, eigendom van aanvrager, aan de overzijde van de straat gesloopt zou worden, waarna hier parkeerplaatsen ontstaan. Opgemerkt kan worden dat ook een bouwproject hier een aantal parkeerplaatsen kan omvatten. Deze mogelijkheden werden echter niet uitgewerkt in samenhang met huidige aanvraag.*

*Er dient uitgegaan van de aanvraag met vier inpandige garages, zoals voorliggend. De garages zijn overigens ondiep, al is een diepte van 5m mogelijk en dus ook aanvaardbaar. De foto's van beroeper geven aan dat een lange wagen moeilijk of niet kan parkeren in de garage. Een normale wagen kan evenwel gestald worden in dergelijke ruimte. Gezien de beperkte breedte van de garage, 510cm, zullen de passagiers moeten uitstappen voor de wagen in de garage rijdt. Het betreft twee*

*uitermate nipte garages, dit is duidelijk, waarbij echter parkeren niet onmogelijk is.*

*Aanvrager toont aan eigenaar te zijn van een **loods aan de overkant**, met een reclamepaneel van Ecobo. Het betreft een verouderde situatie, voorheen in gebruik als groothandel van cosmeticaproducten, vooral stapelen vermoedelijk. Het perceel met voormalige opslagruimte lijkt op de eerste plaats geschikt voor een nieuwbouwproject. Het is in geen geval duidelijk hoe hier geparkeerd zal worden door de bewoners van de nieuwe appartementen die nu voorgesteld worden, en hoe het verder gaat met deze loods, of met dit perceel.*

*Bovenstaande beschouwingen afwegend kan besloten worden dat aanvrager in 2005 een vergunning kreeg voor het bouwen van 5 woongelegenheden met 4 parkeerplaatsen. Het begrip parkeerdruk is overigens relatief en wordt niet onderbouwd in de vergunning in eerste aanleg.*

*Overigens voorziet de aanvraag toch 4 parkeerplaatsen, hetgeen bij de vorige geweigerde aanvraag niet het geval was. Terzijde, aanvrager beschikt hoe dan ook over een terrein aan de overzijde van de straat, indien hier ooit een project gerealiseerd zal worden kan de situatie inzake parkeren nogmaals in bekeken worden, al is deze afweging van geen doorslaand belang voor wat betreft huidige aanvraag. Nu de aanvraag dezelfde is als deze zoals vergund in 2005 kan besloten worden dat de reeds in aanbouw zijnde constructie kan afgewerkt worden. Het is niet zo dat de situatie ter plaatse fundamenteel gewijzigd is ten opzichte van die periode.*

*Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen op de hoek van de Otegemstraat en de Blokkellestraat, in het centrum van de gemeente Zwevegem.*

*Op het perceel werden reeds **twee ruwbouwlagen** opgetrokken, zonder schrijnwerk, en dat conform de vergunning uit 2005, die inmiddels vervallen is. Het gebouw was niet tijdig winddicht. De aanvraag voorziet vijf woongelegenheden en vier garages.*

*Aan de linkerzijde van het perceel bestaat een **erfdienstbaarheid van overgang** t.o.v. de Otegemstraat 178/176.*

*Huidig ontwerp is qua volumes **identiek** aan het vorige dat vergund werd. Gezien de bestaande recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, is voorliggend voorstel passend te noemen qua volume en stijl.*

*De **scheiding met het perceel rechts naastgelegen in de Otegemstraat** is onvoldoende duidelijk. Op de plannen wordt snelbouw van 15cm aangegeven (berging tweede verdieping), hoe zal de gemene muur effectief opgericht worden, geïsoleerd, eventueel afgewerkt? Op de plannen dient ook een aslijn aangebracht die de scheidinglijn aangeeft. Besloten moet worden dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft de toch hoge en blinde gemene muur achteraan. Dit valt bij te sturen. Vreemd dat dit niet gebeurde, dit werd nochtans ook aangegeven bij vorige weigering.*

*Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 2 bezwaarschriften ingediend*

werden.

De voornaamste bezwaren zijn:

- inkijk in de tuinen, vooral via ramen achteraan boven doorrit
- afname zonlichtinval door bouwhoogte
- beperking erfdienstbaarheid door het overbouwen van de doorgang
- parkeerdruk en te weinig parkeerplaatsen, garages onvoldoende diep

Inzake **inkijk in de tuinen** is het effectief zo dat ramen van de leefruimtes voorzien worden op ongeveer 2m afstand van de scheiding. Gezien de ligging in het centrum van de gemeente en gezien de reeds verleende vergunning, het moeilijke perceel ook met de bewuste ramen slechts op 850cm achter de rooilijn, kan besloten worden dat de **voorgestelde zichten aanvaardbaar** zijn. Hierbij dient opgemerkt dat op een passende wijze terrassen aan de straatzijde voorzien worden, waardoor deze dynamiek de naburige tuinen niet belast.

De voorwaarde van het schepencollege dat ramen op minder dan 190cm van de perceelsgrenzen geblindeerd moeten worden is overbodig, omdat rechte zichten op minder dan deze afstand niet voorkomen, en schuine mogelijk zijn tot op 60cm. De **opgelegde voorwaarde kan geschrapt worden**.

Inzake **beschaduw**ing stellen zich weinig tot geen problemen.

Naar de **erfdienstbaarheid** toe dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij aanvrager gewezen dient te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Het ontwerp voorziet 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor minstens 1 woongelegenheid geen parkeerplaats zal hebben, en ook bezoekers niet, een tweede wagen kan niet gestald worden. Een afweging dient gemaakt tussen de parkeerbehoefte zoals nu het geval enerzijds en de situatie van aanvrager anderzijds, met een vervallen vergunning en een gebouw waarvan de ruwbouw reeds grotendeels opgetrokken werd.

In de weigeringsbeslissing van de Deputatie in 2012 werd het volgende besloten:

‘Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Ottegemstraat 185 kan besproken worden.’

Het herindienen van de aanvraag zoals in 2005 vergund, werd door het gemeentebestuur aanvaardbaar geacht met een voorwaarde om een kwalitatieve parkeerruimte aan de overzijde van de Ottegemstraat te realiseren voor het aanvangen der werken.

Voorwaarden dienen volgens art. 4.2.19 van de Codex RO echter voldoende precies te zijn en te verwezenlijken door enig toedoen van de aanvrager. Dit is in deze niet het geval.

De foto's van beroeper geven aan dat een lange wagen moeilijk of niet kan parkeren in de garage. Een normale wagen kan evenwel gestald worden in dergelijke ruimte. Gezien de beperkte breedte van de garage, 510cm, zullen de passagiers moeten uitstappen voor de wagen in de garage rijdt. Het betreft uitermate nipte garages, dit is duidelijk, waarbij echter **parkeren niet onmogelijk** is.



*Alle beschouwingen afwegend kan besloten worden dat aanvrager in 2005 een vergunning kreeg voor het bouwen van 5 woongelegenheden met 4 parkeerplaatsen. Het begrip parkeerdruk is relatief en wordt niet onderbouwd in de vergunning in eerste aanleg.*

*Overigens voorziet de aanvraag 4 parkeerplaatsen, hetgeen bij de vorige geweigerde aanvraag niet het geval was. Terzijde, aanvrager beschikt hoe dan ook over een terrein aan de overzijde van de straat. Nu de aanvraag dezelfde is als deze zoals vergund in 2005 kan **besloten worden dat de reeds in aanbouw zijnde constructie kan afgewerkt worden**. Het is niet zo dat de situatie ter plaatse ruimtelijk fundamenteel gewijzigd is ten opzichte van die periode.*

*Het valt in principe te overwegen de vergunning te verlenen. Helaas werd door de aanvrager niet ingegaan op een belangrijk praktisch bezwaar, zoals in vorige weigeringsbeslissing duidelijk aangegeven door de Deputatie. De gemene muur wordt onvoldoende uitgewerkt (isolatie, scheidingslijn, afwerking).*

*Het is dan ook niet mogelijk de vergunning te verlenen. Vreemd dat **aanvrager geen aandacht schonk aan deze opmerking**. Het is niet aangewezen een dermate belangrijk aspect te regelen via aangepaste plannen, wat een nieuwe aanvraag noodzakelijk maakt.*

*Er wordt dan ook voorgesteld het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren  
...*

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 17 oktober 2013 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Huidig ontwerp is qua volumes identiek aan het vorige dat vergund werd. Gezien de bestaande recente meergezinswoning aan de overzijde, met dezelfde vormkenmerken en zelfs details, met een hoektoren, is voorliggend voorstel passend te noemen qua volume en stijl. Het voorzien van een gelijkaardige hoekoplossing is goed bedacht, en zal een meerwaarde opleveren voor de omgeving. Naar het straatbeeld toe is het voorstel aanvaardbaar.*

*De PSA wees dat de **scheiding met het perceel rechts naastgelegen in de Otegemstraat** onvoldoende duidelijk is. Er worden drie bouwlagen voorzien pal op deze scheiding tussen huidig project en de bureu. Momenteel werden nog maar twee bouwlagen gemetst. Op de plannen wordt snelbouw van 15cm aangegeven (berging tweede verdieping). De PSA stelt zich de vraag hoe de gemene muur effectief zal opgericht worden, en of die eventueel wordt afgewerkt. Op de plannen dient een aslijn aangebracht die de scheidinglijn aangeeft, dus de rand van het perceel. Voorts werpt de PSA als vraag of de muur op of tegen de scheiding zal komen te staan. Ook de bureu dienen accurater te worden aangegeven op de plannen. Hieruit besloot de PSA dat de plannen onvoldoende duidelijk zijn voor wat betreft de toch hoge en blinde gemene muur achteraan.*

*Op de hoorzitting bezorgde de aanvrager aangepaste plannen, waarbij aangegeven wordt hoe de gemene muren afgewerkt worden, en de scheidingslijn gesitueerd wordt. Hieruit kan worden besloten dat de oplossing technisch aanvaardbaar is, en dat de*

(aangepaste) plannen nu duidelijk zijn.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 2 bezwaarschriften ingediend werden.

De voornaamste bezwaren zijn:

- inkijk in de tuinen, vooral via ramen achteraan boven doorrit
- afname zonlichtinval door bouwhoogte
- beperking erfdienstbaarheid door het overbouwen van de doorgang
- parkeerdruk en te weinig parkeerplaatsen, garages onvoldoende diep

Inzake **inkijk in de tuinen** is het effectief zo dat ramen van de leefruimtes voorzien worden op ongeveer 2m afstand van de scheiding. Gezien de ligging in het centrum van de gemeente, het moeilijke perceel ook met de bewuste ramen op 850cm achter de rooilijn, kan samen met de PSA besloten worden dat de voorgestelde zichten aanvaardbaar zijn.

Hierbij dient opgemerkt dat op een passende wijze terrassen aan de straatzijde voorzien worden, waardoor deze dynamiek de naburige tuinen niet belast.

De voorwaarde van het schepencollege dat ramen op minder dan 190cm van de perceelsgrenzen geblindeerd moeten worden is overbodig, omdat rechte zichten op minder dan deze afstand niet voorkomen, en schuine mogelijk zijn tot op 60cm. De **opgelegde voorwaarde kan geschrapt worden**.

Inzake **beschaduwing stellen zich geen problemen**. Het volume is gunstig georiënteerd, ten zuiden van de rechterbuur, wiens tuin dus afgezien van een kleine beperking van de ochtendzon weinig beschaduwd zal worden.

Naar de **erfdienstbaarheid** toe dient gesteld dat het een burgerrechtelijk aspect betreft, waarbij aanvrager gewezen dient te worden op het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. (Art. 4.2.22 §1 VCRO)

In de weigeringsbeslissing van de Deputatie in 2012 werd het volgende besloten:

‘Een **oplossing** dient gezocht in overleg met de gemeente. Het herindienen van dezelfde (vergunde) aanvraag als in 2005 kan overwogen worden, mits het bijsturen van bovenvermelde praktische aspecten. Een meer duurzame oplossing met parkeren in een nieuwbouwproject in de Otegemstraat 185 kan besproken worden.’

Het schepencollege merkt inzake **parkeren** op dat gezien de voorziene woongelegenheden, de parkeernorm opgelegd door het vigerende gemeentelijk mobiliteitsplan en gezien de bestaande parkeerdruk de bezwaren inzake parkeren gegrond zijn. Op vraag van het gemeentebestuur werd de vergunning dan ook gekoppeld aan een tweede dossier dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen (9 stuks) realiseert op een perceel aan de overzijde van het kruispunt, meer bepaald in Ottegemstraat 185. Een voorwaarde wordt in de vergunningsbeslissing van het college opgelegd dat voorafgaandelijk aan het in uitvoering brengen van de woningen, een kwalitatief ingerichte parkeerruimte dient aangelegd aan de overzijde van de straat.

Inmiddels werden bijkomende parkeerplaatsen aan de overzijde (in open lucht, na afbraak van een woning en loods) vergund door het college op 19.06.13, onder volgende voorwaarden:

***Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: ter garantie van de uitvoering van de gestelde voorwaarden in zake de aanleg bijkomende groenaapplantingen (zoals voorzien op plan) dient een financiële waarborg van 2.500,00 euro gesteld te worden. Deze waarborg dient te gebeuren door het stellen van een bankgarantie (onvoorwaardelijk, onherroepelijk en niet aan termijnen gebonden), voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning. Ofwel door middel van een financiële borg bij de gemeente, voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning.***

***De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:***

**BIJZONDERE VOORWAARDEN:**

***De nieuw aan te leggen parking moet optimaal geïntegreerd worden in het groen door een doordachte aanplant van streekeigen groen in het eerstvolgende plantseizoen, zoals voorzien in het plan en minstens één hoogstammige boom ter hoogte van de hoek van het kruipunt;***

***de nodige voorzorgsmaatregelen dienen te worden genomen voor de bescherming van de aanpalende panden en muren (tegen regen en instabiliteit);***

***De wachtgevel (Blokkestraat 2) dient te worden bekleed met leien, zoals voorzien in het ontwerp;***

***Parking dient een privaat karakter te bewaren***

*Dit betreffen behoorlijke voorwaarden voorzien inzake afwerking en groeninkleding. Hierdoor kan besloten worden dat de parkeerdruk in deze omgeving beperkt wordt en dat de weigeringsgrond zoals opgeworpen door de PSA komt te vervallen.*

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het afwerken van een appartementsgebouw waarvoor in 2005 initieel een stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat ingevolge de aangepaste plannen en de neergelegde vergunning verleend door het college op 19 juni 2013, moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*

...

***De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op grond van de ingediende aangepaste plannen.***

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. 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.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende 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:

“...

*Huidig verzoekschrift tot **VERNIETIGING MET VORDERING TOT SCHORSING** heeft als doel:*

- a. *De toegekende stedenbouwkundige vergunning dd. 17.10.2013 door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen te schorsen.*

*Immers: een jurisdictioneel beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen schorst de toegekende vergunning niet.*

*Uiteraard ontstaat er voor verzoekers een gigantisch moeilijk te herstellen nadeel in geval van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Het verder optrekken van het appartementsgebouw verstoort het evenwicht tussen de aangrenzende erven. Alle opgesomde bezwaren inzake verlies van privacy worden op die manier onmiddellijk met de voeten getreden.*

*Maar er is meer!*

*De appartementen in casu zullen door verweerder verkocht worden op plan; er is in casu geen enkele rechtszekerheid voor de verdere verkrijgers van deze appartementen...*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*In dat verband moet worden gewezen dat het verzoekschrift op geen enkele concrete en precieze wijze aangeeft hoe verzoekende partij persoonlijk een MTHEN ingevolge de vergunningsbeslissing van de deputatie dreigt te ondergaan.*

*Enkel in punt 5 van het verzoekschrift wordt aangekaart dat een jurisdictioneel beroep bij uw raad de verleende vergunning niet schorst en dat “uiteraard (...) voor verzoekers een gigantisch moeilijk te herstellen nadeel (ontstaat) in geval van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing”. Dit is uiteraard geen argument om de bestreden beslissing te schorsen.*

*Ook de stelling dat “het verder optrekken van het appartementsgebouw (...) het evenwicht (verstoot) tussen de aangrenzende erven” en dat “alle opgesomde bezwaren inzake verlies van privacy (...) op die manier onmiddellijk met de voeten (worden) getreden”, is niet voldoende concreet en precies opdat er sprake is van een ernstig nadeel, dat bovendien moeilijk te herstellen zou zijn.*

*Ook het argument dat de appartementen zouden verkocht worden op plan, waardoor er geen rechtszekerheid zou zijn voor de potentiële kopers, is geen nadeel, die verzoekende partij persoonlijk ondergaat of dreigt te ondergaan ingevolge de bestreden beslissing.*

*Een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is hier in casu niet aangetoond.*

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*In zoverre de verzoekende partijen de wettigheid van de bestreden beslissing viseren, betreft dit een discussie over de grond van de zaak.*

*De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing levert de verzoekende partijen geen nadeel op dat de voor de gevraagde schorsing vereiste ernst vertoont.*

*Ter zake is 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 en bovendien persoonlijk nadeel.*

*De verwijzing van verzoekende partijen naar de mogelijke verkrijgers van de appartementen is derhalve ter zake niet pertinent.*

*De voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn niet vervuld.*

...”

*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, wijzen de verzoekende partijen op het feit dat een beroep bij de Raad de bestreden beslissing niet schorst. Verder halen zij aan dat de verdere afwerking van de huidige constructie aanleiding zal geven tot een verlies aan privacy. Tot slot merken de verzoekende partijen op dat de appartementen op plan zullen worden verkocht en dat de kopers over geen enkele rechtszekerheid zullen beschikken.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat de tussenkomende partij over een uitvoerbare titel beschikt en dat een beroep bij de Raad daarnaast op zich geen schorsende werking heeft, niet met goed gevolg kan worden ingeroepen om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te benaarstigen. Beide ‘nadelen’ vloeien immers niet voort uit de bestreden beslissing zelf maar uit de in dit verband geldende decretale bepalingen.

Evenmin kunnen de verzoekende partijen zich verlaten op het gegeven dat de appartementen ‘op plan’ zullen worden verkocht waardoor de potentiële kopers volgens de verzoekende partijen geen ‘rechtszekerheid’ zullen hebben. Vermeld nadeel kan immers niet als een persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partijen worden aangemerkt, hetgeen nochtans is vereist.

3.

In zoverre vervolgens enkel het ingeroepen verlies aan privacy als een persoonlijk nadeel kan worden beschouwd dat bovendien voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, stelt de Raad vast de woning van de verzoekende partijen en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied.

In dergelijke gebieden mag van de bewoners in redelijkheid een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken, dan wel ernstig wordt verstoord. De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende

partijen zulks niet aantonen en dat de aangevoerde privacyhinder de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst ontbeert.

Aan de hand van de stukken waarop de Raad vermag acht te slaan, met inbegrip van de middelen de bestreden beslissing vergunde plannen, moet immers vastgesteld worden dat de ramen van het appartementsgebouw die uitgeven op het perceel van de verzoekende partijen zich vooral bevinden boven de inrit naar de garage van de verzoekende partijen. Slechts een klein raam op de eerste en de tweede verdieping, respectievelijk van het toilet en de badkamer, kijken uit op het achterste deel van de tuin van de verzoekende partijen. Evenwel wordt dit raam aan de rechter zijde geflankeerd door een uitstekende muur van het appartementsgebouw zodat het zicht naar de tuin grotendeels wordt onttrokken en men van hieruit enkel zicht kan hebben op de achterste tuinstrook van de verzoekende partijen.

Wat de ramen boven de inrit betreft, met name de ramen van de leefruimtes op de eerste en tweede verdieping van het appartementsgebouw, stelt de Raad vast dat deze recht op de oprit uitkijken en dat van hieruit slechts een zijdelings zicht kan genomen worden op de tuin van de verzoekende partijen. Of in deze daadwerkelijk sprake is van een schending van de privacy die dermate ernstig is dat het aangehaalde relatieve evenwicht wordt verbroken, dan wel ernstig wordt verstoord, wordt dus onvoldoende concreet aangetoond.

4.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het inleidend verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig. Een onderzoek naar het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen is niet langer relevant.

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 zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0241/SA/4/0233.
4. 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 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van  
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER