

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0014 van 14 januari 2014  
in de zaak 1213/0643/SA/3/0604

*In zake:*

1. de heer **Kristiaan DE ZUTTER**
2. mevrouw **Marie-Claire VERHAEGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Arnoud DECLERCK  
kantoor houdende te 8530 Harelbeke, Kortrijksesteenweg 387  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de bvba **ERIC SAELENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Eric SAELENS tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 21 december 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8700 Tielt, Sint-Janstraat 101 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 0448R 3 en 0448S 3.

## **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 12 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arnoud DECLERCK die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Karolien BEKÉ die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende 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 bvba ERIC SAELENS verzoekt met een aangetekende brief van 15 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingesteld en het verschuldigde rolrecht werd tijdig betaald. De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en dus een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 20 september 2011 wordt een eerste aanvraag van de tussenkomende partij voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van een bestaande woning met toonzaal geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt.

Er wordt een nieuwe, aangepaste aanvraag ingediend, maar het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt neemt geen beslissing binnen de decretaal voorziene termijn. Het administratief beroep tegen de stilzwijgende weigering wordt door de verwerende partij op 14 juni 2012 afgewezen.

Ondertussen wordt op 10 januari 2012 aan de tussenkomende partij een sloopvergunning verleend voor de woning met toonzaal.

Op 22 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer Eric SAELENS namens de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt opnieuw een aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 20 januari 1981 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 17 ‘Europawijk’. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2012 tot 11 oktober 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Tielt verleent op 3 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 november 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

B. verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)  
*De stedenbouwkundige aanvraag dient getoetst te worden aan het bijzonder plan van aanleg. De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van dit plan:...*

*Het afwijkingsvoorstel is conform met de formele bepalingen van Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.*

*Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:*

- 1. Het geeft geen aanleiding tot ene oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning.*
- 2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.*
- 3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.*

*Overwegende dat er achter het appartementsgebouw carports voorzien worden die aansluiten met het hoofdgebouw, overwegende dat de carports een eenvoudige open constructie betreffen met een beperkte hoogte zodat deze niet storend zijn voor de aanpalenden, overwegende dat het hoofdgebouw en de carports volledig binnen de grafische aanduiding van de bouwzone van het BPA vallen en dat de grafische voorstelling heeft voorrang op de geschreven voorschriften zodat er voldaan wordt aan de voorschriften van het BPA, overwegende dat de gelijkvloerse bouwdiepte van het hoofdgebouw voldoet aan de voorschriften van het BPA en dat de bouwdiepte op de verdiepingen enkel overschreden wordt door het voorzien van terrassen achteraan, overwegende dat deze terrassen beperkt zijn qua diepte en breedte, overwegende dat de uitbouwen/hoekbalkons zorgen voor een visueel effect in het straatbeeld,*

overwegende dat deze hoekbalkons beperkt zijn en op redelijk voldoende afstand van de perceelsgrens en de aanpalende bebouwing en zo de overlast voor het aanpalende perceel beperken, overwegende dat het aanpalende perceel een kleinere zijdelingse vrije strook heeft dan op de grafische voorstelling van het BPA, overwegende dat de inkijk op de aanpalende percelen binnen een aanvaardbaar niveau blijft, overwegende dat het ontwerp niet storend is voor de omgeving en dat er geen oneigenlijke wijziging is van de vigerende voorschriften, zijn er geen bezwaren tegen deze afwijkingen...

#### E. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat het ontwerp conform is met de planologische bestemming, overwegende dat het BPA voorziet in een bestemming van woongebouwen (meergezinswoning) naast individuele of gekoppelde eengezinswoningen op het aanpalende perceel waarbij de zijdelingse afstand tussen de bestaande bebouwing behouden blijft maar kleiner is dan in de grafische voorstelling van het BPA (15m tussen de zijgevels), overwegende dat ook aan de overzijde van de straat dergelijke bebouwing/bestemming wordt toegelaten, overwegende dat het voorzien van de bestemming meergezinswoning impliceert dat er zich ook leefruimtes en wooneenheden op de verdiepingen bevinden, overwegende dat de aanvraag qua grootte, gabariet, materiaalkeuze en inplanting voor vergunning vatbaar is, overwegende dat het ontwerp aansluit bij de omgevende bebouwing en past in het straatbeeld (ook appartementen aan de overzijde van de straat en mogelijk voor de gans aansluitende bebouwing links van het perceel), overwegende dat het ontwerp bijdraagt tot een versterking van het stedelijk gebied en zorgt voor een hogere bebouwingsdichtheid, overwegende dat het voorgestelde project een positief voorbeeld is om de gebieden gelegen in het centrum van steden en gemeenten op een meer efficiënte manier te realiseren, overwegende dat de verschillende geveluitsprongen en tinten in de gevel vermijden dat de nieuwbouw als een monotoon blok overkomt, overwegende dat door de oriëntatie en de ligging van de nieuwbouw de impact en de inkijk binnen een aanvaardbaar niveau blijft voor een stedelijke omgeving met centrum bebouwing, overwegende dat de minimumafstand van het gebouw tot de rechterperceelsgrens tussen de 7,93m en 7,60m (aan de voorgevel thv de uitbouw (8,10m – 0,5)) bedraagt wat voldoende is, overwegende dat het voorgestelde ontwerp naar functie en volume kadert in de omgeving, overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg en aanvaardbaar is voor de woonomgeving, is het voorstel ruimtelijk, planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

#### Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gunstig

##### Voorwaarden:

- Stipt de richtlijnen vermeld in het advies van de Vrijwillige Brandweer Tielt dd. 03/10/2012 op te volgen.
- De reglementering ivm lichten en zichten (art. 675-680 van het burgerlijk wetboek) dient gerespecteerd te worden.
- De normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dient te worden nageleefd.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt heeft geen beslissing genomen binnen de decretaal voorgeschreven termijn en de tussenkomende partij op 21 december 2012 in kennis van het feit dat haar aanvraag stilzwijgend werd geweigerd.

De heer Eric SAELENS tekent tegen deze beslissing op 11 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 maart 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 maart 2013 beslist de verwerende partij op 18 april 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*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.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** omdat de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren op meer dan twee niveaus. De aanvraag voldoet aan de verordening.*

*De aanvraag is gelegen binnen de contour van het BPA Europawijk dd 20.01.81.*

**ZONE 4** (roze **bouwzone**) maakt een vreemde sprong ter hoogte van de linkerperceelsgrens.

*In deze zone zijn mogelijk:*      -minimum 2, maximum 3 bouwlagen hoog  
   -min 12m, max 16m diep op gelijkvloers

*-min 9m, max 12m verdieping*

*-de bezetting wordt niet bepaald*

*De afstand tot de zijperceelsgrens is 0m. Deze kan 3m zijn indien enkel indien aan de andere zijde van de kavelgrens eenzelfde onbebouwde zijstrook mogelijk is.*

*Het plan geeft een bouwdiepte van 19m aan en een zijstrook van 8m.*

*Merk op: de bouwzone van de rechterbuur is oranje, hier zijn slechts 2 lagen mogelijk.*

*Merk op: zone 4 is bedoeld voor woongebouwen (1 garage/woning verplichtend inbegrepen)*

*Uitbouwen zijn enkel mogelijk op de verdieping tot maximum 0,6 m van de hoek van de gevel.*

## TOETSING VAN HET ONTWERP AAN DEZE ZONEVOORSCHRIFTEN

De aanvraag voorziet 19,5m op het gelijkvloers, en 12m op de verdieping. Op het gelijkvloers is deze meerdiepte aanvaardbaar gezien de beperkte hoogte (carports) en de grafische aanduiding op de plannen. Opgemerkt kan worden dat er wel degelijk een beoordelingsmarge is, er worden immers minimum en maximumdieptes opgegeven. In voorliggend voorstel wordt tevens een uitbouw op de verdieping (vooraan rechts) voorzien tot om de hoek.

Achter de meergezinswoning worden carports voorzien in plaats van garages, wat in huidige specifieke situatie, met een loods achteraan, aanvaardbaar is. Normaal ware een ondergrondse parking aangewezen, maar nu een toegang via een bestaande oprit, gebundeld met deze naar een loods in een ambachtelijke zone kan gebundeld worden, is het voordeel dat aanvrager uit deze oplossing kan genereren belangrijker dan het nadeel dat de burens kunnen hebben van de dynamiek in de tuin. Overigens tekende de linkerbuur voor akkoord (aan diens zijde komt de inrit) en wordt zowel links als rechts (rechts zelfs tot 8m) een ruime groenzone voorzien.

**ZONE 10** is een **groen gekleurde zone** waar de afstand tot de zijperceelsgrens zoals boven is en de **nevenbestemming** verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken is, alsook ruimte voor bergplaatsen. De hoofdbestemming is onduidelijk, en wordt omschreven als andere dan voor- en zijtuinen of bouwzone. De bebouwing mag hier max. 30m<sup>2</sup> zijn, en max.30% bezetten.

De afstand van bebouwing tot de scheiding dient 0 te zijn, maar kan ook 3 zijn indien de buur ook tegenaan kan bouwen. De standaardregel is evenwel 0.

## TOETSING VAN HET ONTWERP AAN DEZE ZONEVOORSCHRIFTEN

De aanvraag voorziet een nevenbestemming (verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken) die deze zone 10 minder verhardt dan bij de vorige aanvraag, ook dit werd bijgestuurd.

**ZONE 8** is een zone voor **ambachtelijke bedrijfsgebouwen** en bergplaatsen. Handel is in deze zone niet toegelaten.

## TOETSING VAN HET ONTWERP AAN DEZE ZONEVOORSCHRIFTEN

Het plan geeft aan 'te behouden loods'. Van handel is geen sprake. De loods wordt verhuurd aan een stukadoor en een elektricien. De topografische kaart geeft een ontsluiting tussen de woningen via de Brunicolaan. Zorgwekkend in het vorige dossier was de veronderstelling van de burens dat de oprit naar de garages achteraan zou gebruikt worden voor de gebruikers van het magazijn, maar dit probleem is opgelost nu ook de parkeerplaatsen langs de achterzijde bereikt zullen worden.

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

-het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften

-de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd  
-de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

De voorgestelde afwijking inzake bouwdiepte op het gelijkvloers is aanvaardbaar, het gaat immers om een gelijkvloers, en de bouwzone is veel dieper op het grafische plan dan in de voorschriften.

Ook de afwijking inzake de uitbouwen is aanvaardbaar omdat het de voorgevel betreft, waarbij het ruimtelijk en architecturaal te verdedigen is dat aan de halfopen zijde van het gebouw een uitbouw de hoek omgaat, om op die wijze een eenheid tussen voor- en zijgevel te bekomen. De storende zichten vanop deze uitbouwen zijn beperkt te noemen en aanvaardbaar in deze stedelijke context. Het gaat om uitbouwen van het voorste deel van het gebouw, waardoor storende zichten naar de aanpalende tuin beperkt blijven. Bovendien is de afstand tot de buur aanzienlijk. De voorziene hoeveelheid verhardingen is aanvaardbaar, werd overigens uitgevoerd in waterdoorlatende betondallen.

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

In voorliggend dossier is het van belang art. 4.3.1 van de codex te vermelden.

§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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een **gemeentelijk plan van aanleg** of een verkavelingsvergunning 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.

Het is belangrijk de betrekkelijkheid van dit artikel te onderkennen.

1. Aandachtspunten die niet behandeld of geregeld worden, maken nog steeds voorwerp uit van toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dienen in een finale afweging een rol te spelen.
2. Bovendien dient gewezen op de beoordelingsmarge die in het BPA voorzien wordt.

In zone 10 wordt bepaald:

-min 2 bouwlagen, max 3 bouwlagen hoog  
-min 12m, max 16m diep op gelijkvloers  
-min 9m, max 12m verdieping

Voorliggend ontwerp voorziet in tegenstelling tot het vorige niet langer de maximale mogelijkheden, een behoorlijke verbetering werd doorgevoerd ten opzichte van de vorige

aanvraag. Het is zeer redelijk op deze plaats een gebouw van twee bouwlagen te voorzien, gezien de bouwhoogte van de rechterbuur en de hoogtes in de buurt, met een tendens naar twee tot drie bouwlagen.

3. In voorliggend geval is de situatie specifiek in die zin dat links een gemene muur zal ontstaan, onvermijdelijk door het verspringen van de bouwzone ter hoogte van de linkerperceelsgrens, waar nooit op de verdieping tegenaan zal gebouwd worden. Het ligt dan ook voor de hand minstens voor het immer vrijblijvende deel van de gemene muur links te opteren van 2 bouwlagen. De gemene muur, waar niet tegenaan gebouwd kan worden, pal noordelijk gelegen ten opzichte van de tuin van de linkerbuur, wordt beperkt tot twee bouwlagen en ook inzake diepte werd deze gevel aangepast door het inkorten van de terrassen daar.

Verderop in de straat komen wel degelijk appartementen voor van drie lagen hoog. De wand van drie lagen, zoals maximaal mogelijk in het BPA, is wel degelijk in wording. Tegenover de beoordeling van de huidige ruimtelijke ordening, dient opgemerkt dat op lange termijn gestreefd moet worden naar een harmonische en duidelijke omgeving. De woning van de linkerbuur lijkt bouwfysisch niet van dien aard dat deze eeuwig zal blijven bestaan, het is dan ook begrijpelijk dat hij ditmaal akkoord ging met het voorstel. De rechterbuur is lager, voorliggend voorstel speelt hier goed op in, met een mooi hoekaccent van drie bouwlagen, wat zeker mogelijk is op deze plaats, bij een halfopen woning, aan de voorzijde van het perceel.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 1 bezwaarschrift ingediend werd. Dit werd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar gedetailleerd weerlegd en ongegrond verklaard. Dit standpunt kan bijgetreden worden: de bezwaren van de **rechterbuur** zoals vorige keer geformuleerd werden gepast bijgestuurd. De ramen in de zijgevel werden weggelaten. Naar zichten en lichten toe is het ontwerp aanvaardbaar. Ook aan de bezorgdheid van de rechterbuur inzake storende dynamiek veroorzaakt door het inrijden van voertuigen, pal naast de rechterperceelsgrens, werd tegemoet gekomen door een knappe vondst. De inrit naar de parkeerplaatsen wordt voorzien gebundeld met de bestaande toegang naar de kleine ambachtelijke zone, naar de loods, via de Brunicolaan

Zoals hoger reeds gesteld werd de aanvraag in 2012 door de Deputatie geweigerd, waarbij een aantal concrete richtlijnen werd geformuleerd. Aanvrager paste zijn ontwerp aan, wat resulteerde in voorliggende sterk verbeterde aanvraag. **Volgende belangrijke punten werden verbeterd:**

- het voorstel voorziet een bouwlaag minder, met nu 2 in plaats van 3 bouwlagen (opmerkelijk is dat het BPA max. 3 bouwlagen toelaat)
- er komen 6 ipv 7 woonegelegenheden voor
- de toegang naar de carports wordt voorzien langs een bestaande toegang achteraan hierdoor zal ook de loods in alle geval langs die zijde ontsloten worden, wat goed is
- storende ramen in de rechtergevel worden weggelaten
- de linkergevel wordt behoorlijk ingekort, waardoor de aansluiting links treffelijk is
- de linkerbuur ondertekende de aanvraag voor akkoord (hij diende vorige keer bezwaar in)

Tussen de inrit en de scheidingslijn voorzag de vorige aanvraag 90cm. Indien hier zeven wagens op- en afrijden, manoeuvreren in de tuinzone, en mogelijks zelfs de loods bereikt wordt via deze inrit, ontstaat een dynamiek die storend is voor de naastliggende eengezinswoning, en zijn rustige zijtuinstrook, en achtertuin. Op dergelijk terrein is een



ondergrondse parking te overwegen. Nu een voor aanvrager gunstigere oplossing gevonden werd, zoals boven beschreven in bundeling met de toegang naar de loods via de **bestaande toegang in de Brunicolaan**, is dit minpunt weggewerkt.

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

#### **4D CONCLUSIE**

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden, en dat na het slopen van een woning. Achteraan worden 6 carports voorzien.

Het betreft ten tweede male een beroep tegen een stilzwijgende weigering.

Het afbreken van de bestaande twee lagen hoge woning werd reeds vergund. De achterliggende loods (verhuurd aan stukadoor en electricien) wordt behouden. Het ontwerp voorziet zes woonentiteiten (een vermindering met een) en twee bouwlagen (eveneens een vermindering van een). De parkeerplaatsen worden bereikt langs achter via de Brunicolaan (niet meer langs voor).

De aanvraag is gelegen binnen de contour van het **BPA Europawijk** dd 20.01.81.

De voorgestelde afwijking inzake bouwdiepte op het gelijkvloers is aanvaardbaar, het gaat immers om een gelijkvloers, en de bouwzone is veel dieper op het grafische plan dan in de voorschriften.

Ook de afwijking inzake de uitbouwen is aanvaardbaar omdat het de voorgevel betreft, waarbij het ruimtelijk en architecturaal te verdedigen is dat aan de halfopen zijde van het gebouw een uitbouw de hoek omgaat, om op die wijze een eenheid tussen voor- en zijgevel te bekomen. De storende zichten vanop deze uitbouwen zijn beperkt te noemen en aanvaardbaar in deze stedelijke context. Het gaat om uitbouwen van het voorste deel van het gebouw, waardoor storende zichten naar de aanpalende tuin beperkt blijven. Bovendien is de afstand tot de buur aanzienlijk. De voorziene hoeveelheid verhardingen is aanvaardbaar, werd overigens uitgevoerd in waterdoorlatende betondallen.

Verderop in de straat komen wel degelijk appartementen voor van drie lagen hoog.

Tegenover de beoordeling van de huidige ruimtelijke ordening, dient opgemerkt dat op lange termijn gestreefd moet worden naar een harmonische en duidelijke omgeving. De woning van de **linkerbuur** lijkt bouwfysisch niet van dien aard dat deze eeuwig zal blijven bestaan. Hij ondertekende voorliggende aanvraag overigens voor akkoord.

Aan de bezwaren van de **rechterbuur** zoals vorige keer geformuleerd, en toen ook een weigeringsgrond, werd behoorlijk tegemoet gekomen. Zowel naar zichten en lichten toe als naar ontsluiting is het ontwerp aanvaardbaar.

De aanvraag werd in 2012 door de Deputatie geweigerd, waarbij een aantal concrete richtlijnen werd geformuleerd. Aanvrager paste zijn ontwerp aan, wat resulteerde in voorliggende verbeterde aanvraag. Volgende belangrijke punten werden verbeterd:

- het voorstel voorziet een bouwlaag minder, met nu 2 in plaats van 3 bouwlagen (opmerkelijk is dat het BPA max. 3 bouwlagen toelaat)

- er komen 6 ipv 7 wooneenheden voor

- de toegang naar de carports wordt knap voorzien langs een bestaande toegang achteraan

hierdoor zal ook de loods in alle geval langs die zijde ontsloten worden, wat goed is

*-storende ramen in de rechtergevel werden weggelaten  
-de linkergevel werd behoorlijk ingekort, waardoor de aansluiting links treffelijk is  
-de linkerbuur ondertekende de aanvraag voor akkoord (hij diende vorige keer bezwaar in)*

*Nu het ontwerp **op een doordachte en passende wijze verbeterd** werd, het voorstel ook juridisch en ruimtelijk aanvaardbaar is, dient besloten dat de vergunning kan worden verleend. De oplossing met de ontsluiting van de carports via de bestaande inrit in de Brunicolaan is goed en spitsvondig.*

*Het is dan ook aangewezen het beroep tegen de stilzwijgende weigering gegrond te verklaren en de vergunning te verlenen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO een aanvang neemt de dag na deze van de aanplakking. De verzoekende partijen voeren aan dat de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde mededeling op 25 april 2013 aangeplakt werd.

Noch in het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier, noch in de bundel van de verzoekende partijen of de tussenkommende partij bevindt zich het attest van aanplakking. De verwerende partij en de tussenkommende partij betwisten de tijdigheid van de voorliggende vordering evenwel niet.

Uit het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Tiel en aan de tussenkommende partij werd betekend met een aangetekende zending van 23 april 2013. De in artikel 4.7.23, §4, tweede lid VCRO bedoelde termijn van tien dagen waarbinnen tot aanplakking dient overgegaan te worden, kon derhalve ten vroegste een aanvang nemen op 24 april 2013.

Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 6 juni 2013, tijdig is.

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

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten

omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De Raad aanvaardt de mogelijke privacyhinder door inkijk vanuit de terrassen en de negatieve impact op de verkoopswaarde van de woning van de verzoekende partijen. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

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

*“ ...*

*In casu staat onomstotelijk vast dat de realisatie van de vergunning een ernstige negatieve impact inhoudt op de privacy van de verzoekende partijen, en dat dit nadeel moeilijk te herstellen is.*

*Het vergunde plan voorziet immers onder meer in de aanleg van zeer ruime terrassen op de verdiepingen van de achterkant van het complex (uitgebouwd tot maar liefst 1,30m buiten de gevel), én in uitbouwen aan de voorgevel die doorlopen langs de zijgevel over een afstand van 4,10m. Door deze bouwelementen ontstaat een ruime inkijk op de tuin en het terras van de verzoekende partijen.*

*De verzoekende partijen voegen ter staving een animatie, opgemaakt door een architect, die terzake boekdelen spreekt (zie bijlage 2 bij stuk 5). Hieruit volgt zelfs dat er van op de terrassen, benevens inkijk in de tuin, ook inkijk mogelijk is in de keuken en slaapkamer van de verzoekende partijen!*

*Het staat onbetwistbaar vast dat de schending van de privacy een niet, minstens moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormt, zoals overigens ook nader toegelicht wordt bij de uiteenzetting van het tweede en derde middel. Het nadeel dat de verzoekende partijen ingevolge de uitvoering van de vergunning zullen lijden, is derhalve niet louter financieel (Raad Vergunningsbetwistingen (2e k.) nr. S/2011/0133, 25 oktober 2011, TROS-Nieuwsbrief, 2012, afl. 1, 21).*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

**A. MOEILIJK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL (MTHEN)**

*Opdat verzoekende partij zou kunnen beroepen op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dient duidelijk en concreet te worden aangegeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan.*

*De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. (RVVb, 3 oktober 2012, nr. S/2012/0208)*

*In dat verband wijst verzoekende partij dat “de realisatie van de vergunning een ernstige negatieve impact inhoudt op de privacy van de verzoekende partijen en dat dit nadeel moeilijk te herstellen is”. In het bijzonder wordt gewezen dat het project ondermeer voorziet in de aanleg van zeer ruime terrassen op de verdiepingen van de achterkant van het complex én in uitbouwen aan de voorgevel die doorlopen langs de zijgevel over een afstand van 4,10m. Hierdoor meent verzoekende partij dat er een ruime inkijk ontstaat op de tuin en het terras van verzoekende partij.*

*Deze bewering overtuigt de deputatie op geen enkele wijze.*

*Vooreerst zijn de terrassen aan de achterzijde voorzien van een zichtscherp, die duidelijk op de plannen staan vermeld. Van een rechtstreekse inkijk vanuit de achterste terrassen op het perceel van verzoekende partij kan hoegenaamd geen sprake zijn. De neergelegde animatietekeningen, zijn in dat opzicht dan ook misleidend aangezien zij uitgaan van terrassen zonder zichtscherp. (zie tekening 4, bijlage 9b)*

*Wat betreft de terrassen aan de voorzijde, moet worden gewezen dat de inkijk ook niet op een overtuigende wijze is aangetoond. Vooreerst moet worden gewezen dat op het perceel van verzoekende partij, langs de zijde van de bouwplaats hoogstammige bomen aanwezig zijn. (zie foto's – bijlage 19). Ook het bouwplan maakt er melding van. De door verzoekende partij neerlegde animatie maakt daar volledige abstractie van ! Bovendien wordt op geen enkele wijze aangetoond waar er inkijk zou bestaan in de slaapkamer van verzoekende partij. Verder rijzen er ook vragen of de neergelegde animatie wel op een correcte manier rekening heeft gehouden met de juiste de inplanting van het voorgesteld project. Op de aangevoerde animatie is dit geenszins controleerbaar! Immers, de*

terrassen aan de voorzijde kijken rechtstreeks uit op de zijgevel van verzoekende partij. Zoals aangetoond op de bijgevoegde tekening, kan er hoegenaamd geen rechtstreeks zicht zijn op het achterliggende terras en de tuin van verzoekende partij. (zie bijlage 20)

Verzoekende partij toont op geen enkel overtuigende wijze aan dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het MTHEN wordt door verzoekende partij gebaseerd op één element, met name de schending van hun privacyrechten. Meer bepaald zou ingevolge de terrassen vooraan en achteraan het ontwerp, rechtstreekse inkijk ontstaan in de tuin, op het terras, de keuken en de slaapkamer van verzoekende partijen.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de bouwplaats is gelegen binnen een de **zone woongebouwen** . In woongebieden mag een **normale mate van tolerantie** worden verwacht wat betreft de privacy (RvVb 18 april 2012, S/2012/078). Deze vaststelling geldt des te meer nu de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door meergezinswoningen en het BPA Europawijk in de oprichting van woongebouwen met minimum 2 en maximaal 3 bouwlagen voorziet.

Er zal in deze omstandigheden dan ook pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het **relatieve evenwicht** tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt **verbroken** dan wel ernstig wordt verstoord (RvVb 5 februari 2013, nr. S/2013/0028, p. 16).

Dit is niet het geval. Zoals terecht werd vastgesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en werd bevestigd in de bestreden beslissing, werd het initiële ontwerp op belangrijke punten gewijzigd om het project voor de aanpalende woningen aanvaardbaar te maken. Inzonderheid werd, om tegemoet te komen aan de door verzoekende partij aangevoerde schending van de privacy:

- het aantal bouwlagen verminderd van 3 naar twee
- de ramen in de rechtergevel werden weggelaten en aan de terrassen werd een ondoorzichtig scherm met een hoogte van 180cm geplaatst

[afbeelding]

Hoe verzoekende partij, gelet op de **inplanting van beide panden** (en de aanwezige beplanting) enerzijds en de door de bvba SAELENS ERIC genomen maatregelen (o.a. schrappen ramen in achterste deel rechtergevel, plaatsen ondoorzichtige beglazing) anderzijds nog kan voorhouden dat er sprake zou zijn van onaanvaarde inkijk is tussenkomende partij een raadsel.

[afbeelding]

De achtergevel van de meergezinswoning komt langs de linkerzijde 5 meter dieper dan de achtergevel van de verzoekende partij (conform de bouwzone van het BPA). Inkijk op het terras van verzoekende partij is dan ook praktisch onmogelijk.

De terrassen langs de **voorzijde** zijn slechts 50 cm diep en zijn enkel ingegeven door praktische overwegingen, het onderhoud van de ramen. De **geringe diepte** verhindert het daadwerkelijk gebruik als terras. Los hiervan is de inkijk op het aanpalend perceel,

*mede gelet op de bestaande scheidingsmuur (1m75) en beplanting, sowieso minimaal.  
[afbeeldingen]*

*Tussenkomen de partij kan dan ook niet anders dan vaststellen dat verzoekende partij een loopje neemt met de waarheid. De door verzoekende partij neergelegde simulaties geven geen waarheidsgetrouwe weergave van het voorliggend ontwerp noch van de woning van verzoekende partij:*

- *er wordt uitgegaan van een gebouw met drie bouwlagen, met ramen in de zijgevel en geen schermen op de terrassen aan de achtergevel*
- *de inplanting van de gebouwen is foutief alsook de ramen van de woning van de verzoekende partij werden onjuist ingetekend*

*Tenslotte mag niet uit het oog worden verloren dat de meergezinswoning wordt ingeplant op 8 meter van de rechterperceelgrens en de aanpalende woning is gebouwd op 4 meter van deze grens.*

*Uw raad zal evenwel samen met tussenkomen de partij moeten vaststellen dat de door verzoekende partij aangevoerde hinder niet overeenstemt met de realiteit. Minstens niet getuigt van een gerechtvaardigd verwachtingspatroon van verzoekende partij.*

*Voorliggende aanvraag is bovendien niet van die aard dat, in de ondenkbare hypothese dat uw Raad tot de vernietiging van de bestreden beslissing zou besluiten, door verzoekende partij geen herstelmaatregel zou kunnen worden afgedwongen (bijvoorbeeld aanpassingswerken).*

*Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 VCRO, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de **vordering tot schorsing af te wijzen**.*

*...*

#### *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, stellen de verzoekende partijen dat ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing inkijk zal ontstaan in hun tuin, terras, keuken en slaapkamer, wat een ernstige schending van hun privacy zou impliceren die moeilijk te herstellen zou zijn.

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

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

3.

Aan de hand van de stukken die zij neerleggen, in het bijzonder stuk 5.2, bieden de verzoekende partijen de Raad een duidelijk beeld van de inkijk in hun tuin en terras van op de terrassen aan de achterzijde, evenals van op de hoekbalkons van het kwestieuze gebouw. De voorgelegde simulatie toont dan ook voldoende concreet en duidelijk aan dat de terrassen op de eerste en de tweede verdieping een inkijk toelaten die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

De omstandigheid dat de simulatie van de verzoekende partijen geen, minstens onvoldoende, rekening zou houden met de matte scheidingswand die aan de zijkant van de terrassen aan de achterzijde zal worden aangebracht, doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk. Het bestreden project veroorzaakt dan ook een dermate ernstige inbreuk op de privacy van de verzoekende partijen dat het relatieve evenwicht ernstig wordt verstoord.

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

4.

De aantasting van de privacy van de verzoekende partijen is voldoende ernstig én moeilijk te herstellen, zodat er dan ook is 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.

## B. Ernstige middelen die de schorsing rechtvaardigen

### Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.25 VCRO, artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel

Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

14.

*In het feitenrelaas is reeds aangestipt dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning ingevolge artikel 4.7.21 §1 en §2, 1° VCRO tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan instellen bij de Deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen.*

*Krachtens artikel 4.7.25 VCRO kan de Vlaamse Regering nadere formele en procedureregelingen m.b.t. de beroepsprocedure bepalen. De Regering heeft van deze bevoegdheid gebruikt gemaakt en bij Besluit d.d. 24 juli 2009 sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen concreet uitgewerkt (B.S. 31 augustus 2009) (hierna “het besluit van 24 juli 2009”). Zo schrijft artikel 1 § 1 van dat Besluit van 24 juli 2009 voor dat:*

*“Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:*

*1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;*

*2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;*

*3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.*

*(...)*

*De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.”*

15.

*Uit de lezing van het beroepschrift volgt dat de heer Eric Saelens in geen geval heeft aangeduid op grond waarvan de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen onregelmatig zou zijn.*

*Anders gesteld, het beroepschrift mist elke vorm van inhoudelijke argumentatie op grond waarvan enigszins kan worden uitgemaakt waarom de weigering van de vergunning strijdig zou zijn met enig wettelijk voorschrift dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening. Het gaat om een flagrante inbreuk op het voorschrift van artikel 1 § 1, 3° van het Besluit van 24 juli 2009.*



*En er is meer. De indiener van het beroep heeft het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing niet geïdentificeerd. In het beroepschrift wordt nergens gespecificeerd m.b.t. welk(e) kadastrale perce(e)l(en) de heer Eric Saelens een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend. Zulks vormt een inbreuk op artikel 1 § 1, 2° van het Besluit van 24 juli 2009.*

*Daarenboven blijkt het beroep uit te gaan van “de heer” Eric Saelens terwijl de vergunningsaanvraag op 22 augustus 2012 werd ingediend door “de BVBA” Eric Saelens (zie de bouwplannen en de daarmee gepaard gaande beschrijvende nota)...*

16.

*Nazicht van de bestreden beslissing toont aan dat de Deputatie het beroep toch ontvankelijk heeft verklaard (stuk 1, art. 1), wat er dus op wijst dat zij het beroepschrift niet heeft getoetst aan de voorschriften opgenomen in artikel 4.7.25 VCRO en in artikel 1 § 1 van dat Besluit van 24 juli 2009!*

*Zulks kan uiteraard niet vermits de voorschriften flagrant miskend zijn én voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid! Voorgaande klemt des te meer nu de verzoekende partijen de verwerende partij uitdrukkelijk hadden geconfronteerd met de schending van deze bepalingen in hun aangetekende brief van 22 februari 2013.*

*De bestreden beslissing is derhalve onregelmatig want ze miskent artikel 4.7.25 VCRO en artikel 1 § 1 van dat Besluit van 24 juli 2009, zodat de verzoekende partijen terecht een vordering tot vernietiging ervan instellen.*

17.

*Minstens schendt de beslissing van de Deputatie de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*De materiële motiveringsplicht houdt immers in dat elke administratieve rechtshandeling met individuele strekking moet gedragen worden door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar moeten zijn en kunnen worden gecontroleerd (I. Opdebeek en A. Coolsaet, Formele motivering van bestuurshandelingen, blz. 104):...*

*Het volstaat trouwens dat er een ernstige reden is om te twijfelen aan de feitelijke correctheid van de motivering of dat de verwerende partij niet heeft aangetoond dat haar motief tot gunnen/het verlenen van een vergunning feitelijk juist is, terwijl uit de stukken van het dossier het tegendeel kan worden afgeleid (I. Opdebeek en A. Coolsaet, o.c., blz. 152).*

*Juridische onjuistheid doet zich onder meer voor wanneer een advies niet wordt gevolgd zonder te motiveren waarom; de motieven onvolledig, te beknopt, niet concreet zijn; vrijblijvende algemene beschouwingen zijn; vaag zijn of nietszeggend.*

*Als de verwerende partij dus van mening was dat er in casu wel redenen waren om het beroepschrift ontvankelijk te verklaren (quod certe non), dan had de formele motiveringsplicht – minstens de zorgvuldigheidsplicht – vereist dat zij de motieven daartoe had opgenomen in haar beslissing, zeker nu de verzoekende partijen duidelijk een andere en tegengestelde visie hadden verdedigd. De realiteit is echter volledig anders: nergens in de bestreden beslissing kan enig spoor getraceerd worden i.v.m. een ontvankelijkheidstoets. De Deputatie doet alsof de opmerkingen van de verzoekende partijen niet bestaan. Ook om deze redenen dringt de vernietiging van de bestreden beslissing zich op.*

...

2.

De verwerende partij heeft dit middel in haar nota betreffende de vordering tot schorsing niet weerlegd.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt op dit middel het volgende:

“ ...

*Op 22 augustus 2008 heeft de heer SAELENS ERIC, namens de bvba SAELENS ERIC, voorliggend aanvraagdossier tot het oprichten van een meergezinswoning ingediend.*

*Op het aanvraagformulier wordt duidelijk aangegeven dat de aanvraag wordt ingediend in naam en voor rekening van de bvba SAELENS ERIC.*

*Ook de stilzwijgende weigering werd op 21 december 2012 aan de bvba SAELENS ERIC betekend.*

*Op 11 januari 2013 werd door de heer SAELENS ERIC, namens de bvba SAELENS ERIC, beroep aangetekend tegen voormelde stilzwijgende weigering.*

*Tussenkomenende partij ontkent niet dat, om misverstanden te vermijden, beter uitdrukkelijk melding was gemaakt van een optreden ‘namens de bvba SAELENS ERIC’ in de beroepsakte zelf, doch uit het beroepsdossier blijkt duidelijk dat het beroep wel degelijk namens de bvba SAELENS ERIC werd ingediend (**stuk 7**): [afbeelding]*

*Het feit dat de vergunning werd afgeleverd aan de heer SAELENS ERIC, zonder melding te maken van de bvba, is dus niet meer dan een loutere materiële vergissing van de deputatie.*

*Verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij dit middel. Indien uw raad het noodzakelijk zou achten om omwille van voormelde materiële vergissing de bestreden beslissing te vernietigen, dan zal de rechtspositie van verzoekende partij, ingevolge de herstelbeslissing niet wijzigen. De vergunningsaanvraag zal immers inhoudelijk niet in heroverweging worden genomen.*

*Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat, overeenkomstig artikel 4.2.2.22 VCRO, de stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft en m.a.w. grondgebonden is en niet verbonden is met de persoon.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.7.25 VCRO bepaalt dat de Vlaamse regering nadere formele en procedureregels kan opleggen met betrekking tot het administratief beroep, in het bijzonder wat betreft de opbouw van het beroepsschrift en de samenstelling van het beroepsdossier.

Met het besluit van 24 juli 2009 heeft de Vlaamse regering verschillende onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen geregeld. Artikel 1, §1 van vermeld besluit bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

*§1. Het beroepsschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:*

...

*3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerdde onregelmatigheid van de bestreden beslissing. Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen. Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepsschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.*

*De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.*

...”

2.

De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat het administratief beroepsschrift van de heer Eric SAELENS, onverminderd de vraag of het al dan niet namens de tussenkomende partij werd ingediend, geen inhoudelijke argumentatie bevat in verband met de beweerdde onregelmatigheid van de bestreden beslissing. Het beroepsschrift bepaalt immers enkel het volgende:

“ ...

*Bij deze wil ik U in kennis stellen van mijn verlangen in beroep te gaan tegen de vermelde stilzwijgende beslissing. Ik wens daarbij gehoord te worden.*

*Van dit beroepsschrift maak ik bij aangetekende zending een afschrift over aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Tielt. Het bewijs daarvan is in bijlage gevoegd.*

*In bijlage eveneens een kopie van van de bestreden stilzwijgende weigeringsbeslissing alsook een kopie van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek.*

*Met hoogachting,*

...”

Ook de verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat “het beroepsschrift niet is gemotiveerd.” Aangezien het artikel 1, §1 van het besluit van 24 juli 2009 bepaalt dat het beroepsschrift op straffe van onontvankelijkheid steeds een inhoudelijke argumentatie dient te bevatten met betrekking tot de beweerdde onregelmatigheid van de bestreden beslissing en dit artikel geen uitzondering voorziet voor stilzwijgende weigeringsbeslissingen, had de verwerende partij het administratieve beroep van de heer Eric SAELENS dan ook onontvankelijk dienen te verklaren, gelet op voorgaande vaststellingen. Door het beroep alsnog ontvankelijk te verklaren heeft de verwerende partij artikel 4.7.25 VCRO en artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 geschonden.

3.

Het eerste middel lijkt op het eerste zicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

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

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

Hildegard PETTENS Filip VAN ACKER