

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0068 van 2 juni 2015
in de zaak 1415/0131/SA/4/0132

In zake: mevrouw **Antoinette AELBRECHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alexander DE BLOCK
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, O.L.V. Kerkplein 34-35
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Filip VAN RAMPENBERGH**
2. mevrouw **Anniek MATTHIJS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Grimbergen, Pastoorijstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 13 mei 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een vergunning verleend strekkende tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning “voor het inrichten van een dakterras, het plaatsen van een gesloten houten afsluiting op de loten 1 en 2-3 en crepibezetting van de achtergevel van een garagegebouw op lot 1”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Denderleeuw, Veldstraat 26-28 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0986E, 0986H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 19 maart 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 april 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alexander DE BLOCK die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Laetitia DE SMET die loco advocaat Veerle VEKEMAN verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Op de terechtzitting van 28 april 2015 verklaart de raadsman van de tussenkomende partijen dat enkel rolrecht is betaald voor de eerste tussenkomende partij. Het wordt niet betwist dat voor de tweede tussenkomende partij geen rolrecht werd betaald, noch worden redenen van overmacht aangevoerd.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

Bij het verder onderzoek van de vordering tot schorsing wordt enkel rekening gehouden met het verzoek tot tussenkomst dat is ingediend door de eerste tussenkomende partij.

2.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 maart 2015 de eerste tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een verder onderzoek van de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is enkel aan de orde indien 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 17 januari 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen, samen met andere aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning.

Volgens de bouwplannen en de beschrijvende nota worden de volgende wijzigingen beoogd:

- Artikel 1.2 “bestemming bijgebouwen” aanvullen als volgt: “voor het lot 1 en de samengevoegde loten 2-3 wordt een dakterras toegelaten boven het aanpalende bijgebouw, aansluitende bij het hoofdgebouw en met een maximale diepte van 3,00m, crépiëbezetting van de garageachtergevel op lot 1.”
- Artikel 2.2 A “inplanting” wordt aangevuld als volgt: “voor het lot 1 en de samengevoegde loten 2-3 wordt een dakterras toegelaten boven het aanpalende bijgebouw, aansluitende bij het hoofdgebouw en met een maximale diepte van 3,00m.”
- Er komt een nieuw artikel 2.2 B “bouwvolume” dat luidt als volgt: “De aan te leggen dakterrassen zullen rondom een voldoende hoge afsluiting hebben zodat de privacy van de aanpalende woningen optimaal wordt bewaard; voor het samengevoegd lot 2-3 zal er een minimumafstand van 2,00 mter worden bewaard tot de perceelsgrens met lot 4. Er kan vanaf het terras geen toegang worden genomen tot het resterende plat dak.”
- Artikel 3.4 “afsluitingen” wordt aangevuld als volgt: “plaatsen van een gesloten houten afsluiting wordt tevens toegelaten.”

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn gelegen binnen het op 10 juli 2003 vastgestelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Denderleeuw”. Er zijn geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit uitvoeringsplan van toepassing op deze aanvraag.

De percelen maken deel uit van een verkavelingsvergunning die op 28 september 1965 werd verleend en 9 loten omvat.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 januari 2014 tot en met 21 februari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw verleent op 13 mei 2014 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op de loten 1 en 2-3 van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling dd°28/09/1965 (...) gelegen in de Veldstraat, een gemeentelijke invalsweg welke wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing en diverse bestemmingen;

Overwegende dat de verkaveling bestaat uit 9 loten met als bestemming 2 halfopen

ééngezinswoningen (loten 1 en 9) en 7 gesloten ééngezinswoningen; dat voor deze verkaveling diverse vergunningen voor het wijzigen van de verkaveling werden afgeleverd, met name op 04/07/1967 (wijziging inplanting bijgebouwen op lot 9), op 01/10/2003 (wijziging bestemming lot 2-3 – meergezinswoning-) en op 16/01/2005 (wijziging bestemming lot 1 – meergezinswoning -);

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op:

de aanleg van een dakterras voor de meergezinswoningen op lot 1 en lot 2-3;

het plaatsen van een houten afsluiting ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens van lot 1 met lot 9;

het bezetten van de achtergevel (crepi) van het garagegebouw op lot 1;

Overwegende dat voor de meergezinswoning op lot 2-3 een dakterras werd aangelegd op het dak van het aansluitend bijgebouw en dit over een diepte van 3m, een lengte van 8,67m en op een afstand van 2m van lot 4: dat het dakterras rondom wordt voorzien van een voldoende hoge afsluiting zodat de privacy wordt bewaard en de toegankelijkheid naar het resterende plat dak wordt voorkomen; dat het dakterras voor de meergezinswoning op lot 1 wordt gerealiseerd met een diepte van 3m, een lengte van 6m en dit op een afstand van 3m van lot 9; dat het dakterras op een zelfde wijze wordt afgesloten als het dakterras op lot 2-3;

Overwegende dat een dakterras als enige buitenruimte als een noodzakelijke voorziening kan worden beschouwd bij een wooneenheid; dat de wijze waarop in de aanvraag de privacy wordt gegarandeerd en de toegankelijkheid naar het resterende dak wordt voorkomen evenwel te vrijblijvend is; dat in het kader van een daadwerkelijke bescherming van de privacy zijdelingse zichtschermen met een minimale hoogte van 1,80m en op een minimum afstand van 3m in deze noodzakelijk zijn; dat de toegang tot het resterende dak dient te worden voorkomen door het aanbrengen van een volwaardige balustrade met een minimale hoogte van 1m;

Overwegende dat op lot 1 en dit ter hoogte van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens met lot 9 een houten afsluiting werd geplaatst; dat in deze de verkaveling aangeeft dat de afsluiting dient te bestaan uit een haag of afsluiting met plaat en draad; dat er met een houten afsluiting, waarvan de hoogte beperkt wordt tot 2m, hoe dan ook geen sprake is van enige relevante stedenbouwkundige impact en dat met een gesloten houten afsluiting in deze bijkomend de privacy wordt gegarandeerd;

Overwegende dat het akkoord van de eigenaars van de loten 7, 8 en 9 werd toegevoegd aan de aanvraag; dat de eigenaars van de overige loten 4, 5 en 6 via een aangetekend schrijven op de hoogte werden gebracht van de aanvraag; dat de aanvraag bijkomend aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 23/01/2014 t.e.m. 21/02/2014; Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek dd°21/02/2014 waaruit blijkt dat gedurende het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend;

Aard en evaluatie van de bezwaren

Dat de bezwaarschriften als volgt kunnen worden samengevat:

bezwaarschrift 1 (...)

dakterrassen zijn aantasting van de privacy;

dakterrassen geven lawaaioverlast;

meergezinswoning op de loten 2-3 beschikt over 4 wooneenheden i.p.v. 3 zoals vergund.

bezwaarschrift 2 (...)

dakterrassen zijn aantasting van de privacy; schuiframen naar de terrassen moeten dicht;

dakterrassen gevel lawaaioverlast;

meergezinswoning op de loten 2-3 beschikt over 4 wooneenheden i.p.v. 3 zoals vergund; omheiningen lot 1 werden uitgevoerd in houten schutsels en dit in strijd met de

verkavelingsvergunning;

achtergevel garagegebouw op lot 1 is niet afgewerkt in gevelsteen zoals de woning.

Dat bovenvermelde bezwaarschriften als volgt kunnen worden geëvalueerd:

Overwegende dat bij besluit van de Deputatie dd°09/10/2003 vergunning werd verleend voor het herbestemmen van de loten 2-3 naar een meergezinswoning bestaande uit 3 woonegelegenheden; dat een eventuele 4de woonelegenheden strijdig is met voornoemde vergunning; dat voorliggende aanvraag tot wijziging van verkaveling evenwel los staat van deze mogelijke bouwvoortreding en derhalve in het kader van voorliggende aanvraag niet relevant is; Overwegende dat een dakterras als enige buitenruimte als een noodzakelijke voorziening kan worden beschouwd bij een woonelegenheden; dat zijdelingse zichtschermen met een minimale hoogte van 1,80m en voldoende afstand tot de aanpalend eigenaar de privacy kunnen garanderen evenals een balustrade aan de voorzijde van het dakterras om de toegang tot het resterende dakoppervlak te voorkomen; dat het lawaai van een dakterras te herleiden is tot lawaai inherent aan het gebruik van een tuin; dat deze klacht derhalve niet relevant is;

Overwegende dat op lot 1 en dit ter hoogte van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens met lot 9 een houten afsluiting werd geplaatst; dat in deze de verkaveling aangeeft dat de afsluiting dient te bestaan uit een haag of afsluiting met plaat en draad; dat een houten afsluiting, waarvan de hoogte beperkt wordt tot 2m, weinig of geen stedenbouwkundige impact heeft; dat een houten afsluiting tevens tegemoet komt aan de vraag naar privacy van de reclamant;

Overwegende dat de achtergevel van het garagegebouw fungeert als een onafgewerkte wachtgevel; dat een afwerking in crepi, - zoals aangegeven in de aanvraag – harmonieert met de gevelmaterialen (gevelsteen) van het hoofdgebouw;

Dat omwille van bovenvermelde evaluatie, de bezwaarschriften als ontvankelijk doch ongegrond kunnen worden verklaard;

Overwegende dat om bovenvermelde redenen en onder voornoemde bijkomende voorwaarden een dakterras voor de meergezinswoning op de loten 1 en 2-3 zich inpast in de aanpalende woonomgeving; dat dit in het bijzonder ook geldt voor lot 1 waar een houten schutsel als omheining wordt aangewend en de achtergevel van het garagegebouw wordt afgewerkt in crepi; dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 26 augustus 2014 beslist de verwerende partij op 18 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt deels in overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag tot wijziging van verkaveling betreft de aanleg van dakterrassen, de

afwerking van een wachtgevel en de plaatsing van een houten afsluiting; handelingen welke geen bijkomende verhardingen met zich meebrengen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding te verwachten is. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is niet van toepassing aangezien de bebouwde/verharde oppervlakte niet gewijzigd wordt.

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften teneinde volgende werken te kunnen realiseren:

- de aanleg van een dakterras voor de meergezinswoningen op lot 1 en lot 2-3;
- het plaatsen van een houten afsluiting ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens van lot 1 met lot 9;
- het bezetten van de achtergevel (crepi) van het garagegebouw op lot 1.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

De gemotiveerde beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden.

Voor de meergezinswoning op lot 2-3 wordt een dakterras aangelegd op het dak van het aansluitend bijgebouw en dit over een diepte van 3 m, een lengte van 8,67 m en op een afstand van 2 m van lot 4. Rondom wordt het dakterras voorzien van een afsluiting. Het dakterras voor de meergezinswoning op lot 1 wordt gerealiseerd met een diepte van 3 m, een lengte van 6 m en dit op een afstand van 3 m van lot 9. Het dakterras wordt op een zelfde wijze afgesloten als het dakterras op lot 2-3.

Een dakterras als enige buitenruimte bij een woongelegenheid wordt als een

noodzakelijke voorziening beschouwd, gezien deze de leefkwaliteit van de wooneenheden verhoogt.

Het verhogen van de maximale bouwdiepte op de verdieping met 3 m zal door de gunstige perceelsoriëntatie geen wezenlijke impact hebben op de bezonning van het aanpalend perceel.

Voor wat betreft de impact op de privacy dient gesteld dat elk ontwerp dient te voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek aangaande de lichten en zichten, wat op zich al enige garantie biedt op de vrijwaring van de privacy. In voorliggende aanvraag is de wijze waarop de privacy wordt gegarandeerd en de toegankelijkheid van het resterende dak wordt voorkomen evenwel te vrijblijvend. Rondom de terrassen worden voldoende hoge afsluitingen voorzien die het rechtstreeks uitzicht op de buureigendommen beletten, doch voor een daadwerkelijke bescherming van de privacy zijn zijdelingse zichtschermen met een minimale hoogte van 1,8 m en op een minimum afstand van 3 m noodzakelijk. Bijkomend dient de toegang tot het resterende dak te worden voorkomen door het aanbrengen van een volwaardige balustrade met een minimale hoogte van 1 m. Op die manier resulteert het gevraagde niet in een hinder die de maat van normale burenhinder in dergelijke situaties overstijgt.

Op lot 1 ter hoogte van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens met lot 9 wordt een houten afsluiting geplaatst.

Elke kaveleigenaar moet over het recht kunnen beschikken om zijn kavel af te sluiten omwille van privacy of veiligheidsgevoel. Onder bepaalde voorwaarden zijn deze werken tevens vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning, zo ze niet strijdig zijn met de geldende verkavelingsvoorschriften.

In het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, staat in art. 2.1. vermeld dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor de volgende handelingen:

5° afsluitingen tot een hoogte van 2 m in de zijtuin en achtertuin.

6° open afsluitingen tot een hoogte van 2 m in de voortuin.

De wetgever heeft hier duidelijk het standpunt ingenomen dat de beperkte ruimtelijke impact van dergelijke ingrepen het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning overbodig maakt.

In concreto is een houten afsluiting langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen, met hoogte 2 m, vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning, mits het niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvoorschriften laten als afsluiting een haag of afsluiting met plaat en draad toe, zodat de houten afsluiting hiermee niet strijdig is. Derhalve is dit deel van de aanvraag zonder voorwerp.

De achtergevel van het garagegebouw op lot 1 fungeert als een onafgewerkte wachtgevel in snelbouwsteen. Een afwerking in crepi harmonieert met de gevelmaterialen (gevelsteen) van het hoofdgebouw, en zal het geheel een esthetisch uitzicht geven.

De tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren zijn bijgevolg niet gegrond.

Subsidiair wordt opgemerkt dat bij besluit van deputatie d.d. 9 oktober 2003 vergunning werd verleend voor het herbestemmen van de loten 2-3 naar een meergezinswoning bestaande uit 3 woongelegenheden. Een eventuele 4de woongelegheden is strijdig met voornoemde vergunning, doch voorliggende aanvraag tot wijziging van verkaveling staat los van deze mogelijke bouwvoertreding.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan voorwaardelijk worden verleend.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning dd° 28 september 1965 gewijzigd op 4 juli 1967, 9 oktober 2003 en 16 januari 2005 worden voor de loten 1 en 2-3 gewijzigd als volgt:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING LOTEN 1 EN 2-3

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

...

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Zie toelichting rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	De voorschriften van de verkavelingsvergunning dd° 28/09/1965 (ref. VD378/1) gewijzigd op 09/10/2003 (besluit B.D.- ref. VD 378/3) en 16/01/2005 (VD 378/4) blijven behouden. Voor lot 1 en de samengevoegde loten 2-3 wordt een dakterras toegelaten boven het aanpalende bijgebouw, aansluitend op het hoofdgebouw.

...

2. VOORSCHRIFTEN GEUWEN LOTEN 1 EN 2-3

...

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

...

2.2.C. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Zie toelichting rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	De voorschriften van de verkavelingsvergunning dd° 28/09/1965 (ref. VD378/1) gewijzigd op 09/10/2003 (besluit B.D.- ref. VD 378/3) en 16/01/2005 (VD 378/4) blijven behouden en worden aangevuld als volgt: Dakterras lot 1: -diepte: max. 3m gemeten vanaf de achtergevel hoofdgebouw. Dakterras dient achteraan te worden afgesloten met een 1m hoge afsluiting in glas; breedte: max.6m gemeten vanaf de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens met lot 2-3; -zichtschermen: 1,8m hoog zichtschermin ondoorzichtig glas links en rechts van het terras. Dakterras samengevoegde lot 2-3 -diepte: max. 3m gemeten vanaf de achtergevel hoofdgebouw. Dakterras dient achteraan te worden afgesloten met een 1m hoge afsluiting in glas;

	-breedte: gemeten vanaf de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens met lot 1 mag een terras aangelegd wordt tot op min. 3m afstand van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens met lot 4; - zichtschermen: 1,8m hoog zichtscherm in ondoorzichtig glas links en rechts van het terras. Afwerking achtergevel garagegebouw lot 1: afwerking in gevelsteen of crepi is toegelaten.
--	---

...

3. NIET- BEBOUWD GEDEELTE

...

3.4. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Zie toelichting rubriek 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.	De voorschriften van de verkavelingsvergunning dd° 28/09/1965 (ref. VD378/1) gewijzigd op 09/10/2003 (besluit B.D.- ref. VD 378/3) en 16/01/2005 (VD 378/4) blijven behouden. Omheiningen: houten afsluitingen met een hoogte van maximaal 2m zijn toegelaten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Er bestaat enkel een noodzaak tot het onderzoek van deze exceptie indien 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 én als de verzoeker minstens één ernstig middel aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet onder "grieven" uiteen:

“ ...

Verzoekster kan zich niet akkoord verklaren met de vergunde verkaveling.

De dakterrassen zijn een aantasting van de privacy van verzoekster en geven ook aanzienlijke lawaai overlast.

De loten waren oorspronkelijk bestemd voor kleine eengezinswoningen met een tuintje. Door de vergunning wordt er een onevenwicht gebracht in de woon situatie. Zodanig dat de woning van verzoekster achteruit komt te liggen t.a.v. de nieuwe constructies en bijgevolg ingekapseld wordt.

Verzoekster als aanpalende eigenaar heeft derhalve het meeste nadeel en schade door de betwiste vergunning.

Verlies van uitzicht en meer schaduw is het gevolg.

Bij het gebruik van doorschijnend glas voor de aanbouw van de zijanten van de dakterrassen verliest verzoekster een aanzienlijk deel van haar privacy ten opzichte van de huidige situatie waarbij het verboden is de daken te betreden.

Het betreft overduidelijk een ernstig en onmogelijk te herstellen nadeel.

Het kan niet worden ontkend dat verschillende appartementen meer lawaai voortbrengen dan een eengezinswoning.

Meergezinswoning op loten 2-3 beschikt over 4 wooneenheden i.p.v. 3 zoals vergund.

Dit gegeven geeft op zich reeds een aanzienlijk onevenwicht, wat bij huidige betwiste vergunning nog wordt verergerd.

Er zal door de werkzaamheden op lot 1 tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw een korte ruimte gerealiseerd worden dewelke zal leiden tot extra geluidsoverlast voor verzoekster.

Omheiningen lot 1 werden uitgevoerd in hout en dit in strijd met de eerdere verkavelingsvergunning.

Achtergevel van het garagegebouw op lot 1 is niet afgewerkt in een gevelsteen zoals de woning.

Wanneer een gevelsteen zou worden geplaatst zoals vereist, dan zal deze de perceelgrens overschrijden op de eigendom van verzoekster.

In de vergunning van het College van burgemeester en schepenen van 16 januari 2006 , werden voorwaarden vermeld die dienden te worden nageleefd :

“... -Volgende bijkomende voorwaarden na te leven : terrassen op de verdieping worden niet toegelaten...

...-Lot 1 mag onder geen enkele voorwaarde worden aangewend als toegang tot een garagegebouw opgetrokken op het achterliggend perceel kadastraal gekend als Sie B nr. 984r ...

...-De vrijblijvende delen der wachtgevel dienen definitief afgewerkt te worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw... ”

De betwiste verkavelingsvergunning gaat tevens voorbij aan het maximum bebouwbare oppervlakte.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In casu is in het gedinginleidend verzoekschrift de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt niet uiteengezet.

Verzoekster stelt dat de dakterrassen een aantasting van de privacy van verzoekster zijn en aanleiding geven tot aanzienlijke lawaaioverlast. Ook zou de vergunning aanleiding geven tot verlies van uitzicht en meer schaduw. Dit zijn inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van de bestreden beslissing.

Verzoekster levert in wezen dus opportunitetskritiek. De verzoekende partij stuurt met haar beroep kennelijk aan op een herbeoordeling van de Raad over de opportuniteit van de stedenbouwkundige vergunning. Het komt aan de Raad echter niet toe om als administratief rechtscollege een dergelijke uitspraak te doen. De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de deputatie om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekene partijen beperken zich in hun inleidend verzoekschrift grosso modo tot ‘grieven/kritiek’ op de bestreden beslissing, hetgeen uiteraard niet kan volstaan.

De verzoekende partijen lijken Uw Raad dan ook te willen bewegen tot een opportuniteitsoordeel, waarvoor Uw Raad niet bevoegd is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een

omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Een uiteenzetting kan derhalve slechts als een ontvankelijk middel worden beschouwd indien ze een voldoende en duidelijke omschrijving bevat van de overtreden bepaling of beginsel van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze bepaling of dit beginsel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

2.

Een middel dat in een schorsingsvordering wordt aangevoerd, dient bovendien, om als ernstig te kunnen worden beschouwd, dermate duidelijk te zijn dat het bij eerste lezing meteen aannemelijk is dat daarop een nietigverklaring kan worden gesteund, zonder dat een doorgedreven onderzoek van het middel noodzakelijk is.

3.

Uit betoog van de verzoekende partij in het verzoekschrift blijkt weliswaar duidelijk dat zij niet akkoord is met de bestreden beslissing, maar de inhoudelijke kritiek op de bestreden vergunningsbeslissing bevat op het eerste gezicht geen uiteenzetting van een “onregelmatigheid” in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO. Het is allerm minst duidelijk welke bepaling of beginsel de verzoekende partij geschonden acht. Het betoog bevat slechts een opsomming van de nadelen die de verzoekende partij ziet in de bestreden beslissing ten aanzien van de eerdere wijziging van de verkavelingsvergunning, terwijl de bestreden beslissing precies een wijziging inhoudt van deze eerdere verkavelingswijziging en de verzoekende partij op het eerste gezicht nalaat voldoende duidelijke argumentatie aan te voeren die van aard is de onwettigheid van het bestreden besluit aan te tonen.

De conclusie van het voorgaande is dat het verzoekschrift op het eerste gezicht geen ontvankelijk middel bevat en er derhalve niet voldaan is aan één van de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO bepaalde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat minstens één ernstig middel moet worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kan verantwoorden, is een onderzoek naar de voorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Anniek MATTHIJS is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. 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 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ