

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0767  
in de zaak met rolnummer 1314/0630/SA/3/0603

Verzoekende partij	1. de heer <b>Kristiaan DE ZUTTER</b> 2. mevrouw <b>Marie-Claire VERHAEGHE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Arnoud DECLERCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8530 Harelbeke, Kortrijksesteenweg 387
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de bvba <b>ERIC SAELENS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 juni 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 15 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 23 januari 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning 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 tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 25 augustus 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 18 november 2014 (nr. S/2014/0158) de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Arnoud DECLERCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Karolien BEKE voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. FEITEN**

1.

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

2.

De tussenkomende partij dient een nieuwe, aangepaste aanvraag in maar het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt neemt geen beslissing binnen de decretaal voorgeschreven termijn.

De verwerende partij wijst op 14 juni 2012 het administratief beroep tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college af. Ondertussen wordt op 10 januari 2012 aan de tussenkomende partij een sloopvergunning verleend voor de woning met toonzaal.

3.

Op 22 augustus 2012 dient de heer Eric SAELENS namens de tussenkomende partij opnieuw een aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt laat opnieuw na een beslissing te nemen binnen de decretaal voorgeschreven termijn.

De verwerende partij willigt het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing wel en verleent op 18 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2013 bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0643/SA/3/0604.

Met het arrest van 14 januari 2014 (nr. S/2014/0014) beveelt de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013. De tussenkomende partij verzaakt vervolgens aan de bestreden beslissing, waarop de Raad met het arrest van 17 juni 2014 (nr. A/2014/0435) de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013 vernietigt omwille van de rechtszekerheid en de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

4.

Op 24 september 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“BOUWEN van een MEERGEZINSWONING”*, die identiek is aan de aanvraag van 22 augustus 2012.

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 4 oktober 2013 tot en met 2 november 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Tielt brengt op 4 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 december 2013 een advies waarin het bezwaarschrift ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond wordt geacht maar waarin de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar ook oordeelt dat het dossier zonder voorwerp is aangezien de aanvraag identiek is als deze waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door de verwerende partij op 18 april 2013. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kunnen er geen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden voor eenzelfde identiek project *“overwegende dat de werken reeds gestart zijn en in uitvoering zijn (...)”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt neemt geen beslissing binnen de decretaal voorgeschreven termijn en stelt de tussenkomende partij op 23 januari 2014 in kennis van het feit dat de aanvraag stilzwijgend werd geweigerd.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 7 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 maart 2014 om dit beroep gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 april 2014 beslist de verwerende partij op 15 mei 2014 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **5        MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :*

### **5A        BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de Europawijk te Tielt. De Sint-Janstraat is een gemeenteweg in het centrum van de stad. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en open bebouwing van eengezinswoningen en appartement, twee of drie bouwlagen met zadeldak. De aanpalende omgeving is zeer specifiek, met links een enkele bouwlaag gesloten, rechts een open eengezinswoning van twee*

*bouwlagen tegenover nog te bebouwen percelen. Verderop in de Sint-Jansstraat komen meer en meer drielagige meergezinswoningen voor, het BPA laat dit ook toe.*

*Achteraan het perceel komt een bestaande loods voor. Tijdens de hoorzitting in het kader van een eerdere aanvraag lichtte aanvrager deze toe. De loods wordt verhuurd aan een stukadoor en een elektricien. Tijdens deze hoorzitting werd voorgesteld voor zone 10 een aantal verhardingen te vervangen door grasdallen. Ook de aanleg van een groenbuffer om het zicht op de loods te verbeteren werd besproken.*

*Op 10.01.12 werd het slopen van de bestaande woning met handelsruimte vergund. Rond dit aspect bestaat geen discussie meer, het betrof een woning met twee bouwlagen.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 7 woonegelegenheden, en dat na het slopen van een woning (sloopvergunning is reeds verleend). Achteraan worden 6 carports voorzien en 1 garagebox.*

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de contour van het BPA Europawijk dd 20.01.81. Hiernavolgend wordt het voorstel getoetst aan de bepalingen van dit BPA.*

**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 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.*

*De voorliggende 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. Het betreft werkelijk een zeer specifieke situatie.*

*Aan de bezorgdheid van de rechterbuur inzake storende dynamiek veroorzaakt door het inrijden van voertuigen, pal naast de rechterperceelsgrens, werd tegemoet gekomen. De inrit naar de parkeerplaatsen wordt voorzien gebundeld met de bestaande toegang naar de achterliggende loods, via de Brunicolaan. 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.*

*Bovendien kan de vraag gesteld worden of de uitkragende terrassen eerder als afwijking van bouwdiepte beschouwd moeten worden. Indien de bouwdiepte genomen wordt tussen voor- en achtergevel is dit niet het geval.*

**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 3 te zijn, maar kan ook 0 zijn indien de buur ook tegenaan kan bouwen. Het project voldoet hieraan.

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. Het is onjuist de verhardingen als bebouwing te beschouwen, zoals bezwaarindiener suggereert. Ook de carports zijn gelegen in zone 4, zodat er hoegenaamd geen sprake is van een overschrijding van de zonegrens met zone 10. De overige verhardingen gelegen in zone 10, welke in functie staat tot de toegankelijkheid van de carports, voldoen aan de nevenbestemming van de betrokken zone 10.

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

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. De inrit naar de parkeerplaatsen wordt voorzien gebundeld met de bestaande toegang naar de loods, via de Brunicolaan, dit is positief.

Artikel 4.4.1 §1 VCRO 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 zichten vanop deze uitbouwen zijn aanvaardbaar in deze stedelijke context. Het gaat om uitbouwen van het voorste deel van het gebouw, die geenszins storend is voor de aanpalende buur. Immers de afstand tot de buur is aanzienlijk. De voorziene hoeveelheid verhardingen is aanvaardbaar, werd overigens uitgevoerd in waterdoorlatende betondallen.

De afwijkingen zijn niet zeer groot, en zijn, zoals boven aangegeven, te verantwoorden vanuit de specifieke situatie, met een vreemde zonering in het BPA, en een loods achteraan, met een bijzondere ontsluiting ook. Het is niet zo dat hierdoor aan de algemene strekking van de planologische context afbreuk gedaan wordt.

De aanvraag ligt in het BPA Europawijk dd 20.01.81, waarvan op een aanvaardbare wijze en beperkt kan afgeweken worden, zoals boven beschreven. Het BPA is echter geenszins zo gedetailleerd dat alle aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2 1° behandeld worden, zodat een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk blijft.

## **5C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het is belangrijk de betrekkelijkheid van dit artikel te onderkennen. 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.

Bovendien dient gewezen op de beoordelingsmarge die in het BPA voorzien wordt.

In zone 4 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.

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.

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. 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 i.p.v. 7 woongelegenheden 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. 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.

Opgemerkt kan worden dat de rechterbuur, die in beroep ging bij de RvVb tegen de vorige vergunning (voor het identieke plan) **ook in het kader van de hernieuwde vergunningsaanvraag** in eerste aanleg zijn (weerom identieke) **bezwaren** ten opzichte van het project formuleerde.

Op 31.10.13 diende bezwaarindieners zijn argumenten in bij het schepencollege, diezelfde dag voegde hij per aangetekende post ook een geactualiseerde lichtstudie toe. Hierbij worden een aantal (transparante) bomen toegevoegd, en werd het voorheen verkeerdelijk aangegeven raam in de zijgevel rechts op de verdieping achteraan weggelaten. Ditmaal werd het zichtscherm aan de zijde van de balkonnen weergegeven, evenwel transparant. Een figuur wordt op het balkon getekend gericht naar de woning van de buur. Deze figuur zal dus niets zien, tenzij een zichtscherm. Samenvattend kunnen drie bedenkingen geformuleerd worden:

1-de bomen zijn transparant, dit is in werkelijkheid anders

2-het zichtscherm is transparant, dit is onjuist

3-de figuur op het balkon is gedraaid met zijn gezicht naar het zichtscherm

Samen met de PSA moet worden besloten dat de simulaties, indien rekening gehouden wordt met bovenstaande bedenkingen, aangeven dat de zichten zoals gegenereerd door het project wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar zijn in deze omgeving.

Na de hoorzitting bezorgde de aanvrager nog een document dat illustreert dat de door de bezwaarindieners geschetste toestand niet overeenkomt met de bestaande toestand. Hieruit blijkt duidelijk dat, abstractie makend van het transparant zichtscherm, er slechts zicht is op een klein raam met mat glas welke naar verklaring van de aanvrager slechts de functie vervult als wasplaats/berging. Op basis van de ingediende foto, kan men onmogelijk concluderen dat er kan worden ingekeken in de betrokken ruimte van de bezwaarindieners. Ook om die reden dient het bezwaar te worden verworpen.

In een aanvullend schrijven wijzen de bezwaarindieners nogmaals op de vermeende schending van de privacy welke door het schorsingsarrest werd erkend. De beoordeling van de RvVb waarnaar bezwaarindieners verwijst, werd gemaakt in het kader van een jurisdictioneel onderzoek of een schorsing van een vergunningsbeslissing al dan niet kan worden verantwoord, maar heeft niets van doen met de ruimtelijke beoordeling welke dient te gebeuren door de vergunningverlenende overheid. Dit is ook logisch aangezien de RvVb zich niet in de plaats kan stellen van de vergunningverlenende overheid wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Aansluitend op bovenstaande bedenkingen dient gesteld dat wel degelijk voldoende rekening gehouden moet worden met de **matte scheidingswand** aan de zijkant van de terrassen, het betreft immers vast gegeven, zoals weergegeven op de ontwerpplannen. Hieraan voorbij gaan zou een feitelijke miskening van het voorstel impliceren. Overigens worden dergelijke zichtschermen wel vaker toegepast teneinde zichten te beperken.

Ook de door bezwaarindieners neergelegde fotoreportage overtuigen de deputatie geenszins dat er sprake is van ongeoorloofde inkijk op hun perceel. Op basis van de neergelegde foto's genomen vanuit de tuin en terras van de bezwaarindieners, kan men dit absoluut niet afleiden, gelet op de ruime afstand van het bouwproject tot aan de perceelsgrens, (zie foto's 36, 45 en 58, bijlage 1 – bezwaar dd. 1 april 2014) Bovendien moet worden gewezen dat de hoekbalkons vooraan weliswaar rechtstreeks uitkijken, doch dit betreft een blinde gevel van de bezwaarindiener, waardoor van enige inkijk geen sprake kan zijn. Overigens de terrasdeuren welke toegang geven tot het hoekterras vooraan (zowel op de eerste als op de tweede verdieping) staat met een hoek van 45 ° ten opzichte van de straat ingeplant, zodat het terras eerder uitkijkt naar de straatzijde toe, dan naar de aanpalende blinde gevel van de bezwaarindiener. In dat opzicht geven de foto's van de bezwaarindiener (65 en 72) enigszins een vertekend beeld aangezien de indruk rijst dat de inkijk vooral vanuit de kijkrichting van de aangehaalde foto's zal plaatsvinden, terwijl dit zoals hoger aangehaald niet het geval is. Wat betreft de terrassen aan de achterzijde, moet ook hier worden vastgesteld dat van een rechtstreeks uitzicht op het perceel van de bezwaarindiener geen sprake kan zijn. Hoogstens kan er sprake zijn van een zijdelingse inzicht in de tuinzone, die bovendien beperkt wordt door de aanwezigheid van wintervast groen (zie foto 70). Ook hier moet worden opgemerkt dat er sprake is van een vertekend beeld aangezien er geen rekening wordt gehouden met de voorziene scheidingswand. Op basis van foto 70, kan men afleiden dat de opnamepunt voor foto 45 werd genomen achteraan in de tuin, en dus op een redelijke afstand verwijderd van het achterliggende woongedeelte met terras van de bezwaarindiener. Dit bevestigt eveneens dat er geen sprake kan zijn van een rechtstreeks inkijk, hoogstens van een zijdelingse zicht achteraan in de tuin. De scheidingswand en de op het perceel van de bezwaarindiener aanwezige groenscherm, zorgen er bovendien voor dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van de schending van de privacy in hoofde van de bezwaarindieners.

*Uitgangspunt is dat de aanvraag – op bovenvermelde beperkte afwijkingen na – in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA Europawijk. Naar zichten toe werden de nodige maatregelen en inspanningen gedaan om deze voor zover mogelijk en in alle redelijkheid, ook rekening houdend met de omgeving, te beperken.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van een- en meergezinswoningen met 2 of 3 bouwlagen onder zadeldak. De aangevraagde meergezinswoning bestaat uit een gelijkvloers met twee woonentiteiten en achteraan zes autobergingen, een eerste verdieping met twee woonentiteiten en een ingerichte dakverdieping eveneens met twee woonentiteiten. Boven de dakverdieping is een zolder. De aanvraag is in overeenstemming met het BPA Europawijk en perfect inpasbaar in de omgeving. Aanvrager geeft enkele voorbeelden van gelijkaardige projecten in de buurt aan. Het betreft de overzijde van het terrein, St. Jansstraat 105 en 109. Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden; dat achteraan 6 carports worden voorzien; dat de aanvraag beperkte afwijkingen voorziet op het BPA; dat de beperkte afwijkingen beantwoorden aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 §1 VCRO en ruimtelijke aanvaardbaar zijn; dat de aanvraag in zijn geheel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*  
...

Dit is de bestreden beslissing.



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

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De vordering is ontvankelijk.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het rechtszekerheidsbeginsel. Zij stellen:

*“ ...*

*15. In het feitenrelaas is reeds uiteen gezet dat de belanghebbende partij op het ogenblik dat zij op 5 september 2013 een nieuwe vergunningsaanvraag indiende, voor hetzelfde project al over een bouwvergunning beschikte.*

*De Deputatie van West-Vlaanderen had inderdaad op 18 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een project waarvan de bouwplannen gelijk waren aan de plannen van de daarop volgende aanvraag van 5 september 2013.*

*Het is correct dat de verzoekende partijen tegen de vergunning d.d. 18 april 2013 beroep hadden ingesteld bij uw Raad en dat uw Raad die vergunning heeft geschorst bij arrest van 14 januari 2014. Maar ofschoon deze vergunning was geschorst, was zij niet vernietigd op het ogenblik dat de Deputatie het beroepschrift d.d. 7 februari 2014 van de belanghebbende partij behandelde. Zowel de verwerende als de tussenkomende partij hebben na het schorsingsarrest de voortzetting van de procedure gevorderd en de rechtsgeldigheid verdedigd van de betwiste vergunning.*

*Zulks betekent dat de vergunning van 18 april 2013 nog steeds in het rechtsverkeer was, wat ipso facto impliceert dat er geen tweede vergunning mocht worden toegekend voor een identiek bouwproject.*

*Een tweede vergunning vragen voor eenzelfde bouwproject heeft geen nuttig voorwerp. Er is geen enkele rechtsgrond om te vergunnen wat reeds vergund is. Het afleveren van meerdere vergunningen voor éénzelfde project kan enkel aanleiding geven tot verwarring in het rechtsverkeer.*

*Het is bovendien op zijn minst een flagrante vorm van rechtsmisbruik als een burger de gemeentelijke administratie belast met een administratieve procedure (inclusief de organisatie van een openbaar onderzoek) voor een bouwproject dat reeds vergund is.*

*De realiteit is dat de Deputatie, door het verlenen van een nieuwe vergunning, de normale rechtsgang (in de zaak 1213/0643/SA//0604) heeft willen doorkruisen en de BVBA Saelens een instrument in handen geven om de geschorste ruwbouwwerken te voltooien, kennelijk in de hoop of overtuiging dat de verzoekende partijen voor een voldongen feit zouden zijn geplaatst vooraleer uw Raad de nieuwe vergunning zou kunnen schorsen of vernietigen.*

*16. De Deputatie heeft aldus een onregelmatige beslissing genomen door de vergunning af te leveren vermits de nieuwe aanvraag op datum van behandeling geen nuttig voorwerp had. Zij had integendeel de vierde aanvraag zonder meer onontvankelijk moeten verklaren.*

*Alleen al om deze reden moet de beslissing van de Deputatie worden vernietigd.*

*Dat de belanghebbende partij aan uw Raad op 23 mei 2014 heeft meegedeeld dat zij wenst afstand te doen van de vergunning van 18 april 2013 doet geen afbreuk aan het voorgaande. Dit gebeurde immers a posteriori. De vergunning van 18 april 2013 was in het rechtsverkeer op het ogenblik dat de Deputatie de bestreden beslissing heeft genomen. De Deputatie kon niet gelijktijdig in de vorige procedure de rechtsgeldigheid verdedigen van de vergunning van 18 april 2013, én meteen al een nieuwe vergunning afleveren.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verwerende partij is het hiermee niet eens.*

*Er bestaat geen enkel decretaal voorschrift die de aanvrager verbiedt een nieuwe aanvraag in te dienen, zelfs al is ze identiek aan die van de vorige aanvraag. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert kan een tweede vergunningsaanvraag wel degelijk een nuttig effect sorteren. Dit geldt des te meer aangezien de vorige aanvraag het voorwerp uitmaakte van een schorsings- en vernietigingsprocedure voor uw Raad en op het ogenblik van het instellen van het administratief beroep bij de deputatie, de vorige vergunningsbeslissing wel degelijk geschorst was.*

*Een nieuwe vergunning kon wel degelijk een nuttig effect sorteren voor de aanvrager.*

*Stellen dat hierdoor het rechtszekerheidsbeginsel in het gedrang wordt gebracht, kan niet worden bijgetreden. Het komt toe aan de vergunninghouder om duidelijk aan te geven welke vergunning ze wenst uit te voeren. In casu heeft de aanvrager duidelijk aangegeven dat zij afstand wenste te doen van de eerdere vergunning, reden waarom de vergunningsbeslissing door uw Raad werd vernietigd. Het feit dat de afstand werd gedaan nadat de nieuwe vergunning werd verleend doet hier niets terzake.*

*Ook kan niet worden ingezien hoe de normale rechtsgang in de procedure voor uw Raad in het gedrang zou zijn gebracht door het afleveren van een nieuwe vergunning. Immers, ingeval van een gebeurlijke vernietiging dient de deputatie sowieso een nieuwe beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag. In dat verband kan men omwille van proces-economische redenen niet inzien waarom op grond van een nieuwe aanvraag geen nieuwe vergunningsbeslissing mag worden genomen.*

*Het eerste middel is ongegrond.”*

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

*In tegenstelling tot wat verzoekende partijen lijken aan te nemen bestaat voor een houder van een vergunning geen beperking op het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen met hetzelfde voorwerp (zie o.a. G. VAN HOORICK, Handboek ruimtelijk bestuursrecht, Intersentia, 2006, 73; RvS nr. 166.438 van 9 januari 2007).*

*Om te vermijden dat, bij een eventuele vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning op basis van formele gronden, de aanvraagprocedure nog opnieuw zou moeten worden opgestart, werd er door tussenkomende partij voor geopteerd simultaan met een verweer voor de raad voor vergunningsbetwistingen, een nieuw identiek aanvraagdossier in te dienen. Een dergelijke handelswijze is een algemene aanvaarde praktijk (zie o.a. RvVb 26 februari 2013, A/2013/0076).*

***Het eerste middel van verzoekende partijen is ongegrond.***

...”

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift maar voegen zij hier niets aan toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen in dit middel dat de tussenkomende partij op het ogenblik dat zij de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing indiende, reeds over een bouwvergunning beschikte voor eenzelfde project (beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013).

Hoewel deze vergunning door de Raad met een arrest van 14 januari 2014 (nr. S/2014/0014) was geschorst, bevond deze vergunning zich bij het uitblijven van een vernietiging nog steeds in het rechtsverkeer, en mocht de verwerende partij, nog volgens de verzoekende partijen, in die omstandigheden geen tweede vergunning verlenen voor een identiek project, aangezien dit geen nuttig voorwerp meer heeft en er geen rechtsgrond is om te vergunnen wat reeds vergund is.

De verzoekende partijen stellen dat een dergelijke gang van zaken een flagrante vorm van rechtsmisbruik door de burger is wanneer die de gemeentelijke administratie belast met een administratieve procedure voor een project dat reeds vergund is. De verwerende partij zou, door het verlenen van een nieuwe vergunning, volgens de verzoekende partijen bovendien de normale rechtsgang in het dossier 1213/0643/SA/3/0604 hebben willen doorkruisen en de tussenkomende partij een instrument hebben willen toespelen om het project, waarvan de stedenbouwkundige vergunning was geschorst, alsnog te kunnen voltooien.

De verwerende partij heeft nog altijd volgens de verzoekende partijen aldus een onregelmatige beslissing genomen aangezien de aanvraag op de datum van het nemen van de bestreden beslissing geen nuttig voorwerp meer had. Zij had de aanvraag onontvankelijk moeten verklaren.

2.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Noch

het rechtszekerheidsbeginsel, noch enig ander beginsel van behoorlijk bestuur of rechtsregel, verbiedt het indienen van meerdere aanvragen met een identiek voorwerp. Van een flagrante vorm van rechtsmisbruik door de burger kan geen sprake zijn.

De omstandigheid dat de tussenkomende partij eerder een identieke aanvraag had ingediend en over een stedenbouwkundige vergunning beschikte, verhinderde dan ook niet dat de verwerende partij zich als vergunningverlenend bestuursorgaan over de nieuwe, identieke aanvraag van de tussenkomende partij kon buigen en een tweede vergunning kon verlenen aan de tussenkomende partij. Het standpunt van de verzoekende partijen dat het verlenen van een tweede vergunning geen nuttig voorwerp meer heeft en er geen rechtsgrond is om te vergunnen wat reeds vergund is en dat de verwerende partij de aanvraag onontvankelijk had moeten verklaren, kan derhalve niet worden gevolgd.

De verwerende en tussenkomende partij merken terecht op dat op het ogenblik van het nemen van de thans bestreden beslissing van 15 mei 2014, de verwerende partij op de hoogte diende geweest te zijn van het arrest van 14 januari 2014 (nr. S/2014/0014) van de Raad, waarin de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013 werd geschorst. In dat arrest werd het eerste middel op het eerste zicht ernstig bevonden op grond van onder meer de volgende overwegingen:

“ ...

*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 beweerde 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.*

...”

Met het arrest van 17 juni 2014 (nr. A/2014/0435) heeft de Raad overigens vastgesteld dat de tussenkomende partij had verzaakt aan de stedenbouwkundige vergunning die door de verwerende partij is verleend bij beslissing van 18 april 2013 en deze beslissing omwille van de rechtszekerheid en de duidelijkheid in het rechtsverkeer vernietigd. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is dit gegeven wel relevant in het licht van de beoordeling van het middel.

Evenmin volgt de Raad het standpunt van de verzoekende partijen dat verwerende partij, door het verlenen van een nieuwe vergunning, de normale rechtsgang in het dossier 1213/0643/SA/3/0604 heeft willen doorkruisen en de tussenkomende partij een instrument heeft willen verschaffen om het project, waarvan de stedenbouwkundige vergunning was geschorst, alsnog te kunnen voltooien.

Er is, zoals hoger reeds werd opgemerkt immers geen enkele rechtsregel, noch beginsel van behoorlijk bestuur, die een vergunningverlenend bestuursorgaan belet, laat staan verbiedt, om een tweede vergunningsaanvraag, met een identiek voorwerp als een eerdere aanvraag, te ontvangen en te beoordelen. Wel zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in voorkomend geval rekening dienen te houden met het feit zelf van de eerder genomen beslissing, en dient zij, in geval van afwijking van een dergelijke beslissing, daarvoor een afdoende motivering te geven.

Het enkele feit op zich dat een tweede identieke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend door de tussenkomende partij, impliceert bovendien geenszins, minstens niet zonder meer, dat de tussenkomende partij aldus zou hebben verzaakt aan de beslissing van 18 april 2013.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.4.1, §1 VCRO, van de omzendbrief RO/98/03, I, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stellen:

“ ...

17. Artikel 4.4.1 § 1 VCRO bepaalt wat volgt:

...

*Deze regels stemmen nagenoeg identiek overeen met de regels die destijds waren opgenomen respectievelijk in artikel 51 van de Stedenbouwwet, later artikel 49 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, en nog later artikel 111bis van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999.*

18. De principes, zoals ook vastgelegd in constante rechtspraak van de Raad van State en de Omzendbrief RO/98/03, kunnen als volgt worden samengevat:

- a) *Afwijkingen van de voorschriften van een BPA of een verkavelingsvergunning kunnen enkel betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Deze opsomming is limitatief en dient als uitzonderingsbepaling restrictief te worden geïnterpreteerd.  
Er kan geen bestemmingswijziging toegestaan worden (artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 1° VCRO), en dus ook geen zonegrens overschreden worden waarbij gebouwd wordt in een zone waar een bouwverbod geldt, zoals bv. een tuinstrook (Omsendbrief RO/98/03, IV, a; zie bv. Raad van State, arrest nr. 41.959 van 11 februari 1993).*
- b) *De zaken waarvoor wel een afwijking mogelijk is, mogen elk afzonderlijk of in hun samenhang, geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het plan. Zij mogen de essentiële bepalingen ervan niet wijzigen en kunnen geen afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan of aan de basisvisie die eraan ten grondslag ligt (Omsendbrief RO/98/03, I);*
- c) *En hoe dan ook kan een aanvraag nooit vergund worden indien het ingediende ontwerp niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.  
Dit is als algemene regel vastgelegd in artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, en was voorheen ook specifiek opgenomen in artikel 111bis DRO van 18 mei 1999. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (Raad van State, arrest nr. 203.802 van 7 mei 2010). De goede ruimtelijke ordening is geschonden wanneer de voorgestelde afwijking leidt tot abnormale burenhinder, inzonderheid schending van privacy (omzendbrief RO/98/03, IV, in fine).*

**E.2.1 Het project is strijdig met de voorschriften van het ter plaatse geldend BPA ingevolge de ontoelaatbare bebouwing / aanleg van de zij- en achterstroken van het perceel (zone 10 van het BPA).**

19. In het bezwaarschrift van 31 oktober 2013 (waarnaar wordt verwezen in de brief aan de Deputatie van 20 maart 2014) hebben de verzoekende partijen uiteen gezet dat in zone 10 van het BPA bergplaatsen voor vrijetijdsbesteding mogelijk zijn, met als nevenbestemming verharding voor terras, voetpad of rijstrook. Er geldt een bezettingscoëfficiënt van 30% en maximaal 30 m<sup>2</sup> is bebouwbaar.

Dat bestemmingsvoorschrift wordt niet gerespecteerd als er helemaal geen berging wordt gebouwd, maar uitsluitend opritten en terrassen worden aangelegd over een oppervlakte van bijna 160 m<sup>2</sup>, ruim vijf maal meer dan het toegelaten maximum, en net geen 30% van de volledige zone 10. Redelijkerwijze kan men dan niet meer spreken over een 'nevenbestemming': de tuinstrook wordt volledig ongeschikt gemaakt aan de opritten naar de carports, de terrassen en paden.

En alleszins is het zo dat de overkapping van de geplande zes carports de grens van zone 4 overschrijdt en deels in zone 10 komt te liggen, waar garages/carports niet toegelaten zijn.

Zelfs als men zou aannemen dat zone 4 op het grafisch plan van het BPA een diepte heeft van 19,5 meter (wat alleszins een maximum is), dan is er een overschrijding van minstens 30 cm: het gebouw met de carports heeft immers een bouwdiepte van 19,80 meter, gerekend vanaf de terrassen op de voorgevel tot het achterste punt van de carports. Zowel de grond- als de dakoppervlakte van die carports komt dus voor minstens 30cm in zone 10 te liggen, wat niet vergund kan worden volgens artikel 4.4.1 § 1, 1° VCRO.

In de vorige procedure heeft de tussenkomen partij deze afmetingen niet betwist, maar hield zij voor dat er geen inbreuk zou zijn op het bestemmingsvoorschrift van het BPA omdat de overschrijding zich beperkt tot luifels of dakoverstekten. Dit is niet correct. De carports vormen een volume dat voorbij de achtergrens van zone 4 komt. Waar de steunpijlers voor de carports voorzien zijn, maakt niet uit. Zowel de grond- als de dakoppervlakte van de carports komt voor minstens 30 cm in de zone 10 te liggen, wat niet vergund kan worden krachtens artikel 4.4.1 § 1, 1° VCRO.

Het gaat om inbreuken op een bestemmingsvoorschrift, wat principieel ontoelaatbaar is, zodat hiervoor nooit een vergunning kan worden afgeleverd.

De beslissing van de Deputatie om de aanvraag toch te vergunnen is manifest onwettig want strijdig met artikel 4.4.1 § 1, 1° VCRO en zeer onzorgvuldig. Zo stelt de Deputatie dat de carports zone 4 niet overschrijden en derhalve niet (deels) in zone 10 komen te liggen, wat feitelijk onjuist is en tegengesproken wordt door vergelijking van de plannen met de voorschriften en het grafisch plan van het BPA.

20. Ook de redenering van de Deputatie dat de beoogde oppervlakte aan opritten en terrassen niet als "bebouwing" mag worden beschouwd omdat de bouwheer "minder verhardt" dan bij een eerdere aanvraag, en dat deze oppervlakte daarom niet zou meetellen voor de berekening van de bezettingscoëfficiënt, kan niet worden gevolgd.

Vooreerst staat de redenering dat opritten en terrassen geen bouwwerk/bebouwing zouden vormen, in schril contrast met vaste rechtspraak die bevestigt dat verharde oppervlakten,

opritten, parkings en terrassen door hun samenstelling en functioneel verband een vaste inrichting of constructie vormen en derhalve wel degelijk vergunningsplichtige bouwwerken zijn, ook al bestaan zij slechts uit grind, kiezel of keien (Zakboekje ruimtelijke ordening 2011, Mechelen, Kluwer, 287, met verwijzingen naar RvS nr. 28.001, 21 mei 1987, Gent (10<sup>de</sup> kamer), 7 april 1995, onuitg., p. nr. 360/94, nr. 77.992; Gent (10<sup>de</sup> kamer), 6 oktober 1995, onuitg., p. nr. 1024/94, nr. 78.861).

De beoogde opritten/terrassen zijn dus wel degelijk “bebouwing” en tellen mee voor de berekening van de bezettingscoëfficiënt. De idee dat de oppervlakte aan nevenbestemming niet bij de oppervlakte aan hoofdbestemming mag worden geteld om de bezettingscoëfficiënt te berekenen is onlogisch en onjuist. Hoe zou men anders in redelijkheid de toelaatbare terreinbezetting gaan beoordelen voor o.a. de zones 1, 2, 6 en 7?

## **E.2.2 Het geheel van de gevraagde afwijkingen is onverenigbaar met de algemene strekking van de voorschriften van het BPA**

21. Niettegenstaande de bouwheer bepaalde zaken aanpaste ten opzichte van de eerste en tweede aanvraag, en inzonderheid de vergunningsaanvraag die definitief werd geweigerd bij beslissing van de Deputatie van 14 juni 2012 (stuk 3), is en blijft de evidente conclusie dat ook dit project niet rechtsgeldig vergunbaar is.

Behalve bovenstaande principieel verboden afwijkingen, voorziet het project immers nog steeds in talloze divergenties ten opzichte van de duidelijke voorschriften van het BPA. Er wordt een vergunning gevraagd voor:

- 6 carports in plaats van garages;
- een bouwdiepte op het gelijkvloers van 19,80 meter i.p.v. 16 meter wegens de geplande carports (met uitzondering van de linkerkant waar over een breedte van 5,70 meter een bouwdiepte van 9,00 meter voorzien is);
- een bouwdiepte op de verdieping van meer dan 13 meter i.p.v. 12 meter door de uitstekende terrassen, die aan de achterzijde nu zelfs 1,30 meter (!) uitsteken in plaats van 1 meter zoals in het tweede ontwerp (dat definitief werd geweigerd);
- uitbouwen aan de voorgevel die reiken tot aan de rechterhoek en vervolgens terugkeren op de rechterzijgevel over een lengte van meer dan 4 meter;
- de aanleg van verhardingen in een zone bestemd voor bergingen, met een groteske overschrijving van de maximaal toelaatbare bebouwbare oppervlakte.

22. Hoewel bepaalde van die afwijkingen, indien zij afzonderlijk worden genomen, misschien nog verdedigbaar kunnen zijn, staat onomstotelijk vast dat zij in hun samenhang resulteren in een fundamentele miskennis van de algemene strekking van het BPA.

Het is duidelijk dat de ontwerpers van het BPA nooit de bedoeling hebben gehad om in deze wijk zulk grootschalig appartementencomplex mogelijk te maken.

De bouwheer beoogt onmiskenbaar de omvang van het complex, en dus de opbrengst van de geplande verkoop te maximaliseren, waarbij diverse essentiële bepalingen van het BPA met de voeten worden getreden.

Door de combinatie van afwijkingen probeert de BVBA Saelens aldus een vergunning te verkrijgen voor een grootschalig bouwproject dat binnen de perken van het BPA an sich nooit realiseerbaar is, en de basisvisie onderuit haalt die aan dit plan ten grondslag lag.

*Als de overheid gelijktijdig ten aanzien van alle mogelijke parameters maximale afwijkingen toestaat met betrekking tot afmetingen en inplanting van gebouwen, dan gaat het om een oneigenlijke wijziging van het ter zake geldend BPA, wat strijdig is met het uitzonderlijk en restrictief karakter van de afwijkingsmogelijkheid waarin artikel 4.4.1 § 1 voorziet.*

*23. De Deputatie hield in haar beoordeling dus geen rekening met de cumul van onderstaande aspecten, die één voor één afwijken van wat het BPA toelaat:*

***a) De aanvrager concipieerde op het gelijkvloers zes carports (in plaats van garages) buiten de maximale bouwdiepte van 16 meter***

*24. In de met de bouwaanvraag gepaard gaande toelichtende nota geeft de bouwheer aan dat hij niet opteert voor een ondergrondse parking.*

*Nochtans had de Deputatie in haar beslissing van 14 juni 2012 i.v.m. een voorgaande vergunningsaanvraag klaar en duidelijk gesteld dat een ondergrondse parking aangewezen is (zie stuk 3).*

*De Deputatie had toen terecht overwogen dat, indien 6 wagens op- en afrijden, manoeuvreren in de tuinzone en mogelijks zelfs de achterliggende loods bereiken via de inrit, er een bijzonder storende dynamiek zou ontstaan voor de naastliggende gezinswoningen, hun rustige zijtuinstrook en achtertuin.*

*Zelfs al zou er een bijkomende ontsluiting zijn langs de Brunicolaan, dan nog blijft de impact in de zijtuinstrook en achtertuin bijzonder groot door de vele manoeuvres ter hoogte van de zes carports.*

*25. De bouwheer heeft het advies van de Deputatie straal genegeerd in de twee navolgende vergunningsaanvragen, aanvoerende dat carports perfect juridisch aanvaardbaar zouden zijn én in overeenstemming met de bepalingen van het BPA vermits:*

- de inplanting van de carports zou gebeuren op een zone waar gebouwd mag worden met een bouwlaag (i);*
- de toegangsweg naar die carports conform de toelaatbare bezetting in zone 10 van het BPA zou zijn (ii).*

*Nochtans zijn geen van deze motieven correct, minstens zijn zij onvoldoende genuanceerd.*

*M.b.t. het eerste argument dient aangestipt dat de bouwheer “vergeet” dat de overkapping van de geplande carports de grens van zone 4 overschrijdt en deels in zone 10 komt te liggen voor minstens 30cm (supra – nr. E.2.1).*

*Inzake het tweede motief dient opgemerkt dat de bouwheer – ongetwijfeld zeer bewust – niet vermeldt dat de toegangsweg naar de carports een oppervlakte van maar liefst 132,16m<sup>2</sup> in beslag neemt. Zulks is een manifeste schending van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte van 30m<sup>2</sup>!*

*Ook de “bouwtechnische” problemen waarvan de bouwheer gewag maakt zijn onjuist, minstens overdreven. Indien de bestemmingsvoorschriften zouden toelaten om de toegangsweg naar de carports aan te leggen via de linkerzijde van het perceel, dan zou in diezelfde zone ook een toegang naar een ondergrondse parkeergarage kunnen worden aangelegd ...*



**b) De aanvrager voorziet in uitbouwen voor terrassen op de eerste en tweede verdieping, zowel aan de voor-, zij- als aan de achtergevel**

26. De uitbouwen aan de zij- en achtergevel zijn hoe dan ook onvergunbaar, aangezien uit de voorschriften van het BPA onbetwistbaar volgt dat er slechts uitbouwen mogelijk zijn aan de voorgevel.

27. Hoe dan ook zijn de voorziene uitbouwen aan de voorgevel onaanvaardbaar: het BPA schrijft immers voor dat die uitbouwen te allen tijde een zijdelingse afstand van 60cm tot de rechts- of linkse uithoek moeten respecteren. Er moet met andere woorden een afstand van 60cm bestaan tussen de uiterste punten van de uitbouw en de hoeken van de voorgevel, en de Deputatie bevestigt dit ook in de bestreden beslissing (zie stuk 1, blz. 7, 5<sup>de</sup> alinea)

De werkelijkheid is anders: volgens het ingediende plan reiken de uitbouwen tot tegen de hoek, om vervolgens over een afstand van 4,10 meter door te lopen op de zijgevel. Deze terrassen beslaan aldus meer dan 33% van de totale lengte van de zijgevel. Bovendien zijn zowel de uitbouwen aan de voor- en zijgevel voorzien van ramen die volledig opendraaien, zodat er volwaardige buitenterassen gecreëerd zullen worden die als zodanig in gebruik kunnen worden genomen. De uitbouwen zijn dus niet verwaarloosbaar, zoals de Deputatie suggereert. Integendeel.

28. De uitbouwen aan de zijgevel vallen zelfs buiten de grafische bouwzone van zone 4 en behoren dus ipso facto tot zone 10 (verslag GSA d.d. 23 november 2012 – blz. 4), waar uiteraard geen uitbouwen mogelijk zijn. Het betreft dus tezelfdertijd een inbreuk op een bestemmingsvoorschrift. Zulks is principeel ontoelaatbaar.

Dit klemmt des te meer omdat de rooilijn van het gebouw zich 1,10meter dieper situeert dan de voorgevel van de woning van verzoekers, waardoor de zijdelingse uitbouwen tot 4,10 + 1,10 = 5,20m diepte komen, bekeken vanuit de eigendom van verzoekers.

**c) De gewenste verhardingen in zone 10 zijn een flagrante overtreding van de maximaal toelaatbare bebouwbare oppervlakte**

29. Hierboven is reeds benadrukt dat de gewenste verhardingen in zone 10 een schending inhouden van de bestemmingsvoorschriften en derhalve een principeel ontoelaatbare afwijking van het BPA impliceren.

Maar er is meer. In het BPA is tevens bepaald dat er in die zone nooit meer dan 30m<sup>2</sup> bebouwd mag worden, terwijl de ontwerpers maar liefst 157,57m<sup>2</sup> willen verharden. Dit is meer dan vijf keer te veel!

De Deputatie acht deze manifeste inbreuk toch toelaatbaar, opperend dat de verhardingen geen “bebouwing” zouden zijn en dat de nevenbestemming niet zou meetellen voor de berekening van het volume en/of de bezettingscoëfficiënt; maar dit is uiteraard niet juist en niet logisch (supra – E.2.1, nr. 20).

**d) Besluit**

30. Het is zonneklaar dat de bouwheer door deze combinatie van afwijkingen een vergunning tracht te bekomen voor een grootschalig bouwproject dat binnen de perken van

*het BPA an sich nooit realiseerbaar is, en dat het project de basisvisie onderuit haalt die aan dit BPA ten grondslag lag.*

*31. Zulks kan uiteraard niet en ter illustratie wordt verwezen naar een arrest van de Raad van State die glashelder heeft verwoord dat een combinatie van afwijkingen van een BPA of verkavelingsvoorschriften ontoelaatbaar is als dit afbreuk doet aan de algemene strekking van het plan en de essentiële gegevens ervan (eigen onderlijning):*

*...*

*Met andere woorden: de zaken waarvoor wel een afwijking mogelijk is, mogen elk afzonderlijk of in hun samenhang, geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het plan. Dit is ook uitdrukkelijk opgenomen in de Omzendbrief RO/98/03, I en door de Raad van State in diverse arresten bevestigd (supra).*

*Het is onbegrijpelijk dat de verwerende partij het aangevraagde project toch vergunde vermits het ontwerp van de belanghebbende partij strijdt met elk van deze principes. Door een dergelijk project te vergunnen wordt de basisvisie die aan het BPA ten grondslag ligt, grovelijk onderuit gehaald.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Het middel faalt naar recht.*

*Voor zover het middel gegrond is op de omzendbrief moet worden gewezen dat een omzendbrief (overigens gesteund op het oude artikel 49 coördinatiedecreet) geen verordenend karakter heeft.*

*Daarnaast moet worden vastgesteld dat er hoegenaamd geen afwijking is op de voorschriften van zone 10. Immers, de oppervlaktebeperkingen van 30 m<sup>2</sup> hebben betrekking op bouwvolumes. (zie kolom 9, tabel II) Het is niet aannemelijk dat een terras, een voetpad of rijstrook als een “volume” kan worden aanzien. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert is er ook geen afwijking van bestemming. Verzoekende partij lijkt aan te geven dat zone 10 als hoofdbestemming het plaatsen van bergingen voorziet. Dit is in casu niet het geval. Zowel de verharding voor voetpaden, terrassen of rijstroken alsook de bergplaatsen, vrije tijdsbesteding zijn aangeduid als nevenbestemming. (kolom 4, tabel II) Dit staat ook zo beschreven in de bestreden beslissing. (p.7, stuk 20) Er is dan ook geen enkele voorschrift dat stelt dat de verhardingen pas mogelijk zijn voor zover ook een bergplaats wordt voorzien.*

*Ook is er geen sprake van een overschrijding van de zonegrens door de inplanting van de carports. Een bouwdiepte van 19,5 m valt wel degelijk binnen de bebouwbare zone 4.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, tasten de afwijkingen hoegenaamd niet de algemene strekking van het plan aan. Integendeel, het BPA had tot doel dat de parkeerproblematiek op eigen terrein wordt opgelost. Door thans een carport te voorzien, kan niet worden ingezien dat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de algemene strekking van het plan.*

*Tenslotte moet worden gewezen dat verwerende partij – in aansluiting op het advies PSA – uitvoerig heeft gemotiveerd waarom de afwijking conform artikel 4.4.1 §1 VCRO kon worden toegestaan.*

*De deputatie is het dan ook niet eens dat aan de motiveringsplicht niet is voldaan.*

*Het middel is ongegrond."*

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*" ...*

*1. Vooreerst, wat de schending van de **Omzendbrief RO/98/03** betreft, moet worden vastgesteld dat omzendbrieven geen verordenende kracht hebben en m.a.w. geen dwingende rechtsregels creëren. Bovendien heeft de Omzendbrief RO/98/03 betrekking op artikel 49 Coördinatiedecreet en heeft uw Raad reeds geoordeeld dat artikel 49 Coördinatiedecreet en artikel 4.4.1 VCRO dermate van elkaar verschillen, dat de uitgangsprincipes van artikel 49 Coördinatiedecreet niet zomaar op artikel 4.4.1. VCRO kunnen worden geëxtrapoleerd.*

*Los hiervan, moet evenwel worden vastgesteld dat door de deputatie, op eensluidend advies van de PSA, een zorgvuldige afweging is gebeurd van voorliggende aanvraag aan de voorschriften van het BPA en aan de afwijkingsmogelijkheid, zoals vervat in artikel 4.4.1 VCRO (pag. 7 t.e.m. 9 van de bestreden beslissing).*

*2. In tegenstelling tot wat door de verzoekende partijen wordt aangevoerd, is van een afwijking van de **voorschriften zone 10** geen sprake. Verzoekende partijen houden er immers een verkeerde lezing van het stedenbouwkundig voorschrift op na. Het feit dat in het stedenbouwkundig voorschrift staat vermeld dat als nevenbestemming ook bergplaatsen zijn toegelaten, impliceert uiteraard niet dat de oprichting van bergplaatsen in deze zone verplichtend is.*

*Tevens zijn verzoekende partijen in hun lezing van het betrokken stedenbouwkundig voorschrift wel zeer selectief. De maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> slaat immers op de **oprichting van volumes** en m.a.w. niet over de toelaatbare oppervlakte bij verhardingen:*

*...*

*Louter volledigheidshalve kan hierbij worden opgemerkt dat de oppervlakte van de zij- en achterstrook (dit is de zone 10) 532,63m<sup>2</sup> bedraagt. De oppervlakte van de diverse verhardingen is 159,79m<sup>2</sup>. Het bezettingscoëfficiënt is m.a.w. minder dan 30%.*

*3. Wat de **diepte van zone 4** betreft, moet worden vastgesteld dat in het BPA minstens de bouwdiepte van de gesloopte woning met handelsruimte als **zone 4 werd** bestemd (**stuk 14**):*

*...*

*De gesloopte woning met handelsruimte had een bouwdiepte van 19,51 meter. Deze bouwdiepte wordt met voorliggende aanvraag niet overschreden (ten overvloede: in de verklarende tabel bij het BPA wordt aangegeven dat de bouwdiepten dienen te worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel; uitsprongen dienen m.a.w. niet in rekening worden genomen):*

*...*

*Meer nog, zelfs indien zou worden aangenomen dat de bouwzone wordt overschreden, dan nog dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt. De zone 10 is immers bestemd voor bergplaatsen, verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken. Bezwaarlijk kan dan ook worden voorgehouden dat een 'oversteek' aan een carport (d.i. een autostalling) onverenigbaar zou zijn met de bestemming 'bergplaatsen'.*

4. Tevens wordt door de verzoekende partijen voorgehouden dat het 'geheel van de aangevraagde afwijkingen onverenigbaar zou zijn met de algemene strekking van de voorschriften van het BPA'

Vooreerst, wat de garages betreft, werd met het betrokken voorschrift beoogd om het parkeren op eigen terrein te verzekeren. Dit wordt trouwens bevestigd in het BPA waar bij de bemerkingen wordt aangegeven dat "een autostelplaats per woning verplichtend (is) op eigen terrein" (stuk 14). Door het plaatsen van carports wordt m.a.w. wel degelijk voldaan aan de finaliteit van het BPA.

Wat de bouwdiepte betreft, lijkt verzoekende partij uit het oog te verliezen dat de 'bebouwbare zone', zoals aangeduid op het grafisch plan niet wordt overschreden. Een bouwdiepte van 19,50 m op het gelijkvloers kan dan ook worden verantwoord. Hierbij moet nogmaals worden opgemerkt dat de bouwdiepte moet worden gemeten exclusief uitstekende terrassen en luifels. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt dus 19,50 meter en op de verdiepingen 12 meter.

Wat de uitsprong aan de zijgevels en de terrassen betreft, moet worden vastgesteld dat het BPA EUROPAWIJK daaromtrent geen voorschriften bevat en er m.a.w. al zeker geen sprake kan zijn van een strijdigheid met een bestemmingsvoorschrift.

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden beschouwd als een "beperkte afwijking". Zoals uw Raad zal kunnen vaststellen wordt in de bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerd dat er geen sprake is van essentiële afwijkingen en derhalve de aangevraagde afwijkingen kunnen worden vergund (pag. 7 t.e.m. 9). **Een standpunt dat zowel door de gemeente, als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de deputatie wordt bijgetreden!**

De bestreden beslissing maakt op afdoende wijze begrijpelijk waarom artikel 4.4.1 VCRO kan worden toegepast. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd waar ze aanvoeren dat de motiveringsplicht werd geschonden.

**Het tweede middel van verzoekende partijen is ongegrond."**

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift maar voegen zij hier niets aan toe.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de omzendbrief RO/98/03 van 6 april 1998 over de toepassing van artikel 49 van het gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening (gecoördineerde DRO).

Niet alleen heeft deze omzendbrief geen bindend en verordenend karakter, bovendien was deze omzendbrief enkel geldig als toelichting bij de toepassing van artikel 49 van het gecoördineerde DRO, waar anders dan in artikel 4.4.1 VCRO de beperktheid van de afwijkingen niet als voorwaarde stond opgenomen.

In de mate dat de verzoekende partijen hun middel steunen op een schending van de omzendbrief RO/98/03, moet het middel verworpen worden.

2.

De verzoekende partijen roepen tevens de schending in van de formele motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De plicht tot het formeel motiveren van een vergunningsbeslissing vloeit echter niet voort uit het door de verzoekende partijen aangehaalde beginsel van behoorlijk bestuur, maar wel uit artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, dat bepaalt dat de bestuurshandelingen uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden.

3.1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel van het middel aan dat de voorschriften van zone 10 van het bijzonder plan van aanleg nr. 17 'Europawijk' geschonden zijn. De Raad stelt vast dat het bijzonder plan van aanleg twee tabellen bevat, een tabel I 'Bouwzones' en een tabel II 'Open ruimten'. De zone 10 is ondergebracht in tabel II 'Open ruimten'.

De hoofdbestemming van zone 10 wordt bepaald door hoofdletter K, die wordt verklaard als 'Deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I'.

Hoofdletter T wordt verklaard als 'Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken). In deze zone zijn alleen grasperken en laagstammig groen als beplanting toegelaten'.

De nevenbestemming van zone 10 wordt bepaald door hoofdletters R en B, die staan voor 'Verharding voor voetpaden, terrassen en rijstroken' (R) en 'Bergplaatsen, vrije tijdsbesteding' (B).

3.2.

Het standpunt van de verzoekende partijen dat het bestemmingsvoorschrift niet wordt gerespecteerd indien er helemaal geen berging wordt gebouwd maar uitsluitend opritten en terrassen worden aangelegd, kan niet zonder meer worden gevolgd. Uit de hierboven aangehaalde bestemmingsvoorschriften blijkt immers dat zowel bergplaatsen als terrassen en opritten (verhardingen) vallen onder de nevenbestemming van zone 10. Het niet-realiseren van een (neven)bestemming impliceert nog niet dat het bestemmingsvoorschrift wordt geschonden.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen ook onterecht dat de oppervlakte van bijna 160m<sup>2</sup> aan verhardingen "vijf maal meer is dan het toegelaten maximum". Het bijzonder plan van aanleg voorziet voor zone 10 een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> voor "volumes". In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op onterechte wijze geoordeeld dat het onjuist is om de verhardingen als bebouwing te beschouwen.

De verhardingen kunnen, zoals de verwerende en tussenkomende partij opmerken, in het licht van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg niet beschouwd worden als 'volume', zodat er geen schending is van het betrokken voorschrift. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat er in zone 10 een maximale bezetting van 30% mag zijn en dat de aanvraag hieraan voldoet. Dit voorschrift heeft niet uitsluitend betrekking op "volumes". De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij de verhardingen niet heeft meegerekend bij het bepalen van de bezettingsgraad van zone 10 en dat het voorschrift wordt geschonden.

Ten slotte voeren de verzoekende partijen aan dat de overkapping van de zes carports de grens van zone 4 overschrijdt en deels in zone 10 komt te liggen, waar garages/carports niet toegelaten

zouden zijn. Volgens de verzoekende partijen hebben de carports een diepte van 19,80 m “gerekend vanaf de terrassen op de voorgevel tot het achterste punt van de carports”. De tussenkomende partij merkt echter terecht op dat de voorgeschreven bouwdiepte in het bijzonder plan van aanleg gemeten wordt “tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel”. De diepte van de carports kan dus niet gemeten worden vanaf de terrassen aan de voorgevel.

De Raad kan evenmin “door vergelijking van de plannen met de voorschriften en het grafisch plan van het bijzonder plan van aanleg” afleiden dat er een overschrijding is van zone 4. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de vaststelling in de bestreden beslissing dat er geen sprake is van een overschrijding van de zonegrens met zone 10, feitelijk onjuist is. Minstens laten de verzoekende partijen na dit concreet aan te tonen. Dit laatste nog los van de vaststelling dat de verzoekende partijen in heel algemene termen aanvoeren dat de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg werden geschonden zonder aan te geven welke voorschriften zij precies geschonden achten. De enkele verwijzing naar artikel 4.4.1 VCRO volstaat dan ook niet.

#### 4.1.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt:

“ ...

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

...”

Uit deze bepaling volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, maar dat dit alleen kan na openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, waarbij gepreciseerd wordt dat afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen niet kunnen toegestaan worden.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij die bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.4.1 VCRO, gesteld (stuk 2011, 2008-2009, nr. 1, p. 136):

“ ...

*429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat de beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.*

*De nieuwe formulering laat toe dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.*

*430. Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

*De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.*

*431. Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.*

*...*

Uit deze toelichting blijkt dat geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van een plan, dit wil zeggen, afwijkingen die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van dit plan. Bovendien moet de “beperkte afwijking” de toets doorstaan van een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.2.

De verzoekende partijen voeren in het tweede onderdeel van het middel in essentie aan dat de talrijke afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg samen genomen resulteren in een fundamentele miskenning van de algemene strekking van het BPA.

De verzoekende partijen wijzen op de volgende afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg: 1) zes carports in plaats van garages, 2) een bouwdiepte van 19,80 meter in plaats van 16 meter wegens de geplande carports, 3) een bouwdiepte op de verdieping van meer dan 13 meter in plaats van 12 meter door de uitstekende terrassen (achteraan zelfs meer dan 1,30 meter), 4) uitbouwen aan de voorgevel die reiken tot aan de rechterhoek en verder lopen op de rechterzijgevel over een lengte van meer dan 4 meter, en 5) de aanleg van verhardingen in een zone bestemd voor bergingen, met een groteske overschrijding van de maximale toelaatbare bebouwbare oppervlakte.

De verzoekende partijen gaan nader in op een drietal afwijkingen.

#### 4.3.

In de eerste plaats gaan de verzoekende partijen in op de zes gelijkvloerse carports “buiten de maximale bouwdiepte van 16 meter”. De verzoekende partijen stellen vast dat de verwerende partij in haar beslissing van 14 juni 2012 geoordeeld heeft dat een ondergrondse parking aangewezen is en dat het manoeuvreren van wagens in de tuinzone een storende dynamiek zou doen ontstaan voor de naastliggende gezinswoningen, maar dat de tussenkomende partij dit “advies” van de

verwerende partij straaf genegeerd heeft, waarbij deze zich zou steunen op twee ondeugdelijke motieven. De verzoekende partijen uiten met hun uiteenzetting echter geen kritiek op de motivering van de bestreden beslissing, maar lijken enkel de keuze van de verwerende partij om carports in de plaats van garages te voorzien, te betwisten. Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad kan een dergelijke kritiek niet in aanmerking genomen worden.

Wat betreft de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing vast dat in zone 4 een maximale diepte van 16 meter mogelijk is, maar dat het plan een bouwdiepte aangeeft van 19 meter. De verwerende partij overweegt vervolgens dat de aanvraag een bouwdiepte voorziet van 19,5 meter op het gelijkvloers, en dat zulks aanvaardbaar is gezien de beperkte hoogte van de carports en de grafische aanduiding op de plannen. De Raad stelt vast dat het bijzonder plan van aanleg bepaalt dat “in geval van strijdige aanduidingen tussen de voorschriften en het plan, hebben de aanduiding van het plan voorrang”. De verzoekende partijen betwisten niet dat de bouwdiepte op het grafisch plan van het bijzonder plan van aanleg 19 meter is, zodat rekening houdende met de aangehaalde bepaling, de verwerende partij kon uitgaan van een toegelaten bouwdiepte van 19 meter. De verzoekende partijen overtuigen niet dat een afwijking van 0,50 meter op deze bouwdiepte niet als beperkt kan worden beschouwd.

#### 4.4.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat de uitbouwen aan de zij- en achtergevel hoe dan ook onvergund zijn, aangezien uit de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg volgt dat er slechts uitbouwen mogelijk zijn aan de voorgevel. Inzake uitbouwen bepaalt het bijzonder plan van aanleg voor zone 4 het volgende (kolom 20): *“Op de verdieping is bij al dan niet aanwezigheid van een voortuin, een uitbouw van 0,50m toegelaten tot max. 0,60m van recht-en linker uiterste hoek van de voorgevel.”*

Over de terrassen aan de achtergevel overweegt de verwerende partij dat de vraag gesteld kan worden of deze uitkragende terrassen eerder als afwijking van bouwdiepte beschouwd moeten worden en dat indien de bouwdiepte genomen wordt tussen voor- en achtergevel dit niet het geval is. Uit het bijzonder plan van aanleg moet worden afgeleid dat enkel uitbouwen aan de voorgevel mogelijk zijn.

Over de uitbouwen aan de voorgevel die doorlopen tot de zijgevel, overweegt de verwerende partij dat deze afwijking aanvaardbaar is, 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. Omdat het gaat om het uitbouwen van het voorste deel van het gebouw, zou dit geenszins storend zijn voor de aanpalende buur. De afstand tot de buur is immers aanzienlijk.

Het komt de Raad voor dat de verzoekende partijen de motivering in de bestreden beslissing niet bijtreden maar er anderzijds evenmin in slagen aan te tonen dat deze motivering kennelijk onredelijk of onzorgvuldig, dan wel feitelijk onjuist zou zijn.

#### 4.5.

In de mate dat de verzoekende partijen tevens nader ingaan op de verhardingen in zone 10 die een (ontoelaatbare) afwijking zouden vormen op de daar geldende voorschriften (bestemming en maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>), verwijst de Raad naar zijn beoordeling onder randnummer 3, waar gebleken is dat de verhardingen in zone 10 niet in strijd zijn met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.



Tot slot merkt de Raad op dat, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, de bestreden beslissing wel een motivering bevat met betrekking tot de vraag of de vergunde afwijkingen samen genomen geen afbreuk doen aan de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg:

“ ...

*Artikel 4.4.1 §1 VCRO 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 zichten vanop deze uitbouwen zijn aanvaardbaar in deze stedelijke context. Het gaat om uitbouwen van het voorste deel van het gebouw, die geenszins storend is voor de aanpalende buur. Immers de afstand tot de buur is aanzienlijk. De voorziene hoeveelheid verhardingen is aanvaardbaar, werd overigens uitgevoerd in waterdoorlatende betondallen.*

*De afwijkingen zijn niet zeer groot, en zijn, zoals boven aangegeven, te verantwoorden vanuit de specifieke situatie, met een vreemde zonering in het BPA, en een loods achteraan, met een bijzondere ontsluiting ook. Het is niet zo dat hierdoor aan de algemene strekking van de planologische context afbreuk gedaan wordt.*

*De aanvraag ligt in het BPA Europawijk dd 20.01.81, waarvan op een aanvaardbare wijze en beperkt kan afgeweken worden, zoals boven beschreven. Het BPA is echter geenszins zo gedetailleerd dat alle aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2 1° behandeld worden, zodat een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk blijft.*

...”

5.  
Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.  
De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stellen:

“  
...

33. Tijdens de periode van openbaar onderzoek én naar aanleiding van het beroep van de belanghebbende partij tegen de stilzwijgende weigering van het college van Burgemeester en Schepenen, hebben de verzoekende partijen inderdaad ook bezwaar geformuleerd omwille van het feit dat het project onbetwistbaar en onherroepelijk hun privacy in het gedrang brengt (stukken 4 en 5).

Alsdan hebben zij onder meer onderstaande bezwaren geformuleerd:

- de 4,10 meter lange uitbouw aan de voorgevel van het complex die reikt tot aan de rechterhoek, en die vervolgens doorloopt over een afstand van 4,10m langs de zijgevel;
- de terrassen op eerste en tweede verdieping van de achtergevel, die nu nog ruimer zijn dan in het tweede ontwerp, afgekeurd door de Deputatie bij beslissing van 14 juni 2002.

34. Vermits de raampartijen en de terrassen aan de voorgevel tot 4,10 meter ver doorlopen op de rechterzijgevel, (en ten opzichte van de woning van verzoekers tot 5,20m (cfr supra nr. 28), ontstaan er enorme inkijkmogelijkheden in de tuin én op het terras van de verzoekende partij. De lichtstudie die door een architect op vraag van verzoekers is gemaakt, spreekt in elk geval boekdelen (zie stuk 6)

Het is geen toeval dat er in het appartementsgebouw aan de overkant van de straat enkel balkons zijn aan de voorgevel, niet aan de zijgevel.

Het is duidelijk dat de bouwheer de balkons aan de voorgevel laat doorlopen over een afstand van 4,10 m over de zijgevel (hetzij over 33% van de totale lengte van de zijgevel) met de enige bedoeling de toekomstige bewoners vanuit hun leefruimte uitzicht te geven op de mooi aangelegde tuin van verzoekers. Het opzet van de bouwheer is doorzichtig: de verkoopprijs van de privatieven opdrijven en voor zichzelf een meerwaarde creëren ten nadele van de burens.

35. En ook van op de terrassen achteraan, uitgebouwd tot liefst 1,30m buiten de achtergevel, is inkijk op het terras en in de tuin mogelijk. Meer zelfs, de bijgevoegde lichtstudie toont aan dat deze terrassen tevens inkijkmogelijkheden creëren in de keukens en slaapkamers van de verzoekende partijen (stuk 7).

Een dergelijk ontwerp kan vanzelfsprekend nooit vergund worden. Het BPA voorziet immers, precies om die inkijk en die schending van de privacy te voorkomen, dat uitbouwen enkel toegelaten zijn op de voorgevel én dat zij hoe dan ook steeds een zijdelingse afstand van 60cm tot de rechter- en linker uiterste hoeken van de voorgevel moeten respecteren.

36. Uw Raad heeft overigens naar aanleiding van de vorige (identieke) vergunningsaanvraag in het schorsingsarrest van 14 januari 2014 met een pertinente en glasheldere motivering reeds de ongeoorloofde schending van de privacy van de verzoekende partijen vastgesteld (zie de hiervoor onder randnummer 13 geciteerde overwegingen).

Essentieel element daarin is dat terecht door uw Raad is vastgesteld dat het bestreden project een dermate ernstige inbreuk pleegt op de privacy van de verzoekende partijen dat het relatieve evenwicht tussen de naburen grondig wordt verstoord.

*De geactualiseerde lichtstudie bevestigt in alle duidelijkheid bovenstaande pertinente overwegingen (stuk 7). En nu de ruwbouw half afgewerkt is, kan ook in de realiteit vastgesteld worden dat het beoogde project vanuit alle gezichtspunten inkijk toelaat op terrassen en tuin van de verzoekende partijen (zie de fotoreportage met toelichting – stuk 8).*

*De Deputatie negeert in de bestreden beslissing deze evidente feitelijke gegevens, en schendt aldus zowel de formele en materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel als het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*37. De belanghebbende partij kan bovenstaande vaststellingen niet ontkrachten met misleidende schetsen of foto's, en al zeker niet door de verwerende partij te wijzen op de mogelijkheid van een groenscherm op het terrein van de verzoekende partijen:*

- op eigen terrein voorziet de belanghebbende partij geen enkele aanplanting van betekenis, en alleszins is daarover in de betwiste vergunning geen enkele voorwaarde opgelegd; bovendien heeft zulks geen enkel nut in de winterperiode en is het onderhoud en het duurzame behoud ervan oncontroleerbaar en moeilijk afdwingbaar;*
- de grootste boom aan de zijkant die de inkijk enigszins zou kunnen beperken, is meer dan 65 jaar oud, en de resterende levensduur is beperkt (een nevenstaande oude kastanjeboom is enkele jaren geleden afgestorven);*
- als nieuwe bomen moeten worden aangeplant zal het vele jaren duren vooraleer zij enige hoogte bereiken en kruin zullen vormen; bovendien moeten ze op minstens twee meter worden aangeplant, terwijl daarvoor onvoldoende plaats is tussen de zijgevel van de woning en de scheidingsmuur;*
- de bestaande beplanting biedt hoe dan ook onvoldoende afscherming, zeker niet ten aanzien van de terrassen op de tweede verdieping, en al helemaal niet in de winterperiode (zie de fotoreportage).*

*Men kan ten slotte van de burens niet eisen dat zij zelf op eigen perceel de schending van hun privacy moeten proberen te milderen door aanleg én onderhoud van een groenscherm, alleen maar omdat de bouwheer van een aanpalend appartementencomplex in zijn voordeel afwijkingen wil verkrijgen van de ter plaatse vigerende bouwvoorschriften met het oog op winstmaximalisatie!...*

*38. Conclusie: gelet op bovenstaande omstandigheden mocht de Deputatie het voorliggende ontwerp niet vergunnen vermits het een manifeste schending van de privacy van de verzoekende partijen teweeg brengt. De beslissing van de Deputatie is onregelmatig want ze is strijdig is met artikel 4.3.1 § 1, 1° b VCRO.*

*39. Louter volledigheidshalve stippen de verzoekende partijen aan dat de inbreuk op hun privacy perfect vermijdbaar is als de bouwheer er zich toe zou beperken enkel terrassen te voorzien op de voorzijde, op de voorgeschreven afstand van de uiterste hoeken van de voorgevel, en de terrassen op de achtergevel naar binnen te verplaatsen (ingekapseld in de achtergevel), zodat geen zijdelingse inkijk mogelijk is bij de burens. Bovendien zou het project (op dit punt althans) alsdan in overeenstemming blijven met de voorschriften van het ter plaatse geldende BPA.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“Verzoekende partij wijst dat de bestreden beslissing niet is ingegaan op volgens haar pertinente opmerkingen van verzoekende partijen.*

*In het bijzonder wordt gewezen op de privacyhinder ingevolge de terrassen vooraan en achteraan, die volgens verzoekende partij een inkijk zouden genereren in haar tuin. Zoals hoger gewezen werd in de bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerd waarom van de opgeworpen privacyhinder in hoofde van verzoekende partij geen sprake kan zijn. (zie p. 10 en 11 bestreden besluit, stuk 20)*

*Verder wijst de bestreden beslissing, dat het ontwerp aan alle opmerkingen zoals geformuleerd in een eerdere weigeringsbeslissing van de deputatie in 2012 tegemoet is gekomen. Hierbij werd bijzondere aandacht besteed aan de zorg voor privacy van verzoekende partij. Daar waar het eerder ontwerp daar niet aan beantwoordde, meende verwerende partij – in aansluiting op de PSA – dat het huidig ontwerp wel tegemoet komt aan de verzuchtingen van verzoekende partij. De bestreden beslissing is wel degelijk afdoende gemotiveerd.*

*Het middel is ongegrond.”*

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*“ ...*

***Zoals reeds aangeven in bovenvermeld feitenrelaas alsook bij de weerlegging van het MTHEN (zie verzoekschrift tot tussenkomst), heeft tussenkomende partij haar ontwerp herhaaldelijk aangepast om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van verzoekende partijen:***

*...*

*Gelet op de doorgevoerde ontwerpaanpassingen en genomen voorzorgsmaatregelen (ondoorzichtig scherm terrassen achtergevel) enerzijds en de inplanting anderzijds, kunnen verzoekende partijen niet langer ernstig voorhouden dat van een schending van de goede ruimtelijke ordening sprake zou zijn.*

*Door de vergunningsverlenende overheid werd, de bezwaren van de verzoekende partijen in overweging genomen, geheel terecht geoordeeld dat het aangevraagde de toets aan de goede ruimtelijke ordening kan doorstaan. Inzonderheid voor wat de impact van het aangevraagde op de woonkwaliteit van verzoekende partijen betreft, werd door de deputatie - op eensluidend advies van de PSA — overwogen (**pag. 9 — 11 bestreden beslissing — eigen onderstreping**):*

*...*

***Het derde middel van verzoekende partijen is ongegrond.”***

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift. Zij verwijzen tevens naar een fotoreportage die is gemaakt nadat de tussenkomende partij reeds een groot deel van de ruwbouw voltooidde.

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat de verwerende partij de aanvraag niet mocht vergunnen omdat het voor de verzoekende partijen een manifeste schending van de privacy teweeg zou brengen. De verzoekende partijen verwijzen ter zake naar het bezwaarschrift dat zij hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat zij uitdrukkelijk herhaald hebben tijdens de administratieve procedure.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

*§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;*

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en rekening dient te houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

De verzoekende partij roepen de schending in van de materiële en formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen echter dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

4.

De verwerende partij heeft het bezwaar van de verzoekende partijen, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, in de bestreden beslissing (onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) als volgt beoordeeld:

“...

*Opgemerkt kan worden dat de rechterbuur, die in beroep ging bij de RvVb tegen de vorige vergunning (voor het identieke plan) **ook in het kader van de hernieuwde vergunningsaanvraag** in eerste aanleg zijn (weerom identieke) **bezwaren** ten opzichte van het project formuleerde.*

*Op 31.10.13 diende bezwaarindieners zijn argumenten in bij het schepencollege, diezelfde dag voegde hij per aangetekende post ook een geactualiseerde lichtstudie toe. Hierbij worden een aantal (transparante) bomen toegevoegd, en werd het voorheen verkeerdelijk aangegeven raam in de zijgevel rechts op de verdieping achteraan weggelaten. Ditmaal werd het zichtscherm aan de zijde van de balkonnen weergegeven, evenwel transparant. Een figuur wordt op het balkon getekend gericht naar de woning van de buur. Deze figuur zal dus niets zien, tenzij een zichtscherm. Samenvattend kunnen drie bedenkingen geformuleerd worden:*

*1-de bomen zijn transparant, dit is in werkelijkheid anders*

*2-het zichtscherm is transparant, dit is onjuist*

*3-de figuur op het balkon is gedraaid met zijn gezicht naar het zichtscherm*

*Samen met de PSA moet worden besloten dat de simulaties, indien rekening gehouden wordt met bovenstaande bedenkingen, aangeven dat de zichten zoals gegenereerd door het project wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar zijn in deze omgeving.*

*Na de hoorzitting bezorgde de aanvrager nog een document dat illustreert dat de door de bezwaarindieners geschetste toestand niet overeenkomt met de bestaande toestand. Hieruit blijkt duidelijk dat, abstractie makend van het transparant zichtscherm, er slechts zicht is op een klein raam met mat glas welke naar verklaring van de aanvrager slechts de functie vervult als wasplaats/berging. Op basis van de ingediende foto, kan men onmogelijk concluderen dat er kan worden ingekeken in de betrokken ruimte van de bezwaarindieners. Ook om die reden dient het bezwaar te worden verworpen.*

*In een aanvullend schrijven wijzen de bezwaarindieners nogmaals op de vermeende schending van de privacy welke door het schorsingsarrest werd erkend. De beoordeling van de RvVb waarnaar bezwaarindieners verwijst, werd gemaakt in het kader van een jurisdictioneel onderzoek of een schorsing van een vergunningsbeslissing al dan niet kan worden verantwoord, maar heeft niets van doen met de ruimtelijke beoordeling welke dient te gebeuren door de vergunningverlenende overheid. Dit is ook logisch aangezien de RvVb zich niet in de plaats kan stellen van de vergunningverlenende overheid wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Aansluitend op bovenstaande bedenkingen dient gesteld dat wel degelijk voldoende rekening gehouden moet worden met de **matte scheidingswand** aan de zijkant van de terrassen, het betreft immers vast gegeven, zoals weergegeven op de ontwerpplannen. Hieraan voorbij gaan zou een feitelijke miskennis van het voorstel impliceren. Overigens worden dergelijke zichtschermen wel vaker toegepast teneinde zichten te beperken.*

*Ook de door bezwaarindieners neergelegde fotoreportage overtuigen de deputatie geenszins dat er sprake is van ongeoorloofde inkijk op hun perceel. Op basis van de neergelegde foto's genomen vanuit de tuin en terras van de bezwaarindieners, kan men dit absoluut niet afleiden, gelet op de ruime afstand van het bouwproject tot aan de perceelsgrens, (zie foto's 36, 45 en 58, bijlage 1 – bezwaar dd. 1 april 2014) Bovendien moet worden gewezen dat de hoekbalkons vooraan weliswaar rechtstreeks uitkijken, doch dit betreft een blinde gevel van de bezwaarindiener, waardoor van enige inkijk geen sprake kan zijn. Overigens de terrasdeuren welke toegang geven tot het hoekterras vooraan (zowel op de eerste als op de tweede verdieping) staat met een hoek van 45 ° ten opzichte van de straat ingeplant, zodat het terras eerder uitkijkt naar de straatzijde toe, dan naar de aanpalende blinde gevel van de bezwaarindiener. In dat opzicht geven de foto's van de bezwaarindiener (65 en 72) enigszins een vertekend beeld aangezien de indruk rijst dat de inkijk vooral vanuit de kijkrichting van de aangehaalde foto's zal plaatsvinden, terwijl dit zoals hoger aangehaald niet het geval is. Wat betreft de terrassen aan de achterzijde, moet ook hier worden vastgesteld dat van een rechtstreeks uitzicht op het perceel van de bezwaarindiener geen sprake kan zijn. Hoogstens kan er sprake zijn van een zijdelingse inzicht in de tuinzone, die bovendien beperkt wordt door de aanwezigheid van wintervast groen (zie foto 70). Ook hier moet worden opgemerkt dat er sprake is van een vertekend beeld aangezien er geen rekening wordt gehouden met de voorziene scheidingswand. Op basis van foto 70, kan men afleiden dat de opnamepunt voor foto 45 werd genomen achteraan in de tuin, en dus op een redelijke afstand verwijderd van het achterliggende woongedeelte met terras van de bezwaarindiener. Dit bevestigt eveneens dat er geen sprake kan zijn van een rechtstreeks inkijk, hoogstens van een zijdelingse zicht achteraan in de tuin. De scheidingswand en de op het perceel van de bezwaarindiener aanwezige groenscherm, zorgen er bovendien voor dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van de schending van de privacy in hoofde van de bezwaarindieners.*

...

## 5.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de mogelijkheid tot inkijk die ontstaat door de uitbouwen aan de voor- en zijgevel en de terrassen aan de achtergevel maar tot het besluit is gekomen dat de zichten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De verwerende partij verwierpt het bezwaar van de verzoekende partijen op grond van verschillende motieven.

In de eerste plaats verwijst de verwerende partij naar de geactualiseerde lichtstudie van de verzoekende partijen maar stelt zij vast dat de bomen en het zichtscherm verkeerdelijk transparant zijn weergegeven en dat de figuur op het balkon met zijn gezicht naar het zichtscherm is gedraaid. De verwerende partij verwijst in dit verband ook naar een document van de tussenkomen partij dat aantoont dat de door de verzoekende partijen geschetste toestand niet overeenkomt met de bestaande toestand, met name dat niet kan worden ingekeken in een welbepaalde ruimte van de verzoekende partijen. De verwerende partij wijst er vervolgens op dat wel degelijk voldoende rekening moet gehouden worden met de matte scheidingswand aan de zijkant van de terrassen en dat hieraan voorbijgaan een feitelijke miskenning van het voorstel zou impliceren.

De verwerende partij oordeelt ook dat de fotoreportage van de verzoekende partijen niet overtuigt dat er sprake is van ongeoorloofde inkijk op hun perceel. De verwerende partij overweegt daarbij dat de hoekbalkons vooraan weliswaar rechtstreeks uitkijken, maar dat het een blinde gevel van de verzoekende partijen betreft waardoor er van enige inkijk geen sprake kan zijn. De verwerende partij wijst ook op de inplanting van de terrasdeuren zodat het terras eerder uitkijkt naar de straatzijde. Wat betreft de terrassen aan de achterzijde merkt de verwerende partij nog op dat van een rechtstreeks uitzicht op het perceel van de verzoekende partijen geen sprake kan zijn,

hoogstens van een zijdelings zicht op de tuinzone, die bovendien beperkt wordt door de aanwezigheid van wintervast groen. Verder stelt de verwerende partij vast dat het opnamepunt voor foto 45 genomen werd achteraan in de tuin en dat dit bevestigt dat er geen sprake kan zijn van een rechtstreekse inkijk. Ten slotte overweegt de verwerende partij dat de scheidingswand en de op het perceel van de verzoekende partijen aanwezige groenscherm ervoor zorgen dat er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, dan wel niet afdoende is gemotiveerd. De verwerende partij heeft het bezwaar van de verzoekende partijen op concrete en precieze wijze beoordeeld en weerlegd, en daarbij rekening gehouden met alle feitelijke gegevens van het dossier, waaronder de geactualiseerde lichtstudie en fotoreportage van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen komen niet verder van het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat niet. Het feit dat de verwerende partij rekening houdt met de bestaande beplanting op het perceel van de verzoekende partijen, leidt niet tot de vaststelling dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is. Deze beplanting maakt immers evenzeer deel uit van de in de omgeving bestaande toestand.

6.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ERIC SAELENS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER