

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0154 van 18 november 2014
in de zaak 1314/0203/SA/3/0205

In zake:

1. de heer **Yves VANNERUM**
2. mevrouw **Kathleen CRABBE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Steven VAN INGELGHEM**, wonende te 3020 Herent, Roeselveld
38 en waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 november 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 30 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en mevrouw Yan WANG een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3020 Herent, Schaffelkantstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie I, nummer 189y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steve RONSE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkomende partij in persoon aanwezig, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Steven VAN INGELGHEM verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij de aanvrager van de vergunning is. De tussenkomende partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

IV. FEITEN

Op 20 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en mevrouw Yan WANG bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens als lot 2 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 28 november 2011. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent verleent op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en mevrouw Yan WANG. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Het project strekt tot bouwen van een ééngezinswoning.

Het perceel is gelegen in een recent goedgekeurde verkaveling.

Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen opgericht in open verband waarvan de aanwezige gebouwen variëren van inplanting, hoogte en bouwstijl.

De woning wordt ingeplant op 6 m vanaf de eigendomsgrens, 5 m van de linkerperceelsgrens en op 3,97 m van de rechterperceelsgrens.

Op het kelderniveau bevinden zich een garageplaats, berging en een carport.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13,50 m en op de verdieping 10 m.

De ruimten op het gelijkvloers worden ingericht met berging, hal, keuken, hobby- en leefruimte.

Op de verdieping worden de badkamer en slaapruimten voorzien.

De woning wordt uitgevoerd met een hellend dak.

De kroonlijsthoogte bedraagt ter hoogte van de voorgevel 5,05 m.

De gevels van de woning worden opgetrokken met parament handvormstenen.

Er wordt een oprit aangelegd in klinkers met een oppervlakte van 65,66 m².

Het terreinprofiel dient strikt te worden uitgevoerd zoals aangegeven op de bouwplannen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is voor wat betreft de inplanting, vormgeving bouwdiepte en de bouwhoogte in overeenstemming met de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften van de bovenvermelde verkavelingsvergunning.

Het materiaalgebruik is traditioneel conform de voorschriften en integreert zich perfect in de omgeving en het landschap.

Met de oprichting van de woning is er nog voldoende tuinzone aanwezig.

Watertoets

...

Het goed is niet gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is of in een recent overstroomd gebied.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 januari 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

“ ...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 mei 2012 beslist de verwerende partij op 24 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen op 25 juli 2012 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging bij de Raad in.

Met een arrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0028 heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 24 mei 2012 bevolen om vervolgens, met een arrest van 25 juni 2013 met nummer A/2013/0349, vermelde beslissing te vernietigen. De verwerende partij werd tevens bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

Na het vernietigingsarrest werd de administratieve beroepsprocedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“...

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteidheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. Dit behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een dergelijk woonweefsel, en deze terreingesteldheid was gekend door de omwonenden bij de verwerving van de grond. Een nog verdere inperking van de bouw mogelijkheden op de hoger gelegen terreinen zou leiden tot de onmogelijkheid om een normaal hedendaags bouwprogramma te realiseren. De inzichten die ontstaan vanuit de nieuwe woning worden ook slechts vanop een grotere afstand genomen (>15m), wat een veelvoud is van wat volgens de afstandsregels in het burgerlijk wetboek aanvaardbaar is. Er is geen overmatige schending van de privacy.

f) De Raad voor Vergunningenbetwisting stelt nog dat de voornoemde niotivering om de hinder te weerleggen voor de onderste buur niet volstaat. Hier kan alleen tegenover gesteld worden dat de ruimtelijke situatie waarbij een kavel met slechts een diepte van ca.30m afhelt met ca.2.60m (wat overeenstemt met een normale verdiepingshoogte) en met de achterzijde paalt aan de zijdelingse bouwvrije strook van een aanpalende kavel, dat dit onvermijdelijk met zich meebrengt dat grotere dan normale inzichten worden genomen en een grotere dan gangbare lichtderving ontstaat. Dit werd al onderzocht en goedgekeurd bij de verkaveling, en daaraan werden al milderende maatregelen verbonden.

De beroeper stelt dat vooral de grote glaspartij in de achtergevel de inzichten vergroot, maar er is geen enkele reden om dat aan te nemen. Achter de glaspartij bevindt zich op de verdieping bij de aanvrager een vide. De vide vergroot de afstand tussen de perceelsgrens en de gebruikte ruimtes op de verdieping, en dit tot in de nabijheid van 20m, een afstand die gangbaar tussen achtergevels wordt opgelegd. Hier gaat het over

de verhouding achtergevel/zijgevel, waaraan de afstandsvereisten gangbaar lager worden gesteld. De bezwaarindiener gaat dan ook voornamelijk in op de inzichten in de tuin. Inzichten in tuinen zijn al even zeer een niet te vermijden gegeven in dichtere woonweefsels vanaf de verdiepingen.

Bovenal dient verwezen naar Art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin gesteld wordt dat wanneer het aangevraagde gelegen is binnen een verkavelingsvergunning waarop niet op geldige wijze wordt afgeweken, dat deze verkaveling dan de aandachtspunten van een goede ruimtelijke ordening wordt geacht weer te geven. De betrokken verkaveling is slechts enkele jaren oud en omvatte alle aandachtspunten zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bovendien maken de wijzigende voorwaarden duidelijk dat weloverwogen een aanpassing werd doorgevoerd inzake de hoogtes, en meer specifiek voor de loten 1 en 2 om de goede plaatselijke ordening en het evenwicht tussen de percelen ter hoogte van de aanvraag extra te bewaken. Het komt vervolgens de deputatie niet meer toe om te stellen dat de verkaveling de aandachtspunten van een goede ruimtelijke ordening niet weergeeft en de rechten die zijn ontstaan voor de eigenaars binnen de verkaveling in te perken. Deze rechten, alsook de plichten, zijn gekend bij het verwerven van de kavel.

Conclusie

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarden werden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil dient gemeten te worden ter hoogte van de bouwzone, zoals blijkt tilt de bijhorende profieltekening. De woning schrijft zich volledig in binnen het maximale bouwprofiel zonder er een maximale benutting van te maken;
 - uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was;
 - de ligging binnen een recente verkaveling, waaraan specifieke wijzigende voorwaarden werden verbonden inzake de hoogte van de gebouwen, maakt dat mag worden aangenomen dat deze verkaveling in toepassing van art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en er geen bijkomende beoordeling hiervan aan de orde is.
- ...

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is een hemelwaterput van 10000l voor recuperatie

opgenomen, de ingevulde aanstiplijst bevindt zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Inzake het erosiegevoelige karakter van het terrein werden er ingrepen voor de hele verkaveling vooropgesteld, en word het bouwen van gesloten kelders uitgesloten in de voorschriften. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan (de rand van de verkaveling wel, het betrokken lot niet). Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed maakt deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling van 28 november 2011, welke een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. De overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften wordt door de beroeper, derde, bestreden.

De verkavelingsvoorschriften worden hier gevormd door de voorschriften zoals deze bij de aanvraag werden gevoegd en gewijzigd in de voorwaarden bij de vergunning. De overeenstemming met deze voorschriften wordt in hoofdzaak betwist inzake de hoogtes die met de betrokken bebouwing worden bereikt.

De volgende belangwekkende voorschriften werden bij de aanvraag opgenomen en al dan niet teniet gedaan door de wijzigende voorwaarden bij de verkavelingsvergunning:

- het gebouw telt maximaal 2 woonlagen;
- maximum 2 bouwlagen;
- de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het laagste bestaande grondpeil binnen de aangeduide bouwzone en de bovenzijde van de kroonlijsten bedraagt maximaal 7m;
- bij gemengde daken (type piramide);
 - o het centraal gedeelte, met een maximum afmeting van 10m bij 10m, bedraagt de kroonlijsthoogte, gemeten tussen het laagste bestaande grondpeil binnen de aangeduide bouwzone en de bovenzijde van de kroonlijsten, maximaal 6.50m, de dakhelling ligt tussen 20° en 30°. Het overige gedeelte van het bebouwde oppervlak wordt met platte daken afgewerkt met een maximum kroonlijsthoogte van 3.50m;
- geen reliëfwijzigingen behalve in de achteruitbouwstrook, voor de toegangen en tot maximum op 2m vanaf de perceelsgrens.

De volgende belangwekkende wijzigende voorwaarden werden aan de vergunning verbonden:

- kroonlijsthoogte maximum 6m t.o.v. het gemiddeld grondpeil;
- voor het lot 1 en 2 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6m, zowel ter hoogte van de voorgevelbouwlijn als aan de achterzijde van de te bouwen woningen;
- dakhellingen tussen 0° en 45°;
- reliëfwijzigingen in terrasbouw zijn toegelaten mits strikte opgave van bestaande, omliggende en nieuwe niveaus en correcte uitvoering.

Bijkomend werden schetsen van een langsprofiel bij de aanvraag gevoegd, die een interpretatie geven van de voorschriften.

Essentieel hierbij is dat in de verkavelingsvergunning de maximale kroonlijsthoogte, geformuleerd als een voorwaarde, wordt vastgesteld t.a.v. het 'gemiddelde grondpeil', waar in de voorgestelde voorschriften was opgenomen: 'de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het laagste bestaande grondpeil binnen de aangeduide bouwzone- en de bovenzijde van de kroonlijsten' wordt gesproken. De voorwaarden bij de vergunning schijnen hierbij aan te sturen op het afmeten van de hoogte tegenover het gemiddeld grondpeil voor de hele kavel, vermits de definiëring niet verder verrijd werd.

Deze lezing, die gehanteerd word door de beroeper, en in eerste instantie ook word aangenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, leidt dan tot een aanzienlijke beperking van de bouw mogelijkheden, gezien dit ijkpunt merkkelijk lager ligt dan in de initiële voorschriften. Deze opvatting van de hoogtemeting, zou vanwege de bijzondere terreingesteldheid, met een hoog gelegen terrein tegenover een lager gelegen aanpalende kavel, als een doelbewuste voorwaarde kunnen gelezen worden.

De gemeente stelde echter tijdens de hoorzitting dat dit om een onzorgvuldige formulering ging en er geen bedoeling was om de voorschriften op dit punt te wijzigen, maar dat de voorwaarden enkel tot doel hadden om de verkavelingsvoorschriften te vervangen en te vereenvoudigen, en daarbij slechts een beperkte verlaging van de kroonlijst met 0.5m door te voeren als compromis. Volgens de gemeente dienden deze 'voorwaarden' niet samengelezen te worden met de voorgestelde voorschriften, maar werden ze wel geënt op de schetsen die gevoegd werden bij de aanvraag, en die inzake de hoogtemeting ongewijzigd mee goedgekeurd werden.

Daarbij stipuleerde de gemeente nog dat de wijzigende voorwaarden in de vergunning op meerdere loten betrekking hebben met een andere terreingesteldheid en een andere interpretatie van de voorschriften een negatieve weerslag zou hebben voor al deze loten. Voor deze andere loten zijn verschillende vergunningen verleend die dan mogelijk ook in strijd zouden zijn met de voorschriften.

Deze toelichting, die erop neerkomt dat dient te worden voortgegaan op de profielschetsen, en dat met het onzorgvuldig geformuleerde 'gemiddeld grondpeil' dan ook hetzelfde peil bedoeld werd als in initiële voorschriften, kon overtuigen, en gaf voor de deputatie recent nog aanleiding om ook voor een navolgende aanvraag voor lichte wijzigingen aan het bouwplan een vergunning te verlenen.

Dit betekent dus dat de kroonlijsthoogte bij alle types van daken van 6.5m naar 6m word teruggebracht, en bijkomend deze hoogte ook aan de voor- en achtergevel de 6m niet mag overschrijden, wat voor dit lot gevolgen heeft voor de achterzijde van het gebouw, gezien de hellende terreingesteldheid. Het aantal bouw- en woonlagen bleef daarbij op 2 behouden. Voor alle dakhellingen werd vervangend tot 46° toegelaten. Het betrokken schilddak is niet als afzonderlijk daktype opgenomen, maar sluit nauw aan bij het gestelde type piramidedak, waarbij de noordbomen van het dak diagonaal op de hoeken van het grondplan zijn geplaatst, maar dan op een rechthoekig i.p.v. vierkant grondplan. De ruimtelijke impact van een schilddak is ook overeenkomstig dat van een piramidedak, en kleiner dan dat van een zadeldak. Hier kunnen dan ook de voorschriften voor het piramidedak voorrang krijgen op die van het zadeldak. Voor reliëfwijzigingen werd een versoepeling tot terrasbouw toegelaten.

In het betrokken voerstel is de kroonlijst aan alle gevels dezelfde en vastgelegd op 5.20m tegenover de binnenvloerpass. Deze binnenvloerpass bevindt zich op 42cm boven het

straatniveau, en dus 40cm boven het hoogste punt van het terrein, zijnde de voornoemde nulpas, aan de straat. Dit brengt de kroonlijst op 6.60m boven de nulpas aan de straat. Dit is nog 40cm onder wat toegelaten is.

c) De verdere discussie inzake het aantal woon- en bouwlagen is slechts van ondergeschikt belang. Er is zeker geen sprake van een derde bouwlaag, gezien de onderste bouwlaag slechts dienstfuncties omvat. Ook van een volwaardige derde bouwlaag is geen sprake, gezien de kelderlaag gemiddeld onvoldoende boven het maaiveld uitkomt.

d) Het feit dat het terras is uitgevoerd als een dakterras maakt niet dat er een strijdigheid zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, gezien hierin geen bepalingen aangaande dakterrassen zijn opgenomen. Wel dient afgewogen te worden of een dakterras (boven een carport) op deze plaats ruimtelijk aanvaardbaar is. Een dakterras maakt dat een groter dan gebruikelijk inzicht op de omliggende tuinzones kan ontstaan, wat hier tegenover de achterliggende buur nog versterkt wordt door de hoogteverschillen op het terrein. Daar staat tegenover dat er een afstand van ca. 14m tegenover de achterste perceelsgrens wordt bewaard, en dit dak zich maar een 2m boven het maaiveld bevindt, wat maakt dat de impact te relativiseren valt.

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteldheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. De Raad voor Vergunningenbetwisting stelt dat minstens dient afgewogen te worden of deze hinder kan beperkt worden mits het opleggen van voorwaarden en dat dit dient onderzocht te worden.

In deze dient gesteld dat de bouwwijze zoals die gewenst is door de aanpalende buur, met split-levels, geenszins verplichtend kan worden opgelegd. De verkavelingsvoorschriften bieden een gedetailleerd stramien waarbinnen mag gebouwd worden, maar het werken met split-levels is daarbij niet afgedwongen en is een verregaande inmenging in de architecturale vrijheid die volledig buiten proportie is. Voorwaarden dienen steeds redelijk en in verhouding tot de aanvraag opgevat te worden. (art. 4.2.19 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Er zijn verder voorwaarden te bedenken waarbij de glaspertij zou uitgesloten worden, of drastisch ingekrompen, of ondoorzichtig gemaakt. Dit zijn echter ingrepen die zouden leiden tot een dermate derving van woonkwaliteit dat ook dit niet te verantwoorden is. Het gebruiksgenot van een constructie dient steeds bewaakt te worden, in navolging van het art. 43.1 §2.1.° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Onder de omstandigheden van een totale afstand van meer dan 15m van achtergevel naar zijgevel, wordt een dergelijke drastische voorwaarde nooit gehanteerd.

De enige voorwaarden die 'redelijk en in verhouding' kunnen geacht worden in de gegeven omstandigheden is het creëren van een zichtbelemmering tussen beide woningen in de tuinaanleg. In deze stelt de aanvrager dat al eerder het planten van een berk werd vooropgesteld, maar dit leidde niet tot een compromis. Een gepast scherm gezocht worden in leibomen, die het hele jaar door minstens door de takstructuur bescherming bieden en in de zomer, bij intenser gebruik van de tuin, bijkomend met de bladstructuur. Deze bomen mogen op 2m vanaf de perceelsgrens hoger dan 2m uitgevoerd worden en brengen een scherm 'op hoogte' aan. Met een bovenrand op 4m boven het natuurlijke maaiveld op 2m. van de perceelsgrens kan de gewenste

afscherming volledig bereikt worden. Dit kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de aanvraag is in overeenstemming met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarden werden toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil dient gemeten te worden ter hoogte van de bouwzone, zoals blijkt uit de bijhorende profieltekening. De woning schrijft zich volledig in binnen het maximale bouwprofiel zonder er een maximale benutting van te maken;*
- *uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was, een milderende maatregel is hierbij mogelijk en kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden;*

De aanvraag kan worden vergund met volgende voorwaarde:

- *op 2m vanaf de achterste perceelsgrens, vanaf de voorbouwlijn van de buurwoning tot nabij de rechter perceelsgrens wordt een scherm aangebracht bestaande uit leibomen, en dit met de bovenrand op 4m boven het natuurlijk maaiveld ter plaatse. Dit scherm wordt aangeplant binnen het eerste plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op 13 juni 2013 heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van een nog op te richten ééngezinswoning op het perceel van de voorliggende aanvraag. De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 9 augustus 2013 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van vermelde beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0757/A/4/0719.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 7 oktober 2013. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 22 november 2013, is dus tijdig conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

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

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

2.

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

De Raad aanvaardt de mogelijke privacyhinder door inkijk vanuit de leefruimtes en het dakterras van de te bouwen woning, evenals het verlies aan (zon-)licht en visuele hinder. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

B. HET VERLIES VAN PRIVACY ALS MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL IN HOOFDE VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN

omschrijving moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Hoger werd reeds verschillende malen gewezen op de bijzondere ligging van het projectgebied ten opzichte van de eigendom van de verzoekende partijen en de unieke kenmerken van het voorgenomen project (waaronder de enorme glaspartij die zich uitstrekt over twee verdiepingen en rechtstreeks uitgaat op de eigendom zowel de woning als de tuin van de verzoekende partijen) (stuk 2).

Cijfermatig kunnen deze kenmerken als volgt worden uitgedrukt: verzoekende partijen zullen op een afstand van minder dan 18 meter over de gehele lengte van hun woning en tuin geconfronteerd worden met een 8,9 meter hoge achtergevel van de op te trekken eengezinswoning, waarvan zowel de leefruimtes als het dakterras (vanop een hoogte

van 3,70 meter) rechtstreeks uitgeven op hun tuin, keuken, leefruimtes en minstens twee slaapkamers. Telkenmale de aanvragers uit hun raam kijken of gebruik maken van hun terras, zuflen zij ontegensprekelijk binnenkijken bij verzoekende partijen. Door de inplanting van de woning zijn zij immers verplicht om op de woning van de verzoekende partijen uit te kijken.

Verzoekende partijen zullen dag in dag uit geconfronteerd worden met een ontoetaatbare inkijk, hetgeen hun privacy op ernstige wijze in het gedrang brengt alsook hun woongenot in grote mate verstoort.

Bovendien zal zelfs de aanleg van een groenscherm van 5 meter hoog geen soelaas brengen om de privacy van de verzoekende partijen in enige mate te vrijwaren. Zoals hoger reeds werd opgemerkt zuflen de toekomstige bewoners van het voorgenomen project hoe dan ook naast dit scherm binnenkijken in de woonruimte, bureau en keuken van de verzoekende partijen. Daarenboven moet worden opgemerkt dat in de herfst- en wintermaanden, wanneer het groenscherm geen bladgroen omvat, er een permanente en storende inkijk worden genomen in het gehele woongedeelte van de woning van de verzoekende partijen. De voorgelegde studie terzake is sprekend.

...

conclusie

Gelet op de ernst van de inbreuken op de privacy van de verzoekende partijen dient de bestreden beslissing onmiddellijk te worden geschorst. Op vandaag is het voor de aanvragers immers mogelijk om de werkzaamheden op te starten teneinde de eengezinswoning te realiseren. Bij de behandeling van het beroep inzake de vergunning zoals afgeleverd op 24 mei 2012 is ook gebleken dat er geen enkele wettelijke verplichting was in hoofde van de begunstigde van de vergunning om een uitspraak van Uw Raad over de grond van de zaak of te wachten alvorens de werkzaamheden aan te vatten. Niettegenstaande verzoekende partij destijds een kopie van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring overmaakte aan de begunstigde van de beslissing, werd een aanvang genomen met de werkzaamheden.

In geen geval zal Uw Raad zich kunnen uitspreken over de wettigheid van de bestreden beslissing in het kader van het annulatiecontentieux alvorens deze werkzaamheden voltooid zijn. Verzoekende partijen zullen dus voor het te verwachten arrest van Uw Raad reeds geconfronteerd worden met de hierboven genoemde onaanvaardbare hinderaspecten en nadelen, hetgeen een schorsing van de bestreden vergunningsbeslissing zonder meer rechtvaardigt.

Meer zelfs, ook tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zullen de verzoekende partijen geconfronteerd worden met ernstige inbreuken op hun privacy. De werklieden die instaan voor de realisatie van de eengezinswoning zullen immers ook rechtstreeks kunnen binnenkijk in de woning en tuin van de verzoekende partij, hetgeen neerkomt op eenzelfde schending van hun recht op privacy.

Het ernstig verlies aan privacy, aangetoond aan de hand van cijfermateriaal en fotostudies, vormt op zich reeds een voldoende MTHEN om de schorsing van de bestreden vergunningsbeslissing te rechtvaardigen, hetgeen ook blijkt uit de vaste rechtspraak van de Raad van State in het kader van het schorsingscontentieux.

C. HET VERLIES AAN INVALLEND (ZON)LICHT ALS MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL IN HOOFDE VAN VERZOEKENDE PARTIJEN

omschrijving moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Er is evenwel meer. Verzoekende partijen zullen bovendien geconfronteerd worden met een ernstig verlies aan invallend (zon)licht ter hoogte van hun terras, zithoek, keuken, en slaapkamers van hun woning.

De te realiseren eengezinswoning zal ingeplant worden ten westen/zuidwesten van de woning en de tuin van de verzoekende partijen. Gelet op de omvang van deze woning, waarbij de maximaal toegelaten kroonlijsthoogtes (die overschreden worden) meer dan 11 meter aangehouden worden (terwijl op grond van de verkavelingsvoorwaarden slechts een afstand van 10 meter toegelaten is), zulks nog op een terrein dat substantieel hoger gelegen is dan de woning en tuin van de verzoekende partijen, kan er geen twijfel over bestaan dat verzoekende partijen zullen geconfronteerd worden met sterk verminderde (zon)lichtinval. Zulks zal geschieden tijdens de herfst-, winter- en lente maanden, zijnde de maanden waarop er automatisch al minder invallend (zon)licht gegenereerd wordt door de lage stand van de zon.

lichtstudie

Teneinde het voor Uw Raad mogelijk te maken om de impact van het te verwachten verlies aan invallend (zon)licht te kunnen inschatten, leggen de verzoekende partijen ook in dit kader een uitgebreide studie voor (stuk 15). Zowel op het grondplan van de te realiseren eengezinswoning, als met behulp van een profielschets wordt het verlies aan invallend (zon)licht gedetailleerd weergegeven.

Het verlies aan (zon)lichtinval kan dus geenszins 'gering' genoemd worden, wel integendeel, een en ander wordt nog drastisch versterkt door het aan te leggen groenscherm.

...

conclusie

Het ernstig verlies van invallend (zon)licht, eveneens aangetoond aan de hand van een uitvoerige studie, vormt, desgevallend in combinatie met het hierboven beschreven verlies aan privacy, een voldoende MTHEN om de schorsing van de bestreden vergunningsbeslissing te rechtvaardigen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers omschrijven het vereist MTHEN in het verzoekschrift op dezelfde manier als in het verzoekschrift van juli 2012.

...

Uw Raad heeft echter geoordeeld dat de schorsing gerechtvaardigd was op grond van volgende overwegingen:

...

De deputatie heeft rekening houdende met deze overwegingen geoordeeld dat de mogelijke schending van de privacy vanuit bedoelde raampartij aan de noordzijde en het dakterras, kan worden voorkomen door het creëren van een zichtbelemmering tussen beide woningen, die ten andere thans reeds op ongeveer een twintigtal meter staan ingeplant.

Hieromtrent wordt in het bestreden besluit uitdrukkelijk overwogen:

...

Verzoekers tonen geenszins aan dat deze in de vergunning opgelegde voorwaarde niet het vereiste doel, met name een bescherming van de privacy en het woongenot, zou bewerkstelligen.

In de vergunning werd dan ook uitdrukkelijk de volgende voorwaarde opgenomen:

" op 2m vanaf de achterste perceelsgrens, vanaf de voorbouwlijn van de buurwoning tot nabij de rechtse perceelsgrens wordt een scherm aangebracht bestaande uit leibomen en dit met de bovenrand op 4m boven het natuurlijk maaiveld ter plaatse. Dit scherm wordt aangeplant binnen het eerste plantseizoen volgend op de aanvang van de werken."

Dat hierdoor het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van verzoekers mag worden verondersteld, blijft behouden.

Hierbij dient, het weze herhaald en beklemtoond, rekening te worden gehouden met de configuratie ter plaatse en sterke helling van de straat waardoor een zeker mate van inkijk, weze het in zeer beperkte mate, enigszins zal mogelijk blijven.

Verzoekers kunnen dientengevolge niet langer aannemelijk maken dat zij ingevolge de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dienen te ondergaan.

..."

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

Hoe dan ook komen verzoekende partijen ongelegen om te gewagen van "directe inkijk", immers: enkel een inkijkhoek van 90° staat gelijk aan direct binnenkijken.

De Deputatie zag dan ook in dat onze toekomstige woning uitkijkt op de verzoekende partijen hun zijgevel. Hiervoor gelden andere afstandsregels dan tussen achtergevels:

Onder de omstandigheden van een totale afstand van meer dan 15m van achtergevel naar zijgevel...

Onze achtergevel is noordwaarts gericht, de gevel met de ramen van de living/keuken van de verzoekende partij is westwaarts gericht, dus dit maakt dat mogelijke inkijken al zeer sterk gereduceerd worden.

...

Door dit groenscherm, als er al een mogelijkheid tot inkijk was, zal deze volledig teniet doen. In de geïmproviseerde schetsen van de tegenpartij wordt dit groenscherm niet volledig tot aan de rechterzijde van de kavel getekend. Dit waarschijnlijk om zijn punt kracht bij te zetten.

Verder moet er hier bij vermeld worden dat er gedurende de winter misschien wel geen

bladeren meer zijn aan de meeste bomen, maar dat deze zeker wel takken hebben, wat eveneens een onderbreking betekend van het zicht. Dit werd ook zo gestipuleerd door de Deputatie:

...

Verder verwijst de bestreden beslissing eveneens naar de hellende terreingesteldheid welke inherent inzichten op een lager gelegen perceel veroorzaakt. Daarom wordt als bijkomende voorwaarde een groenscherm opgelegd; dit teneinde elke mogelijke schending tot nul te herleiden.

Verder dient er gesteld te worden toen de verzoekende partijen hun bouwgrond aankochten, er reeds een verkavelingsaanvraag bekend was met gelijksoortige voorwaarden. Men wist dus dat het perceel van de aanvraag voor bebouwing in aanmerking kwam. Tevens kon men de bouwzone op het perceel kennen, enkel de precieze afmetingen waren toen nog onbekend. Hoe dan ook konden verzoekende partijen er toen reeds op vertrouwen dat het geen woning met slechts een bouwlaag zou worden
...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partijen onder meer aan dat zij ernstige privacyhinder zullen ondervinden door inkijk in hun tuin en leefruimtes. Verder werpen de verzoekende partijen op dat zij tijdens de herfst-, winter- en lentemaanden een verlies aan zonlicht in hun tuin, keuken en leefruimtes zullen ondervinden. Ten slotte stellen de verzoekende

partijen nog dat het voorgenomen project een niet te onderschatten impact op hun uitzicht zal hebben. De verzoekende partijen geven voor elk van de hinderaspecten tevens aan dat de aanleg van een groenscherm van vijf meter hoog geen soelaas zal brengen, en wat betreft het verlies aan (zon-)licht dit hinderaspect nog zal toenemen.

3.

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

De Raad stelt bijkomend vast dat de percelen in de Schaffelkantstraat allemaal een sterke zijdelingse hellingsgraad kennen zodat vanuit de hoger gelegen woning steeds een zekere mate van inkijk, en dus van een aantasting van de privacy, mogelijk is. Met de verwerende partij en de tussenkomende partij is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen niet zonder meer konden aannemen dat het hoger gelegen perceel van de tussenkomende partij onbebouwd zou blijven en dat zij te allen tijde gevrijwaard zouden blijven van enige inkijk.

Voorgaande vaststellingen nemen niet weg dat de Raad reeds in het arrest van 5 februari 2013 met nummer S/2013/0028 heeft vastgesteld dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daadwerkelijk aanleiding zal geven tot de aangevoerde inkijk en, in die zin, tot een ernstige aantasting van de privacy van de verzoekende partijen.

4.

Naar aanleiding van de overwegingen in het arrest van 25 juni 2013 met nummer A/2013/0349 waarbij de Raad de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2012 heeft vernietigd, heeft de verwerende partij de thans bestreden beslissing genomen waarin de volgende voorwaarde wordt opgelegd:

“... ”

op 2m vanaf de achterste perceelsgrens, vanaf de voorbouwlijn van de buurwoning tot nabij de rechter perceelsgrens wordt een scherm aangebracht bestaande uit leibomen, en dit met de bovenrand op 4m boven het natuurlijk maaiveld ter plaatse. Dit scherm wordt aangeplant binnen het eerste plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.

“... ”

De Raad dient evenwel vast te stellen dat de opgelegde voorwaarde, het aanleggen van een groenscherm tussen beide percelen, niet op afdoende wijze de mogelijkheid tot inkijk en verlies aan privacy kan voorkomen. Immers wijzigt het aan te leggen groenscherm niets aan het concept van de te bouwen woning zelf, met name aan de grote ramen aan de noordzijde die uitkijken op de woning van de verzoekende partijen, en evenmin aan het dakterras dat aan dezelfde zijde boven de carport gesitueerd is en eveneens uitkijkt op de woning van de verzoekende partijen.

Reeds in het schorsingsarrest van 5 februari 2013 wees de Raad erop dat de omschreven aantasting van de privacy van de verzoekende partijen niet zonder meer, laat staan uitsluitend, valt terug te voeren tot de gesteldheid van het terrein en de configuratie van het perceel van de tussenkomende partij, die in wezen enkel een versterkend effect hebben, maar wel tot het

concept van de woning waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de aanleg van een groenscherm slechts deels tegemoet komt aan het inkijkprobleem aangezien enkel wanneer het scherm is dichtgegroeid, dit is tijdens de lente- en zomermaanden, de inkijk in de woning en de tuin van de verzoekende partijen zal worden belemmerd. De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing eenzelfde vaststelling en ook de tussenkomen partij lijkt zulks te erkennen door te stellen dat het groenscherm tijdens de wintermaanden slechts een ‘onderbreking’ van het zicht zal vormen.

De Raad is dan ook van oordeel dat het aan te leggen groenscherm de ernst van het ingeroepen nadeel, dit wil zeggen de aantasting van de privacy van de verzoekende partijen, niet wegneemt en dat integendeel moet vastgesteld worden dat het betrokken groenscherm een bijkomend probleem creëert, namelijk het belemmeren van de natuurlijke lichtinval in de woning van de verzoekende partijen. Door het voorzien van een groot raam aan de noordzijde van de op te richten woning en door de inrichting en oriëntatie van een dakterras aan dezelfde zijde, beiden uitkijkende op en in de woning van de verzoekende partijen, staat immers vast dat deze woning, ondanks de inplanting van een groenscherm, blootgesteld wordt aan een hoge mate van inkijk en dus een ernstige aantasting van de privacy.

5.

De Raad is van oordeel dat het ingeroepen nadeel, gegeven de aard ervan en het concept van de woning waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent en dit ongeacht de opgelegde voorwaarde, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO iuncto artikel 1.1.4 VCRO, van de formele motiveringsplicht, van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 25 oktober 2013 en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij lichten het middel als volgt toe:

“ ...

79. Verminderde zonlichtinval en schaduwvorming

Hoger werd reeds op omstandige wijze aangetoond dat verzoekende partijen dreigen te worden geconfronteerd met een sterk verminderde zonlichtinval en schaduwvorming. Waar deze nadelen ten gevolge van het initieel project reeds ernstig te noemen waren (hetgeen ook door Uw Raad werd erkend), wordt een en ander nog versterkt door de opgelegde, onwettige, voorwaarde tot het aanleggen van een groenscherm van niet minder dan 5 meter hoog. De aanleg van dit groenscherm vormt, in combinatie met de hellende terreingesteldheid, een enorme muur die nagenoeg iedere vorm van invallend zonlicht in de woning van verzoekende partijen tegen zal houden.

80. De bestreden beslissing

In de bestreden beslissing wordt niet de minste aandacht besteed aan het aspect van het verlies van invallend zonlicht en de schaduwvorming, nochtans een decretaal vastgelegd aandachtspunt inzake de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt niet onderzocht of het voorgenomen project niet tot overmatige inperking van het invallend zonlicht zal leiden, noch wordt onderzocht of het bij wijze van bijzondere vergunningvoorwaarde opgelegde groenscherm niet zal leiden tot een bijkomende beperking van het invallend zonlicht. Dit gebrek aan onderzoek klemmt uiteraard des te meer nu verzoekende partijen op omstandige wijze kunnen aantonen dat er zich weldegelijk een probleem stelt inzake overmatig verlies aan invallend zonlicht en schaduwvorming (zie hoger).

81. Schending van de formele motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel

Het gegeven dat de bestreden beslissing niet de minste vorm van motivering bevat inzake het verlies aan invallend zonlicht en de schaduwvorming vormt een evidente schending van de formele motiveringsplicht.

Daarenboven mag van een zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid op zijn minst verwacht worden dat de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening besproken worden bij het onderzoek van het aanvraagdossier, in het bijzonder wanneer zij hier reeds door Uw Raad uitdrukkelijk op werd gewezen (zie hieronder). Nalaten om het aanvraagdossier op een ernstige en afdoende wijze te onderzoeken, vormt zonder meer een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Noch de feitelijke, noch de juridische aspecten van het aanvraagdossier werden op deugdelijke wijze onderzocht.

82. Schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen met nummer A/201310349 van 25 juni 2013.

Het gegeven dat de vergunningverlenende overheid in de huidige bestreden beslissing wederom nalaat aandacht te besteden aan de hinderaspecten 'verlies aan invallend zonlicht' vormt daarenboven een absolute miskenning van het gezag van gewijsde van het arrest van Uw Raad met nummer N2013/0349 van 25 juni 2013.

In voornoemd arrest, dat betrekking had op de inhale stedenbouwkundige vergunning voor het voorgenomen project, stelde Uw Raad immers uitdrukkelijk:

"De bestreden beslissing lijkt geen enkele motivering met betrekking tot de verminderde bezonning te bevatten, terwijl dit volgens de parlementaire voorbereiding wel als een relevant hinderaspect, met name lichthinder, in de zin van artikel 4.3.1 §1, 1° VCRO kan worden aangemerkt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.

Anders dan in de eerste procedure heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar thans een gunstig advies verstrekt en werd er uiteraard rekening gehouden met hetgeen door uw Raad werd gesteld in het tussengekomen vernietigingsarrest.

Aldus wordt thans in het vergunningsbesluit uitdrukkelijk overwogen:

...

De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen oordelen tot de vergunbaarheid van de aanvraag op grond van voornoemde overwegingen; immers,

- de aanvraag is in overeenstemming met de vervangende voorschriften die bij de verkavelingsvergunning van 28 november 2011 als voorwaarden waren toegevoegd. De maximale kroonlijsthoogte van 6m tegenover het gemiddelde grondpeil dient gemeten te worden ter hoogte van de bouwzone, zoals blijkt uit de bijhorende profieltekening. De woning schrijft zich volledig in binnen het maximale bouwprofiel zonder er een maximale benutting van te maken;*
- uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de hinder die uitgaat van de realisatie van deze woning binnen de perken van de normaal te dragen hinder valt, waarbij de realiteit van een hellende terreingesteldheid voor de omwonenden al bij aanvang gekend was, een milderende maatregel is hierbij mogelijk en kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden;*

De aanvraag kan worden vergund met volgende voorwaarde:

- op 2m vanaf de achterste perceelsgrens, vanaf de voorbouwlijn van de buurwoning tot nabij de rechter perceelsgrens wordt een scherm aangebracht bestaande uit leibomen, en dit met de bovenrand op 4m boven het natuurlijk maaiveld ter plaatse. Dit scherm wordt aangeplant binnen het eerste plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.*

Ook het derde middel dient in al zijn onderdelen als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

Reeds hoger bij de bespreking van het MHEN werd aangetoond dat de ingeroepen hinder niet onderbouwd wordt.

Hierbij moet er zeker gemeld worden dat de verzoekende partij op de hoorzitting zei dat zij hun privacy het allerbelangrijkste vonden, over zonlicht is quasi niet gesproken. In deze is de verwerende partij dan ook meegegaan en heeft een groenscherm opgelegd om het meest cruciale punt uit het hele verhaal te ontzenuwen.

...”

Beoordelind door de Raad

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft

uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

e) Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat het volume van de nieuwe woning tegenover het achterliggende lot aanzienlijk is, maar door de verkavelingswijziging licht gereduceerd werd en bovendien niet maximalistisch ingevuld werd. Het is eigen aan het bouwen onder een hellende terreingesteldheid dat er inzichten van de bovenliggende woningen op de lager gelegen percelen ontstaan. De Raad voor Vergunningenbetwisting stelt dat minstens dient afgewogen te worden of deze hinder kan beperkt worden mits het opleggen van voorwaarden en dat dit dient onderzocht te worden.

In deze dient gesteld dat de bouwwijze zoals die gewenst is door de aanpalende buur, met split-levels, geenszins verplichtend kan worden opgelegd. De verkavelingsvoorschriften bieden een gedetailleerd stramien waarbinnen mag gebouwd worden, maar het werken met split-levels is daarbij niet afgedwongen en is een verregaande inmenging in de architecturale vrijheid die volledig buiten proportie is. Voorwaarden dienen steeds redelijk en in verhouding tot de aanvraag opgevat te worden. (art. 4.2.19 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Er zijn verder voorwaarden te bedenken waarbij de glaspartij zou uitgesloten worden, of drastisch ingekrompen, of ondoorzichtig gemaakt. Dit zijn echter ingrepen die zouden leiden tot een dermate derving van woonkwaliteit dat ook dit niet te verantwoorden is. Het gebruiksgenot van een constructie dient steeds bewaakt te worden, in navolging van het art. 43.1 §2.1.° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Onder de omstandigheden van een totale afstand van meer dan 15m van achtergevel naar zijgevel, wordt een dergelijke drastische voorwaarde nooit gehanteerd.

De enige voorwaarden die 'redelijk en in verhouding' kunnen geacht worden in de gegeven omstandigheden is het creëren van een zichtbelemmering tussen beide woningen in de tuinaanleg. In deze stelt de aanvrager dat al eerder het planten van een berk werd vooropgesteld, maar dit leidde niet tot een compromis. Een gepast scherm gezocht worden in leibomen, die het hele jaar door minstens door de takstructuur bescherming bieden en in de zomer, bij intenser gebruik van de tuin, bijkomend met de bladstructuur. Deze bomen mogen op 2m vanaf de perceelsgrens hoger dan 2m uitgevoerd worden en brengen een scherm 'op hoogte' aan. Met een bovenrand op 4m boven het natuurlijke maaiveld op 2m. van de perceelsgrens kan de gewenste afscherming volledig bereikt worden. Dit kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

...”

3.

De Raad is van oordeel dat dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerst lid, 1°, b en §2 eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de motiveringsplicht, gekenmerkt wordt door een kennelijke onzorgvuldigheid en onafdoende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, doordat bij de afweging van het opleggen van voorwaarden wordt gesteld dat een beperking of het ondoorzichtig maken van de glaspartij aan de noordzijde een dermate derving van de woonkwaliteit zou inhouden dat dit niet te verantwoorden is.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij hierbij met name nalaat op concrete wijze te onderzoeken en te verduidelijken of de mogelijkheid van een kleiner raam aan de noordzijde, eventueel in combinatie met de reeds voorziene ramen aan andere zijden van het huis, overwogen kan worden. Het volstaat derhalve niet zonder meer vast te stellen dat een aanpassing van de glaspertij in de noordzijde niet te verantwoorden is in het licht van de noodzakelijke woonkwaliteit. De stelling dat een dergelijke drastische voorwaarde op een afstand van meer dan 15 meter nooit wordt gehanteerd, is evenmin een zorgvuldige en afdoende motivering. Immers wordt hiermee niet aangetoond of toegelicht dat dergelijke maatregel gegeven een afstand van 15 meter niet dienstig zou zijn.

De omstandigheid dat de voorwaarde wordt opgelegd een groenscherm aan te leggen tussen de twee percelen doet geen afbreuk aan voorgaande vaststelling. Zoals reeds gesteld onder de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, wijzigt dit niets aan het concept van het gebouw en haar implicaties, zodat hieromtrent alsnog een gebrekkige motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voorligt. Daarnaast stelt de Raad vast dat de verwerende partij volledig voorbij gaat aan de mogelijke vermindering van licht en bezonning ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen, zoals reeds vastgesteld in het arrest van de Raad van 25 juni 2013 met nummer A/2013/0349.

Nochtans lijkt dit, gelet op de configuratie van de percelen, op het eerste zicht een relevant hinderaspect te zijn in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° VCRO. Al evenmin worden de gevolgen van de aanleg van een groenscherm op twee meter afstand van de achterste perceelsgrens voor wat betreft de lichtinval en bezonning van de woning van de verzoekende partijen onderzocht. Aldus heeft de verwerende partij nagelaten concreet en op zorgvuldige wijze na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Steven VAN INGELGHEM is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Vlaams-Brabant van 12 september 2013 waarbij aan de tussenkomende partij en mevrouw Yan WANG een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER