

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0245 van 5 november 2013
in de zaak 1011/0185/SA/3/0167

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 10 mei 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning volgens de ingediende plannen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 30 maart 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 14 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 februari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 30 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’ gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is tevens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 21 december 1988. Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft is lot 4 van deze verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth verleende op 15 maart 2010 een vergunning tot wijziging van vermelde verkaveling en meer specifiek met betrekking tot de bouwvrije zone rond de gasleiding van Fluxys op lot 4. De bouwvrije zone rond de gasleiding wordt teruggebracht van vijf tot vier meter.

Fluxys nv brengt op 19 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth verleent op 10 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 4 mei 2010.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

Planologische voorschriften

De aanvraag is gelegen volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977 in het woonuitbreidingsgebied.

...

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling van 21 december 1988, afgeleverd aan de heer [REDACTED]. De verkavelingsvergunning is verleend onder nummer 5/44048/743/1 en primeert op de andere geciteerde aanlegplan(nen) zodat hier louter wordt geoordeeld op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning. De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan aangezien er een vergunning tot verkavelingswijziging werd verleend in zitting van 15 maart 2010 van het College van burgemeester en schepenen.

....

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

...

Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening:

Principieel is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, namelijk woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag is in overeenstemming met het van kracht zijnde verkavelingsplan aangezien er een vergunning tot verkavelingswijziging werd verleend op 15 maart 2010 door het College van burgemeester en schepenen. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.

...

Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

- overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag het bouwen van een woning betreft;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woonuitbreidingsgebied;
- overwegende dat de aanvraag strekkende tot het bouwen van een woning voortvloeit uit een vergunning tot verkavelingwijziging, verleend op 15 maart 2010 door het College;
- overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met het van kracht zijnde verkavelingsplan;
- ...
- overwegende dat er ten opzichte van de perceelsgrenzen een redelijke afstand in aanmerking wordt genomen;
- overwegende dat de woning voldoende woonkwaliteit biedt en het goede woonklimaat niet schaadt;
- gelet op de inplanting, het materiaalgebruik en de bouwtypologie;
- overwegende dat de aanvraag geen aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen;

De aanvraag strekkende tot het bouwen van een woning geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan worden aanvaard mits voorwaarden.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van 10 mei 2010 het volgende:

Het College van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:

- de twee ramen op de zolderverdieping moeten worden uitgevoerd in vaste ramen in melkglas, die niet kunnen worden geopend zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden
- het raam op de eerste verdieping aan de rechterzijgevel moet worden uitgevoerd in melkglas zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden
- ...
- de vigerende verkavelingsvoorschriften verder strikt na te leven
- ...
- zich strikt te houden aan het hiernavolgend advies van Fluxys nv van 19 april 2010
- ...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 10 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich midden het noordelijke deel van het grondgebied van de gemeente Nazareth, aan de westzijde van het Bedrijventerrein Eke - Nazareth en op ca. 100m ten zuiden van de grens met de gemeente De Pinte.

Het perceel ligt midden binnen de driehoek gevormd door de autosnelweg E17, de gewestweg N 452 en de gewestweg N60, gekend als Nieuwe Steenweg.

De aanvraag is gelegen langsheen de [REDACTED] straat, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel op zich heeft een naar achter toe versmallende configuratie, waarbij het over een breedte van 31.20m grenst aan de voorliggende weg en een breedte heeft achteraan van 22.45m. Het terrein heeft een diepte van 50m.

Het rechts aanpalende perceel, het lot 3 uit zelfde verkaveling, werd bebouwd met een vrijstaande woning, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag en een tweede verdieping onder het zadeldak. Deze woning werd ingeplant op 11.30m achter de voorste perceelsgrens.

Het perceel van de aanvraag werd aan de linkse zijde bezwaard met vervoerinstallaties voor aardgas, waardoor een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut van toepassing is op het terrein. Het advies werd gevraagd aan Fluxys nv.

De aanvraag maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling bestemd voor alleenstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning en is hierin gekend als het lot 4. De bebouwing op dit lot 4 dient te worden voorzien vanaf 15m achter de voorste perceelsgrens.

De voorliggende aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een woning met een laagste gedeelte, bestaande uit één bouwlaag onder een hellend dak, dat wordt opgericht vanaf de voorbouwlijn op 15m achter de rooilijn, en waarbij het hoofdgebouw opgericht wordt binnen de achterste deel van de maximum te benutten zone voor bebouwing, aangeduid op het verkavelingsplan.

Vooraan de bebouwingszone op het lot 4 wordt voorzien in een lager gabariet, met kroonlijsthoogtes 2.45m, 3.50m en maximum 4m voor het poortgedeelte.

Achteraan bestaat de bebouwing uit een hoofdgebouw met kroonlijsthoogte 5.90m en een nokhoogte van 11.00m.

Hierdoor reikt de bouwdiepte bij de verdieping tot een diepte van 20m, namelijk tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing.

Het materiaalgebruik is traditioneel en in overeenstemming met de landelijke omgeving.

...

2.3 Argumentatie appellant, hier de derde

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer dat de voorliggende aanvraag strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, welke bepalen dat de bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers maximaal 20m mag bedragen en op de verdieping maximum 15m. Hierbij moet de bouwdiepte van de verdieping gemeten worden vanaf de voorgevel van het gebouw, namelijk de gevel van de woning aan de straatkant. Appellant stelt dat hier het omgekeerde wordt beoogd.

Verder stelt appellant dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De beoogde inplanting reikt veel dieper dan de woning van appellanten, hierbij wordt het grootste volume achteraan voorzien, ipv aan de voorzijde van de bouwzone. Dit geeft volgens appellanten een totaal onaanvaardbaar ruimtelijk gegeven.

Samengevat stellen appellanten dat kan gesteld worden, dat de voorliggende aanvraag via een foutieve beoordeling en toepassing van de verkavelingsvoorschriften, het oprichten beoogd wordt van een woning, die qua inplanting en hoogte totaal onaanvaardbaar is ten aanzien van het aan hun toebehorende en aan de aanvraag aanpalende perceel.

2.4 Beoordeling

...

2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling afgeleverd op 21 december 1988.

Artikel 3 van de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften bepaalt dat de gebouwen dienen opgericht te worden binnen de voorziene bouwzones als aangeduid op de plannen.

De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m en deze op de verdieping 15m.

Een vergunning tot verkavelingwijziging werd verleend in zitting van 15 maart 2010 van het College van burgemeester en schepenen. Deze wijziging beoogt geen andere voorschriften dan de linkse bouwvrije zijdelingse strook te wijzigen van puntsgewijs breedte 6m naar 4m, meelopend met de gasleiding welke het perceel aan de linkse kant bezwaart.

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande woning, met een laagst gedeelte opgericht vanaf de voorbouwlijn en het hoofdgebouw opgericht binnen de achterste deel van de maximum te benutten zone voor bebouwing. Hierdoor reikt de bouwdiepte bij de verdieping tot een diepte van 20m, namelijk tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing.

De bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant. De voorliggende aanvraag beoogt echter het omgekeerde en is zodoende strijdig is met de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de appellant, als beroepinstellende derde, gemaakte bespiegelingen aangaande dit project, zijn wat betreft de aftoetsing van de aanvraag aan de van kracht zijnde voorschriften bijgevolg terecht.

Voorliggende aanvraag maakt een foutieve beoordeling en toepassing van de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor wordt het oprichten beoogd van een woning, waarvan het hoofdvolume wordt ingeplant binnen het achterste deel van de maximum bouwzone, die wat betreft inplanting en hoogte van de hoofdbouw, totaal onaanvaardbaar is ten aanzien van het aan aanpalende perceel.

De beoogde inplanting reikt veel dieper dan de woning van appellanten, doordat het grootste volume achteraan voorzien, in plaats van aan de voorzijde van de bouwzone. Dit resulteert in een totaal onaanvaardbaar ruimtelijk gegeven voor deze omgeving.

De aanvraag is bijgevolg eveneens strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep ingesteld door derden is dan ook voor inwilliging vatbaar.

..."

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

2.4 Beoordeling

...

2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling afgeleverd op 21 december 1988.

Artikel 3 van de van kracht zijnde verkavelingvoorschriften bepaalt dat de gebouwen dienen opgericht te worden binnen de voorziene bouwzones als aangeduid op de plannen.

De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m en deze op de verdieping 15m.

Een vergunning tot verkavelingwijziging werd verleend in zitting van 15 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen. Deze wijziging beoogt geen andere voorschriften dan de linkse bouwvrije zijdelingse strook te wijzigen van puntsgewijs breedte 6m naar 4m, meelopen met de gasleiding welke het perceel aan de linkse kant bezwaart.

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande woning, met een laagste gedeelte opgericht vanaf de voorbouwlijn en het hoofdgebouw opgericht binnen de achterste deel van de maximum te benutten zone voor bebouwing. De verdieping heeft slechts een diepte van 14,1 m, zodat het gevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, aangezien deze een bouwdiepte van 15 m toelaten. Stellen dat deze bouwdiepte 20m bedraagt gaat voorbij aan het gegeven dat de verdieping achteraan ingeplant is op de gelijkvloerse bouwlaag, achter het 4 m diepe afdak / carport, tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing. Het gelijkvloers, dat bestaat uit het afdak en de erachter gelegen woonruimtes afdak, conform de verkavelingsvoorschriften.

Nergens is bepaald dat de bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant.

Bijgevolg bestaat er geen legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Hoewel de beoogde inplanting dieper reikt dan de woning van appellanten, doordat het grootste volume achteraan voorzien, in plaats van traditioneel aan de voorzijde van de bouwzone, resulteert dit niet in een minder goede ruimtelijk ordening voor deze plek. Het blijven de slaapruidtes die zich op de verdieping bevinden, zodat naar impact op de privacy dit geen verschil maakt.

Deze keuze is mee ingegeven door de wettelijke erfdienstbaarheid die op het perceel rust (fluxysleiding) waardoor de bouwzone voor lot 4 dieper ingeplant is. N.a.v. de aanvraag tot verkavelingswijziging van februari 2010 tekenden de burens voor akkoord, waarna deze werd goedgekeurd.

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

“
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende zending van 5 oktober 2010 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 29 oktober 2010, is dan ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij, als eigenaars en bewoners van het perceel dat gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, hinder en nadelen zullen ondervinden. Zij verwijzen hiervoor naar hun uiteenzetting aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, waar zij visuele hinder, mindere bezonning en privacyhinder aanhalen.

2.

De verwerende partij en de tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

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

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

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande dan ook niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars en bewoners van het perceel dat gelegen is vlak naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden. De Raad aanvaardt de mogelijke visuele hinder, het verlies aan zonlicht en de mogelijke privacyhinder als mogelijke hinder en

nadelen. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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:

“ ...

V. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL (MTHEN)

Wanneer het vergunde project wordt uitgevoerd zullen verzoekende partijen een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden.

Het staat vast dat, eens het gebouw zal zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. De praktijk op het terrein staat mijlenver af van de juridische logica omtrent de gevolgen van een vernietigingsarrest. Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van het MTHEN.

1. Visuele hinder

Zoals hoger reeds aangegeven, betekent de realisatie van het vergunde project dat tot op een diepte van 34 meter op het perceel een bouwvolume wordt opgericht, met een topgevel van 11 meter, op 4 meter van de perceelsgrenzen met de eigendom van de verzoekende partijen.

*Zoals onderstaande simulaties aangeven, zorgt het project voor een groot en log volume dat a.h.w. volledig achter de woning van verzoekende partijen wordt ingeplant. Hoger werd reeds aangegeven dat het hoofdvolume van de woning — door de foutieve toepassing van de verkavelingsvoorschriften - immers volledig achteraan komt te liggen.
(...)*

*Dat de inplanting en opbouw van deze woning een **grote visuele impact** heeft op de **woon- en leefkwaliteit** van verzoekende partijen, hoeft weinig betoog. Zowel de leefkwaliteit in de tuin (het terras bevindt zich juist tussen de eigen achterwaartse uitbouw*

en de betrokken woning) als in de woning zelf wordt op onaanvaardbare wijze aangetast door de inplanting van de vergunde woning.

Uiteraard verzetten verzoekende partijen zich niet tegen een bebouwing op het lot 4 en claimen ze geen recht op de huidige openheid links van hun woning. Waar zij zich bij het kopen/bouwen van hun eigendom evenwel — terecht — niet aan verwachtten, was een bebouwing volgens huidig vergund plan en de onjuiste interpretatie van de verkavelingsvoorschriften.

2. Bezinning

Samenhangend met bovenstaande, dient te worden gewezen op de enorme invloed van het geplande project op de bezinning op de eigendom van verzoekende partijen.

De combinatie van de stand van het zuiden, hoogte van het gebouw én de diepe inplanting van het hoofdvolume maakt dat verzoekende partijen in alle seizoenen van (zon)licht verstoken zullen blijven, niet in het minst in hun eigen leefruimtes en terras in de achtertuin.

(...)

Weze ook opgemerkt dat de hinder op vlak van bezinning het grootste is in het najaar en het voorjaar, de seizoenen waarin het (zon)licht juist het meest wordt gewaardeerd.

3. Privacy

Het is een open deur intrappen te zeggen dat de inplanting van het vergunde volume ter hoogte van het terras en de tuin van verzoekende partijen ook een invloed zal hebben op hun privacy. Net ter hoogte van het meest intensief gebruikte deel van de tuin, komt – zoals gezegd – een topgevel van 11 meter met een aantal ramen. Ook vanuit hun woning, zullen verzoekende partijen het gevoel hebben dat ingekeken wordt.

De opgelegde voorwaarden inzake het uitvoeren van de ramen in melkglas, nemen in ieder geval het gevoel van verzoekende partijen niet weg voortdurend in hun privacy te worden geschonden, gelet op de grote gevel die zal rijzen ter hoogte van hun terras en leefruimtes.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Hierboven werd reeds geargumenteed dat verzoekers geen ernstige middelen opwerpen, zodat een verzoek tot schorsing om deze reden alleen al niet kan worden ingewilligd.

Tevens werd hierboven reeds geduid dat de deputatie geen foutieve toepassing van de geldende verkavelingsvoorschriften maakte. De hinder die verzoekers opwerpen is, zo zij al voorvalt, derhalve een gevolg van de verkavelingsvergunning zelf, dewelke niet het voorwerp van huidig verzoek tot schorsing en vernietiging uitmaakt, zodat ook om deze redenen dient geoordeeld te worden dat het verzoek tot schorsing niet kan worden ingewilligd.

Daarnaast kan opgemerkt worden dat de door verzoekers opgeworpen hinderaspecten geenszins ernstig zijn.

a.

De vermeende vermindering van het zicht van verzoekers is niet ernstig.

De te realiseren woning bevindt zich binnen de bouwzone zoals aangeduid door de verkavelingsvergunning, en is volledig in overeenstemming met de overige verkavelingsvoorschriften.

Aangezien verzoekers geen probleem hebben met de principiële bebouwing van het onderhavige loot, doch enkel met de bebouwing op de eerste verdieping, dient te worden geoordeeld dat deze bebouwing slechts een beperkte oppervlakte beslaat zodat de opgeworpen afname van zicht dan ook geen ernstig nadeel is.

Daarenboven is er op de perceelsgrens tussen het bouwperceel en het perceel van verzoekers een afsluiting voorzien van aanzienlijke hoogte (zie foto's bij de aanvraag, stuk 1), zodat verzoekers niet ernstig kunnen voorhouden dat zij op vandaag van op hun terras of vanuit hun leefruimtes een wijds zicht hebben in de richting van het bouwperceel.

Het zicht welke verzoekers zouden verliezen door de realisatie van de woning zoals zij werd vergund, betreft dus enkel een gedeelte hemel, hetgeen geen ernstige hinder inhoudt.

b.

Ook de beweerde afname van bezonning is niet ernstig.

Op een luchtfoto van het bouwperceel en het perceel van verzoekers (stuk 12) kan men vaststellen dat het terras van verzoekers op vandaag bijna volledig beschaduwd wordt door de eigen haag van verzoekers. De bijkomende afname van bezonning door de vergunde woning kan zodoende slechts een beperkte afname inhouden, welke volledig binnen aanvaardbare grenzen blijft. Zij is te beperkt om van ernstige hinder te kunnen spreken en is, gezien de aanvraag volledig in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, een gevolg van de verkavelingsvergunning en niet van de bestreden beslissing.

Overigens zou, wanneer de redenering van verzoekers gevolgd wordt en het hoofdvolume met nokhoogte van 11m vooraan de bouwzone zou worden voorzien, er een grotere afname van bezonning zijn, aangezien het hoofdvolume zich dan pal ten zuiden van de woning en het terras van verzoekers zou bevinden.

c.

Wat betreft de schending van de privacy door inkijk na realisatie van de vergunde woning, dient te worden geoordeeld dat er geen inkijk mogelijk is.

De deputatie legde namelijk de volgende voorwaarden op:

- *"de twee ramen op de zolderverdieping moeten worden uitgevoerd in vaste ramen in melkglas, die niet kunnen worden geopend zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden*
- *het raam op de eerste verdieping aan de rechterzijgevel moet worden uitgevoerd in melkglas zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden."*

Verzoekers menen dat, niettegenstaande de uitvoering van de ramen in melkglas, er alsnog een 'gevoel van schending van privacy zal zijn door de grote gevel ter hoogte van hun terras en leefruimtes'. Dit is geenszins ernstig.

Daarenboven dient opnieuw te worden vastgesteld dat, in de redenering van verzoekers waar het hoofdvolume vooraan in de bouwzone wordt voorzien, de vergunninghouders een onmiddellijke inkijk in de woning van verzoekers zouden hebben, aangezien verzoekers zelf 2 grote ramen in hun linkerzijgevel hebben.

Aangezien verzoekers middels hun verzoek tot schorsing en nietigverklaring opkomen, niet tegen de bebouwing van het betreffende bouwperceel op zich, maar wel tegen de uitvoering van de bebouwing zoals vergund in huidige bestreden beslissing, namelijk met het hoofdvolume achteraan de bouwzone, en er uit de hierboven gemaakte repliek tegen de door hen opgeworpen hinderaspecten blijkt dat de vergunde uitvoering van bebouwing op alle vlakken net voor minder hinder zorgt, ontbreekt bij verzoekers een ernstig belang om de schorsing te verzoeken.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

B. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

1. Verzoekende partijen roepen een visuele hinder in als gevolg van de diepere inplanting van de bouw van tussenkomende partijen. Zowel de leefkwaliteit in de tuin als in de woning wordt "op onaanvaardbare wijze" aangetast door de inplanting van de vergunde woning.

Vervolgens wordt gewezen op de enorme invloed van de vergunde woning op de bezonning op de eigendom van verzoekende partijen. Volgens verzoekende partijen zullen zij "in alle seizoenen van (zon)licht verstoken blijven, niet in het minst in hun eigen leefruimtes en terras in de achtertuin".

Tenslotte wordt de schending van de privacy ingeroepen. De oplegde voorwaarden inzake het uitvoeren van de ramen in melkglas nemen "het gevoel van verzoekende partijen niet weg voortdurend in hun privacy te worden geschonden, gelet op de grote gevel die zal rijzen ter hoogte van hun terras en leefruimtes"

2. Om te voldoen aan de voorwaarden van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dienen verzoekende partijen op zeer concrete wijze de ingeroepen moeilijk te herstellen ernstige nadelen te bewijzen. Deze nadelen dienen bovendien persoonlijk te zijn en rechtstreeks voort te vloeien uit de bestreden beslissing.

Wanneer verzoekende partijen hebben gebouwd op lot 3, als onderdeel van een verkaveling met 4 bouwlotten, dan konden verzoekende partijen verwachten dat niet alleen op lot 2, maar ook op lot 4, aan de andere zijde van hun perceel, een woning zou worden gebouwd.

Bovendien lijken verzoekende partijen steeds te vergeten dat ingevolge de aanwezigheid van een gasleiding van FLUXYS de bouwzone op lot 4 anders werd ingeplant dan op de andere loten van dezelfde verkaveling. Aangezien in het verkavelingsplan van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 21 december 1988 de ligging van de gasleiding verkeerdelijk op een rechte lijn stond aangegeven, diende een wijziging van de verkavelingsvergunning te worden aangevraagd. Rekening houdend met de correcte ligging van de gasleiding en de verplichting om een 4m bouwvrije zone langsheen de gasleiding te vrijwaren, werd een nieuwe bouwzone op lot 4 hertekend. De vraag van tussenkomende partijen om de bouwvrije strook ten opzichte van de perceelsgrens met verzoekende partijen te beperken tot 3m werd door verzoekende partijen geweigerd. Om de gemoedsrust te vrijwaren en de verstandhouding zo optimaal mogelijk te behouden hebben tussenkomende partijen afgezien van dit voorstel en werden alle aanpassingen

op verzoek van de verzoekende partijen ingewilligd en een nieuw voorstel opgemaakt rekening houdend met de bouwvrije strook van 4m ten opzichte van de perceelsgrens met verzoekende partijen. De bouwzone op lot 4 werd dieper ingetekend ten opzichte van de bouwzones van de andere loten. De breedte van de voorzijde van de bouwzone werd herleid tot 9m.

De wijziging van het verkavelingsplan voor lot 4, zoals vergund bij beslissing van 15 maart 2010 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth, werd ter goedkeuring medeondertekend door alle medekavalanten, ook door verzoekende partijen.

Wanneer verzoekende partijen door hun eigen toedoen en niet tegenstaande door de transparantie van tussenkomende partijen de inplanting van een woning op het lot 4 verkeerd zouden hebben ingeschat, dan kunnen zij dit niet als een ernstig nadeel invoeren.

De nadelen zijn dan ook eerder het gevolg van de verleende verkavelingswijziging van 15 maart 2010 en niet zozeer van de bestreden vergunning.

Bovendien zal elke bouw op het naastliggende lot 4 voor verzoekende partijen als een aantasting van hun leefkwaliteit beschouwd worden. Waar zij gedurende jaren de luxe hadden om het lot 4 als een onbebouwde oppervlakte te ervaren, zal de bouw van een woning op lot 4 dit gevoel enigszins wegnemen. Dit is evenwel inherent aan het bouwen in een verkaveling.

In het verzoekschrift wordt bij middel van afbeeldingen vanuit een venster met zicht op de zijgevel van de vergunninghouder getracht een visuele hinder te bewijzen. Hierbij dient evenwel te worden vermeld dat enkel een raamopening werd ingevoegd die het zicht heeft op de zijgevel. Dit zou gelden voor elke zijgevel van een woongebouw op lot 4. Bovendien wordt geen rekening gehouden dat de achtergevel van de woning van verzoekende partijen voor 90% uit glaspartij bestaat. De weergave is dan ook donkerder dan kan worden aangenomen in realiteit.

Ook de beweerde gevolgen in verband met de bezonning wordt eenzijdig en geenszins op concrete wijze aangetoond. Niet alleen is dit inherent aan het bouwen in een verkaveling, bovendien stemmen de simulaties van verzoekende partijen geenszins overeen met deze voorgelegd door tussenkomende partijen.

Tussenkomende partijen leggen een compilatie van schaduwzichten voor (stuk nr. 11). De schaduwstudie werd opgemaakt telkens op de 15de van de maand, dit voor de uren tussen 10u en 19u met een interval van 1u. Deze uitgebreide studie zal, in tegenstrijd tot de enkele momentopnames van verzoekende partijen, een veel realistischer beeld geven over de situatie.

Hieruit blijkt alleszins dat het verlies aan (zon)licht inherent is aan de aanwezigheid van elke bebouwing op het naastliggend lot 4 en geenszins in de context van een verkaveling als abnormaal te beschouwen is. Bovendien is de voorgehouden schaduwhinder ook het gevolg van een bestaande 2m hoge haag, aangeplant door verzoekende partijen zelf.

Tevens blijken verzoekende partijen ook te vergeten dat door het naar achterbrengen van het hoogste bouwvolume de slagschaduw van het gebouw van de tussenkomende

partijen op de woning van verzoekende partijen minder is dan wanneer het hoofdvolume naar voor zou komen te liggen.

Tenslotte wordt ook de beweerde schending van de privacy op geen enkele concrete wijze aangetoond, laat staan bewezen. Zoals in de bestreden beslissing overwogen bevinden zich op de door verzoekende partijen gelaakte verdieping enkel de slaapruimtes, zodat naar impact op de privacy dit geen verschil maakt.

In de bestreden vergunning wordt als voorwaarde opgelegd dat de twee ramen op de zolderverdieping moeten worden uitgevoerd in vaste ramen in melkglas die niet kunnen worden geopend, zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden. Het raam op de eerste verdieping aan de rechterzijgevel moet worden uitgevoerd in melkglas zodat er geen doorkijk mogelijk is en de privacy van de burens op geen enkele wijze wordt geschonden.

Het is niet omdat verzoekende partijen "het gevoel" van een voortdurende schending van hun privacy hebben, dat dit ook in werkelijkheid het geval zou zijn.

Verzoekende partijen moeten beseffen dat zij deel uitmaken van een vergunde verkaveling en dat derhalve het lot 4 ook kan en mag bebouwd worden. Toen verzoekende partijen hun lot 3 hebben aangekocht hadden zij kennis van het op 21 december 1988 vergunde verkavelingsplan, waarop de bouwzone op lot 4 dieper stond ingetekend dan deze op de andere loten. Verzoekende partijen hadden derhalve weet van de ongelijke inplanting van een woning op lot 4. Ingevolge een onjuiste intekening van de gasleiding op lot 4 in het oorspronkelijke verkavelingsplan, diende de bouwzone op lot 4 hertekend te worden. Deze wijziging werd op 15 maart 2010 vergund. De diepere inplanting van de bouwzone op lot 4 was ook thans aan verzoekende partijen bekend. Dit geldt des te meer nu verzoekende partijen door de ondertekening van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning ook goedkeuring hebben gegeven aan de diepere inplanting van de bouwzone op lot 4.

*3. Verzoekende partijen blijven dan ook in gebreke om op concrete en afdoende wijze een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.
..."*

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 kan niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §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 ernstige nadeel dat zij met voorliggende vordering wensen te voorkomen, voeren de verzoekende partijen aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing visuele hinder en schaduwhinder zal teweegbrengen.

De verzoekende partijen wijzen hiervoor op het feit dat de vergunde woning tot op een diepte van 34 meter op het perceel zal worden opgericht met een topgevel van 11 meter op vier meter van de perceelsgrens met hun eigendom en waardoor een groot volume wordt gecreëerd dat zich volledig achter hun woning bevindt. De verzoekende partijen leggen, om de ernst van het betrokken nadeel te onderbouwen en aanschouwelijk te maken, tevens een simulatie neer van de visuele hinder en schaduwhinder die zij zullen ondervinden.

De verzoekende partijen tonen met hun uiteenzetting, evenals met de stukken die ze neerleggen, naar het oordeel van de Raad voldoende aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig berokkent.

3.

De verwerende partij kan niet worden gevolgd in zoverre zij stelt dat het betrokken nadeel voortvloeit uit de verkavelingsvergunning en niet uit de bestreden beslissing aangezien, zoals hierna bij de beoordeling van de ernst van het eerste middel zal blijken, in strijd met de verkavelingsvoorschriften een bouwdiepte wordt vergund van meer dan 15 m op de verdieping.

Het is net het voorzien van het hoofdvolume op de verdieping op het achterste gedeelte van de voorziene bouwzone hetgeen de hinder voor de verzoekende partijen genereert. Het voorzien van een verdieping op het achterste deel van de bouwzone met een tophoogte van 11 meter, zorgt ervoor dat het hoofdvolume van de voorziene woning op het uiterste deel van de bouwzone wordt voorzien. Niet de verkavelingsvergunning maar wel het vergunde concept genereert het door de verzoekende partijen aangevoerde ernstig nadeel.

4.

De tussenkomende partijen kunnen evenmin worden gevolgd wanneer zij beweren dat het nadeel een gevolg is van de wijziging van de verkavelingsvergunning aangezien deze enkel een wijziging van de bouwvrije zone aan beide zijden van de gasleiding van Fluxys beoogde en geenszins een wijziging in de diepte van de bouwzone impliceerde.

Gelet op de hoogte, de omvang en vooral de inplanting van de geplande woning, waarbij het hoofdvolume achteraan wordt voorzien met een tophoogte van 11 meter, is de aanwezigheid van de door de verwerende partij bedoelde haag van 2 meter geenszins relevant en doet geen afbreuk aan de ernst van het door de verzoekende partijen ingeroepen nadeel.

5.

De verzoekende partijen tonen voldoende concreet aan dat de inplanting van een dergelijk groot volume zo ver naar achter op het naast gelegen perceel een grote visuele impact zal hebben en waardoor hun woonklimaat wordt aangetast en bovendien een invloed zal hebben op de bezonning van hun terras en een deel van hun tuin.

De verzoekende partijen hebben een duidelijke simulatiereeks neergelegd waaruit blijkt dat, gelet op de aard, de omvang en de inplanting van de vergunde constructie, en in het bijzonder het hoofdvolume dat wordt gecreëerd op het achterste gedeelte van de bouwzone, de oprichting van de betrokken woning zonder enige twijfel een betekenisvolle impact zal hebben op het rechtstreeks uitzicht van de verzoekende partijen dat ontegensprekelijk in belangrijke mate zal worden verstoord.

Uit de simulatie blijkt duidelijk dat de verzoekende partijen visuele hinder zullen ondervinden vanuit hun tuin, het terras en de leefruimte van hun woning. Bovendien leggen zij een schaduwstudie neer, waaruit blijkt dat hun terras en een deel van de tuin schaduwhinder ondervindt door het hoofdvolume van de vergunde woning. De schaduwstudies die de tussenkomende partijen bijbrengen doen geen afbreuk aan deze vaststelling, doch lijken deze in tegendeel te bevestigen. Uit beide schaduwstudies blijkt dat de meeste hinder afkomstig is van het hoofdvolume, gecreëerd door het voorzien van een verdieping op het achterste deel van de bouwzone.

6.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partijen voldoende concreet hebben aangetoond dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ernstig nadeel zullen ondervinden dat bovendien moeilijk te herstellen is.

Er kan in redelijkheid immers niet worden betwist dat het bekomen van enig dienstig herstel voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk is dat het aangevoerde en door de Raad ernstig bevonden nadeel evenzeer als moeilijk te herstellen moet aangemerkt worden.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 3 van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, met schending van artikel 4.2.15, § 2 VCRO en artikel 4.3.1, § 1, 1° a) VCRO en met schending van de formele en materiële motiveringsplicht.

Zij ontwikkelen dit middel als volgt:

“...

doordat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor het oprichten van een woning, met — zoals hoger omschreven — een bouwdiepte op de verdieping van 15 meter, **gerekend vanaf de achtergevel van de woning**

terwijl de verkavelingsvoorschriften bepalen dat het gelijkvloers een maximale bouwdiepte van 20 meter mag hebben en de verdieping van 15 meter en deze dieptes logischerwijze van vooraan moeten worden gemeten

en terwijl een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het gevraagde strijdt met de verkavelingsvoorschriften

zodat de bestreden vergunning de hogervermeld voorschriften schendt.

Toelichting bij het eerste middel

Uitgangspunt zijn de verkavelingsvoorschriften die bepalen dat de bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers maximaal 20 meter mag bedragen en op de verdieping maximaal 15 meter.

Het is de logica zelve van elke verkaveling met gelijkaardige bepalingen dat de diepte van het gebouw dient gemeten te worden vanaf de voorste grens van de bouwzone. Deze voorschriften zijn immers ingegeven vanuit een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de inpassing van een bepaald gabariet in de omgeving en naar de burens toe.

Minstens moet worden aangenomen dat de bouwdiepte op de verdieping moet worden gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw, d.i. de gevel van de woning op het gelijkvloers aan de straatkant.

Het is dan ook de bedoeling van zulke verkavelingsvoorschriften dat het grootste bouwblokken vooraan in de bouwzone en dus het dichtst bij de straat en bij elkaar worden ingeplant en dat daarachter een eventuele lagere achterbouw kan worden voorzien. Enkel op die manier kan de inkijk in de woning en de tuin van aanpalende burens zo veel als mogelijk worden vermeden.

Met huidig ontwerp wordt net het omgekeerde gevraagd. Achteraan op het perceel wordt het hoofdvolume voorzien met ook de tweede bouwlaag én een woonlaag in het dak. Immers, de 15 meter bouwdiepte op de verdieping wordt in dit geval gemeten vanaf de achtergevel van de woning.

Dit kan geenszins de bedoeling zijn van de vermelde verkavelingsvoorschriften. Op die manier gaat de ratio legis van zulke voorschriften volledig verloren en hebben die bepaalde voorschriften geen enkel nut meer.

Het eerste middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In casu dient te worden vastgesteld dat het bouwperceel gelegen is in een verkaveling welke voor de verschillende loten bouwzones bepaalt (stuk 2).

Elke bebouwing op een lot in de verkaveling dient derhalve sowieso binnen deze bouwzone te gebeuren, hetgeen op zich reeds een beperking van de mogelijkheid tot

inplanting van toekomstige woningen inhoudt, op grond van de goede ruimtelijke ordening (uniformiteit en het voorkomen van bovenmatige hinder).

Daarnaast bepalen de verkavelingsvoorschriften eveneens een maximale bouwdiepte.

Binnen de bouwzone mag een verdieping maar een beperkte diepte kennen. Voor de gelijkvloerse verdieping is dit in casu 20m, voor de eerste verdieping 15m.

Echter, de gebruikelijke zinsnede "te meten vanaf de voorbouwlijn" ontbreekt in casu, zodat dient geoordeeld te worden dat de vergunningverlenende overheid dit niet noodzakelijk achtte om aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening te voldoen.

De deputatie oordeelde aldus terecht dat zolang de eerste verdieping niet dieper (m.a.w. 'breder in de diepte') is dan 15m, er voldaan is aan de verkavelingsvoorschriften:

"De verdieping heeft slechts een diepte van 14,1 m, zodat het gevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, aangezien deze een bouwdiepte van 15 m toelaten. Stellen dat deze bouwdiepte 20m bedraagt gaat voorbij aan het gegeven dat de verdieping achteraan ingeplant is op de gelijkvloerse bouwlaag, achter het 4 m diepe afdak / carport, tot op de achtergrens van de maximum te benutten zone voor bebouwing. Het gelijkvloers, dat bestaat uit het afdak en de erachter gelegen woonruimtes afdak, conform de verkavelingsvoorschriften.

Nergens is bepaald dat de bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant."

De ingediende aanvraag is aldus in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, en meteen ook met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de verkavelingsvergunning moet geacht worden de goede ruimtelijke ordening van de onderhavige loten te bepalen.

Verzoekers laten na om uiteen te zetten op welke wijze de artikelen 4.2.15. §2 en 4.3.1. §1, 1^o, a) VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht zou zijn geschonden, zodat het middel onontvankelijk is in de mate waar er strijdigheid met deze regelgeving wordt opgeworpen.

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

"...

Volgens verzoekende partijen wordt met de bestreden vergunning een bouwdiepte op de verdieping van 15m voorzien "gerekend vanaf de achtergevel van de woning". Volgens verzoekende partijen dient de verdieping van 15m "logischerwijze van vooraan" te worden gemeten.

De verleende vergunning is volgens verzoekende partijen dan ook strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

2. De verkavelingsvoorschriften van de bij besluit van 21 december 1988 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth verleende en niet vervallen

verkavelingsvergunning voorzien dat de loten 1 tot en met 4 geschikt zijn tot het oprichten van alleenstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning.

Artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt:

(...)

De door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth als nadien door de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen verleende vergunning vergunt de inplanting van het gebouw binnen de bouwzone, zoals gewijzigd bij verkavelingsvergunning van 15 maart 2010 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth.

Omwille van de aanwezigheid van de ondergrondse gasleiding van FLUXYS werd met de wijziging van de verkavelingsvergunning de voorzijde van de bouwplaats gewijzigd/verkleind ten opzichte van de oorspronkelijke bouwzone. De bouwzone op lot 4, die reeds in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 21 december 1988 dieper was ingeplant t.o.v. de andere loten, werd nog dieper ingeplant, met akkoord van alle medekavalanten.

Met het vergunde plan werd de volledige bouwdiepte van 20m benut. Omwille van de verkleinde voorzijde van de bouwzone werd vooraan de garage voorzien met een diepte van 4m zonder verdiep, vervolgens het hoofdgebouw met verdieping over een diepte van 15m en tenslotte een uitbouw met een erker van 1m.

(...)

In artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt **niet** voorzien dat de bouwdiepte op gelijkvloers en de bouwdiepte voor de verdieping moeten gerekend worden vanaf de voorbouwlijn. Er wordt enkel voorzien dat de maximum bouwdiepte voor het gelijkvloers 20m bedraagt en deze voor de verdieping 15m. De voorgevelbreedte is maximum 3/5 van de perceelsbreedte. Nergens wordt bepaald waar de verdieping binnen de bouwzijde zich dient te situeren.

Indien bedoeld zou zijn geweest dat het hoogste bouwblok (met verdiep) vooraan in de bouwzone dient te worden ingeplant, dan zou nadrukkelijk zijn bepaald geweest dat de bouwdiepte van de verdieping (15m) dient gerekend te worden vanaf de voorbouwlijn.

Dit is duidelijk **niet** het geval.

In artikel 6 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verleende verkavelingsvergunning werd wel voorzien dat afzonderlijke garages en bijgebouwen kunnen opgericht worden op de perceelsgrenzen op minimum 20m achter de voorbouwlijn. Dit is in artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften **niet het geval**.

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet op ernstige wijze betwisten dat nergens bepaald is dat de bouwdiepte van de verdieping dient gemeten te worden vanaf de voorgevellijn van het gebouw, namelijk de gevellijn van het woongebouw aan de straatkant.

Trouwens de inplanting van de woning van verzoekende partijen vormt hiervan ook de bevestiging. Verzoekende partijen hebben eerst over een diepte van 6m een carport aangelegd en dan de hoofdbouw met verdieping over 14m. Volgens de thans door verzoekende partijen voorgehouden interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften, zou de inplanting van hun eigen woning in strijd zijn met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

Uit de stedenbouwkundige voorschriften blijkt evenmin dat voor het lot 4 van de bedoelde verkaveling andere voorschriften zouden gelden dan voor de 3 andere loten. De inplanting van de bouwzone op zich, die ongeveer 6 m dieper gelegen is dan de bouwzone op de andere loten van de verkaveling, doet hieraan geen enkele afbreuk, in tegendeel. Indien het de bedoeling was om voor lot 4 af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, had dit nadrukkelijk moeten worden voorzien en opgelegd in het besluit van 15 maart 2010. Het weze nogmaals benadrukt dat alle medekavalanten, ook verzoekende partijen, de aangepaste bouwzone op de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning mede hebben ondertekend. Dit plan werd vergund bij besluit van 15 maart 2010 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning is dan ook in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

3. Het eerste middel is derhalve volkomen ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit onderzoek van het dossier blijkt dat door de verkavelingswijziging van 15 maart 2010 de bouwzone niet in de diepte werd aangepast. Bij die gelegenheid werd enkel de bouwvrije zone langs beide zijden van de Fluxys-gasleiding gewijzigd en dit met instemming van de kavalanten.

Anders dan de tussenkomende partijen willen doen uitschijnen, stelt de Raad aan de hand van het dossier vast dat de bouwzone van lot 4 door deze verkavelingswijziging niet dieper is komen te liggen maar dat zij nog steeds ligt op 15 meter van de voorste perceelsgrens, daar waar de bouwzone voor de overige drie loten op 9 meter van de voorste perceelsgrens ligt.

2.

Het verwijt van de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen zelf in strijd met de verkavelingsvoorschriften hebben gebouwd, is in deze niet relevant. Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen in het bezit zijn van een definitief geworden stedenbouwkundige vergunning die op geen enkel ogenblik werd aangevochten.

Evenzeer kan aan de hand van de stukken van de verzoekende partijen worden vastgesteld dat zij een carport bouwden met een bouwdiepte, vertrekkende vanaf de uiterste voorgevellijn, van 5,9 meter om dan in aansluiting daarbij een woning te bouwen met een diepte op het gelijkvloers van 14,1 meter en op de verdieping van 9,1 meter. De woning past wel binnen de door de verzoekende partijen voorgehouden interpretatie van de verkavelingsvergunning. De Raad is dan ook van oordeel dat het verwijt van de tussenkomende partijen op dat vlak elke feitelijke grondslag mist.

3.

Het artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften, waarvan de schending voor de Raad wordt opgeworpen, luidt als volgt:

“ ...

De gebouwen dien opgericht binnen de voorziene bouwzones zoals op het plan is aangegeven. De zijdelingse vrijstroken bedragen minimum 4 m. De voorgevelbreedte is

maximum 3/5 van de perceelsbreedte. De maximum bouwdiepte voor het gelijkvloers bedraagt 20 m; deze voor de verdieping 15 m. Hoogstens één verdieping is aanvaardbaar.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, en niet hoger dan 0,35 m boven het bestaande maaiveld. De gevels zullen uit baksteen zijn en alle helschreeuwende materialen zijn niet toegelaten.

...

De Raad stelt vast dat dit artikel duidelijk bepaalt dat de maximum bouwdiepte binnen de bouwzone voorzien binnen de loten van de verkaveling voor het gelijkvloers 20 meter bedraagt en voor de verdieping 15 meter bedraagt, doch dat dit artikel verder niet bepaalt, in tegenstelling tot artikel 6 van de verkavelingsvoorschriften voor de afzonderlijke garages en bijgebouwen, vanaf welk punt de maximale diepte wordt berekend.

De Raad meent dat dit voor het gelijkvloers een evidentie is nu de bouwzones voor alle loten vanaf de voorbouwlijn een diepte hebben van 20 meter. Hetzelfde kan worden gesteld voor artikel 6 van de verkavelingsvoorschriften dat wel uitdrukkelijk bepaalt vanaf welk punt de 20 meter grens voor het inplanten van afzonderlijke garages en bijgebouwen wordt berekend aangezien het hier om losstaande, buiten de bouwzone gelegen gebouwen gaat.

Wat de bouwdiepte betreft, is de Raad de mening toegedaan dat hieronder moet worden verstaan de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van een gebouw.

In casu moet worden vastgesteld dat de voorgevel zich bevindt op 15 meter van de voorste perceelsgrens namelijk daar waar de bouwzone begint. Verder moet worden vastgesteld dat het gelijkvloers eindigt op 20 meter van deze voorgevel en de verdieping van de woning op 19 meter van deze voorgevel.

De verwerende partij motiveert op geen enkel ogenblik waarom zij, in weerwil van de duidelijk tekst van de verkavelingsvoorschriften, enkel rekening houdt met het feit dat de verdieping slechts een diepte heeft van 14,1 meter, doch niet met het feit dat deze volledige verdieping achterin de toegelaten bouwzone wordt ingeplant en dus op meer dan 15 meter na de voorgevel.

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat het gevraagde onverenigbaar is met de reglementaire verkavelingsvoorschriften.

4.

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 23 september 2010 waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor bouwen van een woning op een terrein gelegen aan de [REDACTED] te Nazareth, kadastraal gekend afdeling [REDACTED].
2. 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 5 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER