

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1340  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0274-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Ive DE SMET</b> 2. mevrouw <b>Griet DEN HERDER</b> 3. de heer <b>Alain COPPENS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Dirk DE KEUSTER en Uschi STEURS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius Zoersel, Handelslei 60
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>BMI</b>  vertegenwoordigd door advocaat Koenraad VAN DE SIJPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 november 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 oktober 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 18 juni 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning (landelijke villa) op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat 8E, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 1131T, 1125F, 1130F, 1128D4, 1128K5 en 1131P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 30 januari 2019 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 22 februari 2019 toe tussen te komen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 juni 2019.

Advocaat Uschi STEURS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Koenraad VAN DE SIJPE voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 28 mei 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“de bouw van een landelijke villa”* op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat 8E.

2.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

2.1

Op 6 november 2017 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning voor de loten 4 en 5 in de (herverkavelde) verkaveling van 23 september 1987 op percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat z.n..

Op 26 april 2018 vergunt de verwerende partij aan de tussenkomende partij deze wijziging van de verkavelingsvergunning, die de Raad, omwille van de verzaking er aan door de tussenkomende partij en de rechtszekerheid, in het dossier met rolnummer 1718-RvVb-0713-A, vernietigt met een arrest van 13 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1287.

2.2

Op 10 november 2017 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een landelijke villa op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat 8E.

Op 26 april 2018 verleent de verwerende partij onder voorwaarden die stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, die de Raad, in het dossier met rolnummer 1718-RvVb-0721-SA vernietigt met een arrest van 26 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0780.

3.

Volgens de bij de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gevoegde beschrijvende nota verschilt de aanvraag van de vorige omdat het dak boven de garage lager wordt geplaatst, de verdieping boven de garage vervalt (waardoor de twee ramen in de voorgevel op de verdieping verdwijnen) en de indeling van de verdieping gedeeltelijk wijzigt (zodat slechts één kamer met één raam zicht heeft langs de voorzijde en de drie andere ramen geen betrekking hebben op een kamer, maar op de overloop in de voorgevel).

De percelen liggen, volgens het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 23 september 1987.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op 12 juni 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere verleent op 18 juni 2018 als volgt een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

**a) Planologische toets**

...

*Het betreft hier een verkaveling die initieel dateert van 23 september 1987 en bijgevolg ouder is dan 15 jaar zodat de stedenbouwkundige voorschriften thans geen weigeringsgrond meer vormen.*

*De aanvraag dient bijgevolg getoetst aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het gewestplan.*

...

**k) Goede ruimtelijke ordening**

*De overheersende functie in de directe omgeving van de bouwplaats is wonen.*

*Het project is dus in overeenstemming met de aanwezige functie.*

*De aanvraag omvat het bouwen van een ééngezinswoning op het terrein gelegen langs de Gemeentehuisstraat te Gavere.*

*Er werd een gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 26/04/2018 door de Deputatie (gemeentenr.: 44020/8719/B/2017/157; ref. Deputatie: R02/33-18/B.16-071).*

*Onderhavige aanvraag voorziet een lager volume boven de garage.*

*De beoogde inplanting en bijhorende bouwvolume is passend op het perceel met een oppervlakte van 2.510m².*

*De voorgestelde inplanting op 10m van de voorste perceelsgrens is ruimer dan dat heden ten dage, in tijden van verdichting, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement, gangbaar is in dergelijke situaties.*

*De gevraagde werken zijn qua vormgeving en materiaalkeuze in harmonie met de aanwezige bebouwing.*

*De gevraagde werken overstijgen de draagkracht van de omgeving niet en de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.*

**Conclusie: Het project is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 juli 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere adviseert op 3 september 2018 als volgt zijn beslissing van 18 juni 2018 te bevestigen:

“ ...

*Er worden in het beroepschrift geen nieuwe elementen/argumenten aangereikt dan tijdens de beoordelingsperiode van de aanvraag in eerste aanleg. Derhalve blijft het college bij haar standpunt van de vorige beslissing van 18 juni 2018 en is zij van oordeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke wetgeving en met de goede ruimtelijke ordening.*

...”

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2018 het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen.

De verzoekende partijen bezorgen de verwerende partij op 28 september 2018 een replieknota.

Na de hoorzitting op 2 oktober 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 11 oktober 2018 als volgt ongegrond en verleent een omgevingsvergunning met, onder meer de volgende, voorwaarde dat “op eigen terrein langs de perceelsgrens met [de verzoekende partijen] een ondoorzichtig (natuurlijk) groenscherm van minimum 3 m hoog [dient] voorzien te worden”:

“ ...

#### **2.4 De juridische toets**

*Het terrein van de aanvraag is gelegen binnen woongebied volgens het gewestplan en binnen een verkaveling, vergund door het college van burgemeester en schepenen op 23 september 1987.*

*De verkaveling werd meermaals gewijzigd voor het betreffende lot 5, in het bijzonder op 11 februari 2013, 14 juli 2014, 14 maart 2016 en 26 april 2018. Een procedure tot schorsing en vernietiging werd ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen de laatste wijziging; er is hieromtrent nog geen uitspraak bekend.*

*Echter dient op heden rekening gehouden met de bepalingen van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (de zogenaamde codextrein), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 december.*

*Artikel 4.3.1, § 1 VCRO luidt als volgt:*

*(...)*

*Het betreft hier een verkaveling die initieel dateert van 1987 en bijgevolg ouder is dan 15 jaar op het moment dat de vergunningsaanvraag werd ingesteld, zodat de*

*stedenbouwkundige voorschriften – ook latere wijzigingen – thans geen weigeringsgrond meer kunnen vormen.*

*In het bovenstaande artikel wordt expliciet vermeld dat de 15 jaar wordt gerekend vanaf de datum van de afgifte van de oorspronkelijke vergunning. Het gegeven dat bij voorliggende verkaveling bij latere wijzigingen loten verder werden opgesplitst/herverdeeld en dat de bijhorende voorschriften werden gewijzigd, vormt geen reden om de 15 jaar van een latere datum te berekenen.*

*Er bestaat geen legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.*

## *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Elke aanvraag dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een ééngezinswoning, in een tweede bouwzone aan de rand van de dorpskern van Dikkelvenne.*

*Op 18 december 2017 werd reeds door de deputatie in beroep geoordeeld dat een aanvraag voor het bouwen van een open villa voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking kwam. Deze vergunning wordt aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De werken werden gestart.*

*Op heden ligt een heraanvraag voor, grotendeels identiek aan het vorig ontwerp, doch waarbij aan de rechterzijde het volume boven de dubbele garage wordt verlaagd, waardoor tevens minder ramen in de voorgevel aanwezig zijn. Intern vindt een herverdeling plaats op de verdieping, waardoor nog slechts het meest linkse raam uitgaat in een slaapkamer; de andere 3 ramen in de voorgevel komen uit op een overloop.*

*Deze aanpassingen komen de inpassing in de onmiddellijke omgeving ten goede, zodat wordt geoordeeld dat ook deze aanvraag, die qua impact door vermindering van volume en van 2 ramen in de voorgevel eerder beperkter is dan het vorige ontwerp, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het betreft een open bebouwing met een bouwdiepte van het hoofdvolume van 8 m. De kroonlijsthoogte betreft 6 m en de nokhoogte 10,95 m.*

*De woning wordt ingeplant op 4 m van lot 4 en op 7,5 m van de linker perceelsgrens. De bouwvrije voortuinstrook, ten opzichte van de loten van beroepinstellers betreft 10 m.*

*Het beoogde gabarit en de 10 m brede voortuinstrook, zal er toe leiden dat inkijk en schaduwwerking tot de aanpalende percelen, nog steeds eerder beperkt zal zijn, en niet de maat van de te verwachten burenhinder op deze locatie overschrijden.*

*Bovendien worden aan de voorzijde van de verdieping geen leefruimtes ingericht maar een slaapkamer, sas en nachthal, wat de inkijkmogelijkheid sterk inperkt.*

*Zodoende kan in alle redelijkheid besloten worden dat gelet op het gebruik en de oriëntatie, er geen grotere dan de normaal te dragen burenhinder is door de constructie.*

*De beoogde inplanting en bijhorend bouwvolume is tevens passend op een perceel met dergelijke oppervlakte, met name 2.510,58 m².*

*De voorgestelde inplanting op 10 m van de voorste perceelsgrens is ruimer dan wat heden ten dage, in tijden van verdichting, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk rendement, gangbaar is in dergelijke situaties (8m), en is voldoende om het voorgestelde gabariet te bufferen.*

*De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door de gevraagde omgevingsvergunning.*

*De voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 18 juni 2018 kunnen overgenomen.*

*Tevens is het aangewezen om net zoals bij de vorige vergunningen (wijziging verkaveling en stedenbouwkundige vergunning van 26 april 2018) als voorwaarde op te leggen dat op eigen terrein langs de perceelsgrens met appellant een ondoorzichtig (natuurlijk) groenscherm van minimum 3 m hoog dient te worden voorzien.*

*Onder deze voorwaarden wordt de aanvraag in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Op 15 april 2019 vergunt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere aan de tussenkomende partij een bijkomende omgevingsvergunning, gedeeltelijk met regularisatie, voor terreinaanlegwerken, waaronder keermuren en afsluitingen.

Het is de Raad niet bekend of er tegen die beslissing administratief beroep ingesteld is bij de verwerende partij.

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

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

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

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

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

### **A. Tweede middel en derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

##### **1.1**

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Samengevat stellen dat zij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing helemaal geen rekening houdt met de hinder die zij zullen ondervinden en dat de verwerende partij de bestreden beslissing alleen motiveert vanuit het standpunt van het te bebouwen perceel, zonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand (waaronder hun woningen).

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen de inijk en de schaduwwerking op hun aanpalende percelen beoordeelt, maar het kan, volgens hen, niet ontkend worden dat de inplanting van de met de bestreden beslissing vergunde bouw van een villa een buitensporig effect heeft op het gebruiksgenot van hun percelen.

Volgens de verzoekende partijen zijn er andere inplantingen en vormgevingen mogelijk, zonder buitensporige hinder voor de aanpalende loten van de verkaveling, waarvan zij eigenaar zijn.

De verzoekende partijen brengen simulaties en foto's bij om de beweerde aanzienlijke schaduweffecten van de met de bestreden beslissing vergunde te bouwen villa op hun percelen te staven. Volgens de verzoekende partijen zal het opgelegde dicht groenscherm met een hoogte van 3 meter daar niet aan verhelpen omdat de te bouwen villa zelf véél hoger is dan 3 meter en dat nog versterkt wordt omdat het maaiveld van het bouwperceel gemiddeld 1 meter hoger ligt dan hun percelen.

De verzoekende partijen benadrukken dat de te bouwen villa op de bovenverdieping vier ramen én drie dakramen heeft, die hoger zullen zijn dan hun volledig beglaasde bovenverdiepingen aan de achterzijde van hun woningen.

Er was, volgens de verzoekende partijen, op basis van de verkavelingsvoorschriften van 2014 en 2016, geen inijk mogelijk, maar met de door de bestreden beslissing voorziene, en vergunde, dwarse inplanting van de woning, is de inijk door de tussenkomende partij buitensporig.

Omdat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in tweede bouwzone ligt, vereist de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, volgens de verzoekende partijen, bijzondere aandacht met betrekking tot de impact van de aanvraag op hun leefkwaliteit en hun privacy op hun de in de eerste bouwzone gelegen loten van de verkaveling.

De verzoekende partijen benadrukken de parallelle oriëntatie van de met de bestreden beslissing vergunde woning ten opzichte van hun woningen, en dat op een terrein dat minstens 1,2 meter hoger ligt dan hun percelen, met als resultaat een finale bouwhoogte van maar liefst 12 meter, in een landelijk gelegen tweede bouwzone.

##### **1.2**

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen louter opportunistiekritiek hebben op haar inhoudelijke beoordeling van de aanvraag en, volgens de verwerende partij, niet stellen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere enerzijds, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar anderzijds, delen, volgens de verwerende partij, haar standpunt. Volgens de verwerende partij stellen de verzoekende partijen ten onrechte dat zij in de bestreden beslissing in gebreke blijft de hinder ten opzichte van de aanpalende percelen te onderzoeken, terwijl zij de aanvraag in de bestreden beslissing, bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zeer duidelijk onderzoekt vanuit de potentiële hinderaspecten, zodat de bewering van de verzoekende partijen dan ook niet correct, en allerm minst concreet is.

### 1.3

De tussenkommende partij meent dat de verwerende partij de hinderaspecten afdoende beoordeelt. De motivering van de bestreden beslissing is niet onwettig omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet punt per punt antwoordt op elke andere opvatting van de verzoekende partijen, want de motiveringsplicht van de verwerende partij betekent niet dat de verwerende partij moet antwoorden op elk beroepsargument of bezwaar.

Verder merkt de tussenkommende partij op dat de verzoekende partijen geen rechtmatig belang hebben bij de door hen ingeroepen hinder, omdat die voortvloeit uit het door hen zelf veroorzaakt hoogteverschil tussen beide percelen door hun achtertuin 0,29 meter teveel uit te graven, zodat ter hoogte van de achterste perceelsgrens “mogelijk tot meer dan een halve meter te veel werd afgegraven”.

Men kan zich, volgens de tussenkommende partij, niet op een eigen onrechtmatigheid beroepen bij het ontwikkelen van een middel.

Er is, volgens de tussenkommende partij, evenmin sprake van “bestaande bomen of struiken” en het beroepsverzoekschrift vermeldt wel de hinderaspecten voor de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij, maar niet voor de derde verzoekende partij.

Volgens de tussenkommende partij motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing de inijkhinder afdoende door te stellen dat een scherm van drie meter volstaat. De leefruimten van de met de bestreden beslissing vergunde woning van de tussenkommende partij bevinden zich aan de andere zijde van de woning en de inijk wordt ook veroorzaakt door de niet-afgewerkte woningen van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij.

Volgens de tussenkommende partij maken de verzoekende partijen ook de schaduwhinder niet aannemelijk. De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing een kleiner volume dan met de door de Raad vernietigde stedenbouwkundige vergunning van 26 april 2018 en minstens is de hinder niet excessief.

De verzoekende partijen kunnen, volgens de tussenkommende partij, hun eigen tuin zo aanleggen dat er geen enkele hinder is. Ook het hoogteschil is, volgens de tussenkommende partij, niet bewezen, minstens doet dat, omwille van de opgelegde voorwaarde, niet ter zake.

### 1.4

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat er wel buitensporige hinder is, omdat de verwerende partij met de besteden beslissing een dwarse inplanting van de villa ten opzichte van hun percelen vergunt.

In de eerder in 2016 verleende, maar door de Raad vernietigde, stedenbouwkundige vergunning was er een loodrechte inplanting van de te bouwen villa ten opzichte van hun percelen.

Ook de tussenkommende partij heeft, volgens de verzoekende partijen, bouw misdrijven begaan.



De verwerende partij beperkt zich, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing tot de inijk en de schaduwwerking, zonder de andere hinder te onderzoeken.

De verzoekende partijen stellen verder dat zij, anders dan de tussenkomende partij, hun reliëfwijziging uitgevoerd hebben conform de verleende stedenbouwkundige vergunning en daar blijkt volgens hen uit dat zij minstens 0,40 meter boven het peil van de as van de straat blijven.

De verzoekende partijen stellen dat zij het hoogteverschil dan ook niet zelf veroorzaakt hebben en alle belang hebben bij het formuleren van het tweede middel, dat geschreven is vanuit het standpunt van alle verzoekende partijen samen. De derde verzoekende partij, die woont op lot 2 van de verkaveling, heeft dezelfde grote hinder als de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij.

De verzoekende partijen herhalen, met verwijzing naar hun beroepsverzoekschrift en de er bijgevoegde foto's, dat het groenscherm van 3 meter niet volstaat.

De stelling in de bestreden beslissing dat *“de andere 3 ramen in de voorgevel [uit]komen ... op een overloop”* is, volgens de verzoekende partijen, foutief: het meest linkse raam is van een slaapkamer en het tweede raam vanaf links van een sas, terwijl alleen het derde raam betrekking heeft op de overloop. Ook de rechtse dakramen hebben, volgens de verzoekende partijen, geen betrekking op een overloop, maar op een slaapkamer/dressing.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de door hen aangeplante bomen en hagen veel tijd vragen om te groeien en dat de tussenkomende partij zeer verouderde foto's bijbrengt.

Bovendien mag volgens de verzoekende partijen van hen niet verwacht worden dat zij achter gesloten gordijnen leven om enige privacy te hebben.

De door de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij geplande sauna en wellness-ruimte onder het overdekt terras ter hoogte van hun achtertuin is, volgens hen, niet meer mogelijk omwille van de inijk vanop de verdieping van de met de bestreden beslissing vergunde woning van de tussenkomende partij.

## 2.1

Hun derde middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijke bestuur.

Samengevat stellen zij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet antwoordt op hun administratieve beroepsgrievens met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de hinderaspecten en de effecten op het gebruiksgenot van hun percelen.

De verzoekende partijen benadrukken dat zij in hun administratief beroepsverzoekschrift wijzen op het buitensporig effect van de, ten opzichte van hun percelen, dwarse inplanting van de met de bestreden beslissing vergunde woning op het gebruiksgenot van hun percelen en de schaduweffecten en de inijk die zij zullen moeten ondergaan. Volgens de verzoekende partijen wordt de inijk versterkt omdat hun woningen achteraan meerdere glaspartijen hebben én omdat hun tuinen in de richting liggen van het bouwperceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Het in de bestreden beslissing opgelegd groenscherm biedt volgens de verzoekende partijen geen oplossing omwille van het hoogteverschil tussen de percelen, en de dakramen, met uitzicht op de percelen, waarvan zij eigenaar zijn.

De verzoekende partijen benadrukken dat de met de bestreden beslissing vergunde villa in tweede bouwzone gebouwd wordt.

De verzoekende partijen stellen dat zij in hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld hebben dat de aanvraag een groter bouwvolume (1.300 m<sup>3</sup> in plaats van maximum 1.000 m<sup>2</sup>) beoogt dan bepaald in de verkavelingsvoorschriften en niet voldoet aan de opgelegde vloerpas. De met de bestreden beslissing vergunde woning wordt, volgens hen, nagenoeg tot tegen de perceelgrens in hun achtertuin ingeplant, zodat er inkijk is in hun woningen, ook omdat er op de verdieping van de met de bestreden beslissing vergunde woning een slaapkamer en een nachthal/overloop zijn, die meermaals per dag gebruikt zullen worden, en omdat het bouwterrein minstens 1,2 meter hoger ligt dan de percelen, waarvan de verzoekende partijen eigenaars zijn, zodat het met de bestreden beslissing vergunde gebouw uiteindelijk 12 meter hoog is.

Volgens de verzoekende partijen antwoordt de verwerende partij in de bestreden beslissing dus niet op hun administratieve beroepsargumenten dat het bouwvolume het maximum toegelaten bouwvolume en de opgelegde vloerpas overschrijdt, noch met betrekking tot het hoogteverschil tussen de percelen en de uiteindelijke bouwhoogte, het niet afdoend karakter van het groenscherm van 3 meter en de inkijk omwille van de oriëntatie van de tuinen en de beglaasde achterwand van hun woningen, en de met de bestreden beslissing vergunde bouw van de woning in de tweede bouwzone, noch dat de hinder beperkt kan worden door een andere inplanting, terwijl de met de bestreden beslissing vergunde villa nagenoeg tot tegen de perceelsgrens en in hun achtertuin wordt ingeplant.

## 2.2

De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing wel gemotiveerd antwoordt op alle relevante opmerkingen van de verzoekende partijen, maar dat veel van hun argumenten foutief zijn, of niet ter zake doen, zoals de opmerkingen met betrekking tot de schending van de verkavelingsvoorschriften, waarover de verwerende partij in de bestreden beslissing, volgens haar terecht, vermeldt dat ze niet meer van toepassing zijn.

Ook de opmerking van de verzoekende partijen met betrekking tot de inplanting tot bijna tegen de perceelsgrens is volgens de verwerende partij foutief omwille van de bouwvrije strook met een breedte van 10 meter.

De door de verzoekende partijen gesuggereerde andere inplanting is volgens de verwerende partij irrelevant omdat zij alleen het voorwerp van de aanvraag mag beoordelen en niet een andere, hypothetische, aanvraag.

De verwerende partij stelt ook nog dat de inplanting in tweede bouwzone volgt uit de bestaande verkaveling en niet uit de bestreden beslissing zelf.

Volgens de verwerende partij bespreekt zij, zoals blijkt uit haar repliek op het tweede middel van de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing voldoende de potentiële hinderaspecten, zodat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is. Op foutieve of irrelevante argumenten van de verzoekende partijen moet de verwerende partij, volgens haar, niet gemotiveerd antwoorden.

## 2.3

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen met hun derde middel onder meer hun tweede middel 'herhalen' en louter en alleen hun eigen standpunt in de plaats van de bestreden beslissing willen stellen.

Volgens de tussenkomenende partij hebben de verzoekende partijen geen belang bij hun opmerking over het bouwvolume omdat de verkavelingsvoorschriften, omwille van het (gewijzigd) artikel 4.3.1, §1 VCRO, geen weigeringsgrond meer zijn.

De in het arrest van de Raad van 20 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0320 vastgestelde tegenstrijdigheid geldt volgens de tussenkomenende partij dan ook niet meer.

## 2.4

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat hun administratieve beroepsargumenten met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften en de in de verkavelingsvergunning bepaalde voorwaarden wel degelijk relevant zijn.

De bouwvrije strook van 10 meter is, volgens de verzoekende partijen, niet afdoende.

De verwerende partij antwoordt, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing niet afdoende op hun administratieve beroepsargumenten en bezwaren, maar tracht in de bestreden beslissing alleen maar de hinder, die de verzoekende partijen ondervinden, tot een minimum te herleiden, zonder rekening te houden met de werkelijke impact ervan.

Volgens de verzoekende partijen hebben zij wel degelijk belang bij hun derde middel, los van het antwoord op de vraag of er al dan niet nog rekening gehouden moet worden met de verkavelingsvoorschriften.

De verwerende partij houdt, volgens de verzoekende partijen, in de bestreden beslissing geen rekening met essentiële elementen, zoals het bouwvolume, de overschrijding van de vloerpas, het hoogteverschil tussen de percelen en de inijk omwille van de beglaasde achterwand van hun woningen, zodat zij de hinder voor de verzoekende partijen niet terdege noch afdoende onderzocht heeft.

## *Beoordeling door de Raad*

### 1.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij bij het tweede middel omdat de door hen beweerde inijkhinder en hoogteverschil voortvloeit uit de niet-conforme uitvoering van hun “eigen” stedenbouwkundige vergunning, en het belang van de derde verzoekende partij bij het tweede middel omdat de hinderaspecten alleen toegelicht worden vanuit het standpunt van de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij en het argument met betrekking tot het bouwvolume, in het kader van de verkavelingsvoorschriften, niet relevant is.

Om belang te hebben bij een middel, is het nodig, maar voldoende, dat een vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel kan bijdragen tot het voordeel dat de verzoekende partijen beogen of, anders gezegd, dat het middel het door de verzoekende partijen geschetste nadeel kan weren.

Beide middelen bekritisieren de in de bestreden beslissing vastgestelde verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening. Die wettigheidskritiek op de bestreden beslissing past in het door de verzoekende partijen aangevoerd belang dat de percelen, waarvan zij eigenaar zijn, grenzen aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en er een rechtstreeks uitzicht is op de met de bestreden beslissing vergunde woning van de tussenkomenende partij.

Uit het dossier, meer bepaald de foto's en de op 15 april 2019 bijkomend verleende omgevingsvergunning, blijkt dat de tussenkomenende partij rond de met de bestreden beslissing vergunde woning, deels in de voortuin ervan, een vergunningsplichtige "*reliëfwijziging*" heeft uitgevoerd.

Ter hoogte van de achterste grens van het perceel, dat eigendom is van de derde verzoekende partij, is een betonnen keermuur gebouwd met een lengte van 6 meter en een hoogte van 1 meter en ter hoogte van de achterste grens van de percelen, die eigendom zijn van de eerste verzoekende partij en van de tweede verzoekende partij, is een betonwand geplaatst met een lengte van 42,49 meter en daarbovenop een draadafsluiting met een ondoorzichtige zwarte doek met een hoogte van 2 meter.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere heeft met de omgevingsvergunning van 15 april 2019 bijkomende voorwaarden opgelegd in verband met het in de bestreden beslissing opgelegd groenscherm en de verzoekende partijen betwisten de wettigheid van die voorwaarde.

De eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op basis van (één van) beide middelen kan leiden tot een nieuwe beslissing in het voordeel van de verzoekende partijen, die dus belang hebben bij hun tweede middel en hun derde middel.

Of de verzoekende partijen zelf een stedenbouwkundig misdrijf begaan hebben bij de bouw van hun woningen en/of de aanleg van hun (achter)tuinen, heeft betrekking op handhaving. De feitelijke situatie geldt ten aanzien van de beoordeling van het belang bij het middel.

De Raad verwerpt dan ook de excepties van de tussenkomenende partij.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) en §2, eerste lid VCRO moet een aanvraag verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarover een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan, noch mag, zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verzoekende partijen hebben, zoals samengevat in de bestreden beslissing, tijdens de administratieve beroepsprocedure, met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onder meer gesteld:

- (1) de "hogere" gelegen woning van de tussenkomenende partij leidt tot "grote" inkijk en schaduw op hun, aanpalende, percelen, en de achterzijde van hun woningen heeft meerdere glaspartijen, terwijl de woning van de tussenkomenende partij, gelegen ter hoogte van hun achtertuinen, op de verdieping vier ramen heeft

- (2) de woning van de tussenkomende partij ligt in tweede bouworde, zodat bijzondere aandacht moet worden besteed aan de impact ervan op hun privacy en leefkwaliteit, zeker omwille van de wijziging van de oorspronkelijke (in een eerdere, vernietigde vergunning) kroonlijsthoogte en rechte inplanting.

De verzoekende partijen hebben in hun replieknota als antwoord op het met de bestreden beslissing eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar onder meer nogmaals benadrukt dat de met de bestreden beslissing vergunde woning een “dwarse” / “parallele” inplanting heeft in tweede bouworde, en dat het bouwterrein minstens 1,20 meter hoger gelegen is dan de percelen, waarvan zij eigenaar zijn en waar zij wonen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken die beslissing te betwisten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten dus afdoende zijn.

De bestreden beslissing voldoet daar niet aan.

4.

De verwerende partij vergunt met de bestreden vergunning de bouw van een alleenstaande eengezinswoning, “in de tweede bouwzone”, op lot 5 van een verkaveling, op 10 meter van de grens met de aanpalende lager gelegen percelen, die eigendom zijn van de verzoekende partijen, en waarop hun woningen en tuinen gelegen zijn.

De met de bestreden beslissing vergunde woning heeft een “hoofdvolume” met twee bouwlagen (met vier ramen op de verdieping) en een hellend dak (met één zeer klein dakraam), en een “lager volume” met één bouwlaag en een hellend dak (met twee zeer kleine dakramen).

Het hoofdvolume heeft een breedte van 12,75 meter, een kroonlijsthoogte van 6,00 meter en een nokhoogte van 10,95 meter.

Het totale bouwvolume is meer dan 1.300 m<sup>3</sup>.

5.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de inkijk en schaduwwerking “eerder beperkt” is en baseert zich daarvoor op de vaststelling dat de (ten opzichte van een vorige aanvraag) aangepaste woning leidt tot een “vermindering” van het rechtergedeelte van het volume (dat boven de garage verlaagd is), minder ramen in de voorgevel en een “herverdeling” op de verdieping ter hoogte van de voorgevel (ter hoogte van de achtertuinen van de verzoekende partijen), terwijl er op de verdieping maar één van de vier ramen betrekking heeft op een slaapkamer en de andere drie ramen betrekking hebben op een overloop (sas en nachthal).

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing ook correct het gabarit van de vergunde woning en stelt dat de bouwvrije strook van 10 meter “voldoende” is om dat te bufferen.

De door de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij beweerde schaduwhinder is niet overdreven en beperkt tot het achterste gedeelte van hun tuinen, zonder zich uit te strekken tot de keuken en living van hun woningen, en dat blijkt ook uit de simulatie, die zij zelf uitgevoerd hebben, en bovendien gebaseerd is op de eerder vergunde woning met een groter bouwvolume.

De verwerende partij ontkent in de bestreden beslissing niet dat er inkijk mogelijk is, maar motiveert afdoende waarom de doorgevoerde aanpassing de inkijk “sterk inperkt”, namelijk dat er in de met de bestreden beslissing vergunde woning van de tussenkomende partij geen leefruimte is op de verdieping aan de zijde van de woningen van de verzoekende partijen.

De verwerende partij weerlegt in de bestreden beslissing ook de administratieve beroepsgrievan van de verzoekende partijen met betrekking tot de inkijk en de schaduwghinder en de verzoekende partijen tonen niet aan dat die motieven van de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk zijn.

6.

De verwerende partij legt met de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij de voorwaarde op dat *“op eigen terrein langs de perceelsgrens van [de verzoekende partijen] een ondoorzichtig (natuurlijk) groenscherm van minimum 3 m hoog [dient] voorzien te worden”*.

Het kan niet worden betwist dat de dwarse inplanting van het met de bestreden beslissing vergund niet-geringe bouwvolume, rekening houdend met de hogere ligging van het perceel van de tussenkomende partij, en ondanks de bouwvrije voortuinstrook van 10 meter, visuele hinder veroorzaakt voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij motiveert niet waarom de opgelegde minimale hoogte van 3 meter van het groenscherm *in casu* afdoende is: zij laat het hoogteverschil tussen de percelen, ten belope van 1.20 meter volgens de verzoekende partijen, onbesproken en er blijkt dan ook niet uit de bestreden beslissing of de verwerende partij met dit relevant gegeven afdoende rekening houdt.

Los van de vraag of de met de bestreden beslissing vergunde woning al dan niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot het maximaal toegelaten bouwvolume en de vloerpass, kan de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde met betrekking tot het groenscherm de bestreden beslissing niet wettigen, ook omwille van door de verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure geformuleerde grieven en de specifieke perceelsconfiguratie.

7.

Het tweede middel en het derde middel zijn dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt het eerste en vierde middel niet omdat de beoordeling ervan niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

De verzoekende partijen vragen hen, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing legt de Raad de kosten van het beroep, meer bepaald de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten ten bedrage van 600 euro, ten laste van de verwerende partij, en kent de Raad aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij, de gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BMI is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 oktober 2018, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van een woning (landelijke villa) op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Gemeentehuisstraat 8E, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 1131T, 1125F, 1130F, 1128D4, 1128K5 en 1131P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partijen betaald rolrecht ten bedrage van 600 euro en een aan de verzoekende partijen verschuldigde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS