

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0081 van 30 juni 2015
in de zaak RvVb/1415/0407/SA/0389

In zake:

1. de heer **Peter LAUWERIER**
2. mevrouw **Marijke DE BONDT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat An WOUTERS
kantoor houdende te 3212 Pellenberg, Lostraat 45
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer **Jurgen TRIEST**
2. mevrouw **Isabelle DE BRUYNE**

beiden wonende te 9255 Buggenhout, Houtenmolenstraat 44
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 januari 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 30 september 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw DE KEYZER-DE WILDE (hierna: aanvragers), een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Buggenhout, Vogelzangstraat 8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0336R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 juni 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An WOUTERS die verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de tussenkomende partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Jurgen TRIEST en mevrouw Isabelle DE BRUYNE verzoeken met een aangetekende brief van 22 mei 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 3 juni 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 8 april 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De gevraagde wijziging heeft betrekking op een verkavelingsvergunning die op 23 november 2009 werd verleend voor twaalf loten in open bebouwing. De aanvraag beoogt op het lot 9/10 de volgende wijziging van de verkavelingsvergunning:

- een bijbouw van maximum 48 m² in plaats van 32 m²;
- op het bijgebouw een zadeldak van maximum 40° in plaats van een plat dak;
- houten tuinpanelen van maximum 1,8 meter hoog ter afsluiting van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2014 tot en met 18 juni 2014, dienden zowel de verzoekende partijen als de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout verleent op 30 september 2014 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de aanvragers en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Raadpleging eigenaars

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending. Deze eigenaars bezitten niet meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavel.

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkaveling goedgekeurd door de deputatie d.d. 20/01/2011. De wijziging betreft het lot 9/10.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

...

*Het goed maakt als **lot 9/10** deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

...

Openbaar onderzoek

...

*Er werden twee schriftelijke **bezwaren ingediend**.*

*Het **eerste bezwaar** handelt over:*

- 1. ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt een muur gebouwd van 3m50 breed met een maximale hoogte van 5m70 ter hoogte van de nok. Dit is visueel storend en esthetisch onverantwoord. Eveneens neemt een dergelijke constructie meer zonlicht weg op het achterliggende perceel;*
- 2. men vreest een waardevermindering van het achterliggende huis en perceel;*
- 3. er werd reeds een garage voorzien in de woning. Een bijgebouw van 32 m² is, volgens de bezwaarindiener, voldoende ruim om een tuinberging en een extra garage in te voorzien;*
- 4. het is niet gebruikelijk, volgens de bezwaarindiener, een bijgebouw in te planten op de perceelsgrens;*
- 5. het is esthetisch niet verantwoord één van de 3 aanpalende garages af te laten werken met een zadeldak terwijl de overige 2 bijgebouwen mooi aansluiten met een plat dak;*
- 6. het plaatsen van een dak op de garage zorgt volgens de bezwaarindiener voor geen meerwaarde voor de aanvrager, enkel voor lasten voor de aanpalende burens;*
- 7. het bijgebouw zou, volgens de bezwaarindiener, dienst doen voor het uitvoeren van reparatie- en carrosseriewerken aan een collectie oude wagens. Deze activiteiten*

horen niet thuis in een residentiële verkaveling. Men vreest dan ook voor lawaaihinder, geurhinder en mogelijks ook milieuhinder;

8. *men vraagt om de houten schutsel niet op de perceelsgrens te plaatsen maar op 5à10cm ervan om schade aan de reeds geplaatste afsluiting te vermijden.*

Het tweede bezwaar handelt over:

De totale hoogte van het bijgebouw zal 5m75 bedragen i.p.v. de toegelaten 3m10 wat bijna een verdubbeling is van de hoogte. Hierdoor zal er een aanzienlijke hinder qua lichten en zichten ontstaan op het perceel van de bezwaarindiener waardoor deze in hun genot op abnormale wijze worden gehinderd. Het plaatsen van een zadeldak zou een grote schaduwimpact en afname van lichtinval (rechtstreekse zonneschijn als een afname van hoeveelheid daglicht) veroorzaken.

Daarenboven zou de constructie het vrije zicht verhinderen dat de bezwaarindieners nu vanuit hun woning hebben, het open gevoel zou verdwijnen.

De verhoging van het dak past niet binnen een goede ruimtelijke ordening.

Evaluatie van de bezwaren:

Standpunt stedenbouwkundig ambtenaar:

Het **eerste bezwaar**:

1. *dit gedeelte van het bezwaar kan als gegrond beschouwd worden;*
2. *dit gedeelte van het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;*
3. *dit gedeelte van het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;*
4. *het is inderdaad niet gebruikelijk een bijgebouw afgewerkt met een hellend dak in te planten op de perceelsgrens. Dit gedeelte van het bezwaar kan als gegrond beschouwd worden;*
5. *dit gedeelte van het bezwaar kan als gegrond beschouwd worden;*
6. *dit gedeelte van het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;*
7. *dit blijkt niet uit de aanvraag. Dit gedeelte van het bezwaar kan dus als ongegrond beschouwd worden;*
8. *een afsluiting kan men slechts op de perceelsgrens plaatsen mits akkoord van de aanpalende buur. Hier zal dus rekening mee gehouden dienen te worden.*

Het **tweede bezwaar** kan volledig als gegrond beschouwd worden.

Standpunt college van burgemeester en schepenen:

De twee ingediende bezwaren worden door het college als ongegrond beschouwd.

Het college is van oordeel dat dergelijke verkavelingswijzigingen reeds eerder zijn toegestaan in de Vogelzangstraat.

Evaluatie van de bezwaren:

Het **eerste bezwaar**:

1. *dit gedeelte van het bezwaar kan als ongegrond beschouwd worden. De afwerking van een bijgebouw met een zadeldak is – overigens zoals dit ook voor het hoofdgebouw het geval is – geenszins esthetisch onverantwoord, zeker nu alle gebouwen op hetzelfde perceel dezelfde afwerking krijgen. Het zonlicht dat een dergelijke constructie meer zou wegnemen, vergeleken met een constructie met een plat dak, is verwaarloosbaar, zoveel te meer de constructie wordt aangebouwd aan de reeds bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen;*
2. *dit gedeelte van het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;*
3. *dit gedeelte van het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;*
4. *dit gedeelte van het bezwaar kan als ongegrond beschouwd worden. De oorspronkelijke verkaveling voorziet al een bijgebouw van max. 32m², ingeplant ter*

- hoogte van de rechter en achterste perceelsgrens. Ook de al gerealiseerde garages op de aanpalende percelen werden ingeplant op de perceelsgrens;
5. dit gedeelte van het bezwaar kan als ongegrond beschouwd worden. Een dergelijke dakvorm is geenszins van aard de eenheid te verstoren, nu deze wel bewaard blijft binnen de verschillende percelen;
 6. dit gedeelte van het bezwaar kan als ongegrond beschouwd worden. de visuele hinder veroorzaakt door een muur met een maximale hoogte van 5 m 70 ter hoogte van de nok is niet (veel) groter dan deze van een muur van 3 m 10;
 7. dit gedeelte van het bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard;
 8. dit blijkt niet uit de aanvraag. Dit gedeelte van het bezwaar kan dus als ongegrond beschouwd worden;
 9. een afsluiting kan men slechts op de perceelsgrens plaatsen mits akkoord van de aanpalende buur. Hier zal dus rekening mee gehouden dienen te worden.

Het tweede bezwaar kan volledig als ongegrond beschouwd worden. Het zonlicht dat een dergelijke constructie meer zou wegnemen, vergeleken met een constructie met een plat dak, is verwaarloosbaar, zoveel te meer de constructie wordt aangebouwd aan de reeds bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Standpunt stedenbouwkundig ambtenaar:

Overwegende dat er op de 2 aanpalende percelen rechts reeds een afzonderlijk bijgebouw werd gerealiseerd, beiden afgewerkt met een plat dak en met dezelfde kroonlijsthoogte waardoor er een harmonisch geheel en een eenheid gecreëerd werd. Overwegende dat de afwerking van het bijgebouw op lot 9/10 met een zadeldak, aansluitend aan de reeds bestaande bijgebouwen, deze eenheid verstoort.

Overwegende dat een dergelijke dakvorm storend is naar de omliggende percelen toe aangezien er een hogere gevel (en nokhoogte) gerealiseerd wordt, waardoor er meer schaduwvorming is op de omliggende percelen en waardoor het vrije uitzicht belemmerd wordt.

Overwegende dat een dergelijke dakvorm het evenwicht tussen de percelen verstoort.

Overwegende dat de oorspronkelijke verkaveling een bijgebouw van max.32m² voorziet ingeplant ter hoogte van de rechter en achterste perceelsgrens. Eveneens voorziet de oorspronkelijke verkaveling de mogelijkheid om een afzonderlijk tuinhuis te plaatsen op min.1m van de perceelsgrenzen met een maximale oppervlakte van 10m².

Overwegende dat het ruimtelijk aanvaardbaar is deze beide bijgebouwen te koppelen tot 1 bijgebouw van max.42m², ingeplant op de rechter en de achterste perceelsgrens.

Overwegende dat een bijgebouw van 48m² te groot is gelet op de beperkte grootte van de tuinzone.

Gelet op de ingediende, deels gegronde bezwaren.

Advies

Gelet op het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het project geen afbreuk doet aan de bestaande omgeving en vatbaar is voor vergunning doch onder de volgende **uitdrukkelijke voorwaarden:**

de voorgestelde bestemmingsvoorschriften worden gewijzigd/aangevuld met de volgende bestemmingsvoorschriften:

2.3.A Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<u>Wijziging:</u> Voor lot 9/10 bedraagt de maximale oppervlakte van het bijgebouw 42m ² . Het bijgebouw wordt ingeplant op de rechter en achterste perceelsgrens.

	<i>Het bijgebouw kan enkel gebruikt worden als (auto)bergplaats en kan niet gebruikt worden als werkplaats.</i>
--	---

2.3.B Verschijningsvorm en bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<i>Wijziging: De kroonlijsthoogte van het bijgebouw van de aanpalende buur rechts wordt overgenomen. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak.</i>

Standpunt college van burgemeester en schepenen:

Overwegende dat in deze de oorspronkelijke verkaveling al een bijgebouw van max.32m² voorziet, ingeplant ter hoogte van de rechter en achterste perceelsgrens. Overwegende dat ook de al gerealiseerde garages op de aanpalende percelen werd ingeplant op de perceelsgrens.

Overwegende dat de afwerking van een bijgebouw met een zadeldak – overigens zoals dit ook voor het hoofdgebouw het geval is – geenszins esthetisch onverantwoord is, zeker nu alle gebouwen op hetzelfde perceel eenzelfde afwerking krijgen.

Overwegende dat een dergelijke dakvorm geenszins van aard is de eenheid te verstoren, nu deze wel bewaard blijft binnen de verschillende percelen;

Overwegende dat de visuele hinder veroorzaakt door een muur met een maximale hoogte van 5 m 70 ter hoogte van de nok niet (veel) groter is dan deze van een muur met 3 m 10.

Overwegende dat het zonlicht dat een dergelijke constructie meer zou wegnemen, vergeleken met een constructie met een plat dak, verwaarloosbaar is, zoveel te meer de constructie wordt aangebouwd aan de reeds bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen.

Overwegende dat de hinder qua lichten en zichten veroorzaakt door een muur met een maximale hoogte van 5 m 70 ter hoogte van de nok niet (veel) groter is dan deze van een muur met een hoogte van 3 m 10 en zeker niet van aard is op een abnormale wijze de aanpalende eigenaars in hun genot te hinderen. Overwegende dat het schaduwimpact en de afname van lichtinval (rechtstreekse zonneschijn als een afname van de hoeveelheid daglicht) dat een dergelijke constructie meer zou wegnemen, vergeleken met een constructie met een plat dak, verwaarloosbaar is, zoveel te meer de constructie wordt aangebouwd aan de reeds bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen.

Overwegende dat hetzelfde geldt voor het vrije zicht en het open gevoel van de aanpalende eigenaars;

Overwegende dat de oorspronkelijke verkaveling een bijgebouw van max.32m² voorziet ingeplant ter hoogte van de rechter en achterste perceelsgrens en eveneens de mogelijkheid om een afzonderlijk tuinhuis te plaatsen op min 1m van de perceelsgrenzen met een maximale oppervlakte van 10m².

Overwegende dat het ruimtelijk aanvaardbaar is deze beide bijgebouwen te koppelen tot 1 bijgebouw, ingeplant op de rechter en achterste perceelsgrens.

Overwegende dat een bijgebouw van 48m² amper 6m² groter is dan hetgeen zou resulteren uit de samenvoeging van de in de oorspronkelijke verkaveling voorziene volumes. Overwegende dat de tuinzone voldoende groot is om dit bijkomend volume toe te laten en er nog steeds een voldoende grote tuinzone overblijft;

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de

aanvrager.

DE VERGUNNING WORDT AFGEGEVEN ONDER VOLGENDE VOORWAARDEN:

2.3.A Inplanting

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Wijziging:

Het bijgebouw kan enkel gebruikt worden als (auto)bergplaats en kan niet gebruikt worden als werkplaats.

...”

De verzoekende en tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op respectievelijk 4 en 3 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 beslist de verwerende partij op 22 januari 2015 om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom situeert zich noordoostelijk binnen het grondgebied van de gemeente Buggenhout, aansluitend aan de dorpskern van de deelgemeente Opdorp, in een omgeving met een louter residentiële invulling. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open- en halfopen eengezinswoningen. De aanvraag situeert zich langsheen de Vogelzangstraat, een straatje dat een fietsverbinding vormt tussen de Houtenmolenstraat en de Akkerstraat.

De bouwplaats paalt over een lengte van 16 m langs de voorliggende straat. Het eigendom is 549 m² groot en ongeveer rechthoekig van vorm. Het eigendom maakt als lot 9/10 deel uit van bovenvermelde verkaveling die door deputatie werd vergund op 20 januari 2011. De invulling binnen deze verkaveling bestaat uit open residentiële woningen, opgetrokken binnen een gabriet van 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking.

Voorliggende aanvraag beoogt het vergroten van de oppervlakte van het bijgebouw naar max. 48 m² en de mogelijkheid wordt voorzien om dit bijgebouw af te werken met een zadeldak met een max. helling van 40° i.p.v. met een plat dak. De bouwheer wil op de garage, in harmonie met de woning in pastoriestijl, een zadeldak voorzien zodat ook dezelfde poort als in het hoofdgebouw kan worden aangebracht.

Men vraagt eveneens het perceel ter hoogte van de tuinzone en de bouwvrije strook af te sluiten met houten tuinpanelen van max. 1,8 m hoog.

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften voorzien voor de loten 7, 9/10, 12 en 13 dat de garages tot op de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd met een max. oppervlakte van 32 m² en een plat dak.

Volgens de voorschriften mag binnen de zone van de achtertuin een tuinberging of serre van max. 10 m² opgericht worden, ingeplant op min. 1m van de perceelsgrenzen en op min. 2 m van de woning.

Volgens voorliggende aanvraag wordt het oprichten van een extra tuinberging

uitgesloten voor lot 9/10.

De medekavelanten die de aanvraag niet voor akkoord mee ondertekenden werden aangetekend op de hoogte gebracht van het dossier door de aanvrager.

...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

Op grond van de codex moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

De bevoegde overheid is, ingeval een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning werd ingediend, verplicht deze te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.

Voorliggende verkavelingswijziging beoogt het vergroten van de oppervlakte van het bijgebouw van max. 32 m² naar max. 48 m² en het afwerken van dit bijgebouw met een zadeldak met een max. helling van 40° i.p.v. met een plat dak. Men vraagt eveneens het perceel ter hoogte van de tuinzone en de bouwvrije strook af te sluiten met houten tuinpanelen van max. 1,8 m hoog.

De verkavelingsvoorschriften voorzien momenteel voor de loten 7, 9/10, 12 en 13 dat de bijgebouwen tot op de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd met een max. oppervlakte van 32 m² en een plat dak.

De bestaande en goedgekeurde verkaveling is zodanig ontworpen dat in de tuinzone, naast het bijgebouw van max. 32 m², ook een tuinberging of serre van max. 10 m² is toegelaten, ingeplant op min. 1 m van de perceelsgrenzen en op min. 2 m van de woning. Voorliggende aanvraag sluit het oprichten van een extra tuinberging voor lot 9/10 uit.

Op ruimtelijk gebied is het aan te moedigen deze beide bijgebouwen te koppelen tot 1 gebouw, ingeplant op de rechter en achterste perceelsgrens. Het gevraagde bijgebouw van 48 m² is amper 6 m² groter dan de samenvoeging van de in de oorspronkelijke verkaveling voorziene volumes. Het eigendom is voldoende groot om op een stedenbouwkundig verantwoorde manier dit bijkomend volume te dragen, zeker rekening houdende met de voorgestelde inplanting gekoppeld aan de reeds bestaande bebouwing. De beoogde bezettingsgraad op het perceel is niet afwijkend van de

bebouwing en bezetting in de omgeving.

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen. Er werden 2 bezwaren ingediend waarbij in hoofdzaak wordt verwezen naar de invloed op de lichten en zichten, het visueel storend en esthetisch onverantwoord zijn en het wegnemen van zonlicht op de aanpalende percelen.

De afwerking van een bijgebouw met een zadeldak - zoals dit ook voor het hoofdgebouw het geval is - is geenszins esthetisch onverantwoord, zeker nu alle gebouwen op hetzelfde perceel dezelfde afwerking krijgen. Het zadeldak komt tegemoet aan het landelijk karakter van het woongebied en zal samen met de woning die opgebouwd is in pastoriestijl een harmonisch geheel vormen. De voorgestelde kroonlijsthoogte en dakhelling zijn heden ten dage algemeen gangbaar voor bijgebouwen.

De impact van het voorzien van een hellend dak op de bezonning op de aanpalende percelen kan bezwaarlijk van die aard geacht worden dat deze het genot op de aanpalende percelen onaanvaardbaar zal aantasten.

Er dient vastgesteld dat gelet op de oriëntatie van lot 9/10, dat ten westen gelegen is t.o.v. het perceel van de heer en mevrouw Lauwerier- De Bont, Vogelenzangstraat 4, hier enkel de avondzon beïnvloed zal worden. Daarenboven ligt de tuinzone van deze kavel ten westen van de bebouwde oppervlaktes, zodat de bezonning ook door het eigen bijgebouw beïnvloedt wordt. Lot 9/10 ligt ten zuiden van het eigendom van de heer en mevrouw Triest- De Bruyne, Houtmolenstraat 44. Gelet op de oppervlakte van dit perceel en de situering van het bijgebouw in de hoek van het perceel, zal de invloed op de bezonning eerder beperkt zijn.

Het voorzien van een zadeldak op het bijgebouw zal bijgevolg niet resulteren in een onaanvaardbare impact op de bezonning van de aanpalende percelen en zal de maat van normale burenhinder niet overstijgen. De schaduwimpact en de afname van lichtinval die een constructie met een zadeldak meer zou wegnemen vergeleken met een constructie met een plat dak, is verwaarloosbaar. Hetzelfde geldt voor het vrije zicht en het open gevoel bij de aanpalende eigenaars.

Rekening houdende met afstand tussen de hoofdgebouwen en de bijgebouwen, en met het feit dat het bijgebouw wordt aangebouwd aan de reeds bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen, dient besloten dat de woonkwaliteit niet negatief beïnvloed zal worden.

Wat de afsluiting in houten panelen betreft, kan worden geconcludeerd dat deze stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De bestaande verkavelingsvoorschriften voorzien dat de zijdelingse erfscheidingen tussen de tuinen, alsook de achterste erfscheidingen, zullen bestaan uit levende hagen, stijlen en vlechtdraad, eventueel versterkt met een grondplaat van max. 0,5 m hoogte. Een hoogte van 1,8 m voor een afsluiting tussen 2 belendende percelen is een stedenbouwkundig gangbare hoogte.

In het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, staat in art. 2.1. overigens vermeld dat een stedenbouwkundige vergunning niet nodig is voor de volgende handelingen: 5° afsluitingen tot een hoogte van 2 m in de zijtuin en achtertuin. De wetgever heeft hier duidelijk het standpunt ingenomen dat de beperkte ruimtelijke impact van dergelijke ingrepen het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning overbodig maakt.

De essentie van de verkaveling gaat hierdoor niet verloren, immers de verkavelingsvoorschriften laten een doorlevende haag als perceelsafsluiting toe, houten

panelen hebben dezelfde ondoorzichtige eigenschappen als een doorlevende haag. De impact van de beoogde houten panelen kan niet van die aard zijn dat het resulteert in een (bijkomende) hinder die de maat van de normale burenhinder overstijgt.

De gevraagde wijzigingen van de voorschriften brengen het karakter van de omgeving geenszins in het gedrang. Bijgevolg komt de aanvraag in aanmerking voor een afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Er bestaat enkel een noodzaak tot het onderzoek van de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarden dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Zoals reeds uiteengezet zal bij wijziging tot zadeldak **enerzijds de eenheid** in de ruimtelijke ordening en evenwicht die de **bestaande verkavelingsvoorschriften** voorzien **ernstig worden verstoord** en **anderzijds** zal er een aanzienlijke **hinder qua lichten en zichten** naar verzoekers toe ontstaan.*

*Door het plaatsen van een zadeldak zullen verzoekers immers aan **licht** en rechtstreekse zon inboeten.*

Het plaatsen van een zadeldak zal ontegensprekelijk een grote schaduwimpact en afname van lichtinval – zowel een verlies aan rechtstreeks zonneschijn als afname van de hoeveelheid daglicht- veroorzaken, waardoor verzoekers in hun genot op abnormale wijze worden gehinderd.

*Daarenboven zou dit eveneens het **vrij zicht** verhinderen dat verzoekers thans vanuit hun woning hebben.*

Verzoekers verwijzen dienaangaande naar de foto's vanop hun perceel, evenals de simulatie tussen hoe het bijgebouw er zal uitzien volgens de bestaande voorschriften versus hoe het bijgebouw er zal uitzien conform de aanvraag (stuk 8-10). Uit de foto's

blijkt ook dat de bijgebouwen op de omliggende percelen een plat dak hebben.

De reductie van lichtinval brengt een vermindering van de woon-en leefkwaliteit met zich mee. Verzoekers zullen aanzienlijke schaduwhinder ondervinden ingevolge de uitvoering van de werken die door de bestreden beslissing werden vergund .

De vergunde uitbreiding zal meer schaduw veroorzaken zodat dient vastgesteld te worden dat het ingeroepen nadeel als voldoende ernstig beschouwd kan worden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Verzoekers zullen een persoonlijk en ernstig nadeel ondervinden met betrekking tot het gebruik van hun woning, terras en tuin.

Meer bepaald zal de verzoekende partij door de uitbreiding te maken hebben met een grote schaduwimpact en afname van lichtinval – zowel een verlies aan rechtstreeks zonneschijn als afname van de hoeveelheid daglicht.

De schorsing is dan ook hoogdringend aangezien partijen het slachtoffer dreigen te worden van een onherstelbaar, ernstig nadeel.

Dit persoonlijk ernstig nadeel is bovendien moeilijk te herstellen.

De werken dreigen immers aangevat te worden, minstens zullen ze aangevat worden vooraleer de uitspraak ten gronde zal tussengekomen zijn, welk bij hoogdringendheid dienen voorkomen te worden. Bij een niet-schorsing zal de bouw van de gevraagde uitbreiding een verregaande aantasting van het gebruiksgenot tot gevolg hebben.

Het verlies aan licht is een moeilijk te herstellen nadeel aangezien dit de afbraak van de reeds opgerichte constructie veronderstelt (zie in die zin het arrest nr. 77.360 van 3 december 1998 van de Raad van State op blz. 9, waarbij de schorsing bevolen werd).

Aldus gelet op deze hoogdringendheid dringt de schorsing van de verleende vergunning zich op.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij put de hoogdringendheid om tot schorsing over te gaan uit de bewering dat zij “het slachtoffer dreigt te worden van een onherstelbaar, ernstig nadeel”.

De vaststelling dat de verwerende partij terecht en in alle redelijkheid heeft beslist dat er van een overmatige hinder geen sprake kan zijn nog te na gelaten, dient opnieuw benadrukt te worden dat huidige bestreden beslissing een wijziging van verkavelingsvoorschriften inhoudt.

Zodoende geeft deze bestreden beslissing geen enkel rechtstreeks bouwrecht, en is er geen enkel gevaar dat verzoekende partij op grond van deze rechtshandeling enig fysiek nadeel ondervindt.

De hoogdringendheid bestaat niet.

...”

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

Wij sluiten ons volledig aan bij de argumentatie en vordering van de verzoekende partij (De heer Peter Lauwerier en mevrouw Marijke De Bont). De verleende vergunning past duidelijk niet in een goede ruimtelijke ordening. Ook voor ons perceel is er een aanzienlijke hinder qua vrij zicht, open gevoel en lichtinval. Het zadeldak wordt zodanig voorzien dat de puntgevel van 5,75 meter hoog direct op onze perceelsgrens staat. Een puntgevel van die hoogte op een perceelsgrens is hoogst ongebruikelijk en is een ernstige verstoring van het open gevoel van onze open bebouwing.

Als overtuigingsstuk hebben we een simulatie gemaakt van het bijgebouw volgens de bestaande voorschriften versus hoe het gebouw er zal uitzien conform de aanvraag. De foto is genomen vanuit onze woonkamer. Daaruit blijkt duidelijk dat wij eveneens een persoonlijk en ernstig nadeel zullen ondervinden met betrekking tot het gebruik van onze woning, terras en tuin.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

2.

De uiteenzetting van de tussenkomende partijen dat er ook voor hun perceel een aanzienlijke hinder is “qua vrij zicht, open gevoel en lichtinval” en het toegevoegd overtuigingsstuk met een simulatie van het bijgebouw volgens de “bestaande voorschriften versus hoe het gebouw er zal uitzien conform de aanvraag” kan niet in aanmerking genomen worden. Een tussenkomst kan er immers niet toe leiden dat bij de beoordeling van de voorwaarde van de hoogdringendheid rekening wordt gehouden met voorgehouden nadelige gevolgen voor andere belanghebbenden dan deze van de verzoekende partij(en) die de schorsing vordert.

3.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat een wijziging van het betrokken bijgebouw met een zadeldak de eenheid in de ruimtelijke ordening en het evenwicht die de bestaande verkavelingsvoorschriften voorzien ernstig verstoren en dat dit bovendien een aanzienlijke hinder

meebrengt naar lichten en zichten die een vermindering van hun woon- en leefkwaliteit meebrengt. Ze stellen dat de schorsing hoogdringend is aangezien ze dreigen slachtoffer te worden van een onherstelbaar ernstig nadeel omdat de werken dreigen aangevat te worden vooraleer ten gronde uitspraak wordt gedaan.

4.

De bestreden beslissing betreft de wijziging van een aantal voorschriften van een verkavelingsvergunning, die werd verleend op 20 januari 2011 en een verdeling van een terrein inhoudt voor 12 loten met woningen in open bebouwing. Die verkavelingswijziging heeft betrekking op lot 9/10 en schept onder meer de mogelijkheid om een bijgebouw te voorzien van een zadeldak. De nadelige gevolgen die de verzoekende partijen uiteenzetten hebben betrekking op de realisatie van deze mogelijkheid.

Er moet echter vastgesteld worden dat deze mogelijkheid zich enkel kan realiseren nadat een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor de uitbreiding van het betrokken bijgebouw met een zadeldak. Bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid en het dreigend aangevat worden van de werken, laten de verzoekende partijen dit buiten beschouwing.

Het blijkt niet dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
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 30 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ