



Advocaat Griet CNUUDE en de heer Bruno DE SCHRIJVER voeren het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Wannes THEYSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij vordert eerder, met een aangetekende brief van 30 juli 2019, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij, en, met een aangetekende brief van 11 september 2019, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende 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

De tussenkomende partij dient op 17 december 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lievegem een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "het bouwen van een nieuwe tweewoonst" op het perceel gelegen te 9920 Lievegem, Eeksken 35A en B.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen Eeksken', goedgekeurd op 8 mei 2015, in een zone voor landelijk woongebied, waarop de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 van toepassing zijn. De voorschriften van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vervangen de gewestplanbestemming.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert als volgt een omgevingsvergunning te verlenen:

"...

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door de gemeentelijke omgevingsambtenaar

#### Planologische toets

*De aanvraag ligt volgens de voorschriften van RUP Zonevreemde Woningen: Eeksken binnen de zone voor landelijk woongebied, waar de voorschriften van artikel 1 van toepassing zijn:*

*Het gebied is bestemd voor wonen. Er wordt onder meer een hoofdgebouw toegestaan van 2 bouwlagen + eventueel hellend dak met een maximale nokhoogte van 12m. De bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minimaal 3m. De aanvraag is in overeenstemming met deze bestemmingsvoorschriften.*

#### Wegenis

*In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg Eeksken. Aan de rechterzijde van het perceel is buurtweg n°67 gelegen. Deze buurtweg is opgenomen in de atlas der buurtwegen, is private eigendom, maar wel heeft een openbaar karakter. De buurtweg verbindt Eeksken met de Lievevragel. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.*

#### Zaak van de wegen

*De gemeenteraad dient zich niet uit te spreken over de zaak van de wegen.*

#### Watertoets

*Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. De aanvraag is gelegen in centraal gebied op de zoneringskaarten van de VMM. Er wordt per woning een hemelwaterput van 5.000L voorzien en een infiltratievoorziening van 2.500L (2 x 1.250L) met een oppervlakte van 4,00m². Er wordt per woning een septische put voorzien van 3.000L. Er wordt en gescheiden aansluiting op de riolering voorzien.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

#### M.e.r.-screening

*De aanvraag is niet m.e.r.-screeningsplichtig.*

#### Natuurtoets

*Er worden geen natuurwaarden geschaad.*

#### Erfgoed-/archeologietoets

##### Erfgoedwaarden:

*De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap.*

##### Archeologietoets:

*Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 van het onroerend erfgoeddecreet is niet vereist, omdat de aanvraag voldoet aan voorwaarden die het decreet daarvoor heeft bepaald.*

#### Mobiliteit

*Gelet op het beperkt programma dat wordt voorzien in de aanvraag is een mobiliteitstoets niet vereist. De aanvraag heeft geen significante impact op de mobiliteit. Het betreft een aanvraag voor het bouwen van een tweewoonst. De aanvraag zal geen verhoogde parkeerdruk of mobiliteitsafwikkeling tot gevolg hebben.*

### Toegankelijkheidstoets

NVT

### Decreet grond- en pandenbeleid

NVT

### Scheidingsmuren

*Overeenkomstig artikel 83 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, heeft het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen opgevraagd.*

*De aanpalende eigenaars van de woning werden op 28.12.2018 aangetekend aangeschreven, aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.*

*De aan de scheidingsmuur aanpalende burens hebben analoog getekend voor akkoord.*

*De overige aanpalende burens gaan niet akkoord met de aanvraag omwille van volgende redenen:*

- 1. De erfdienstbaarheid voor de woningen te Eeksken 31 en 33, gelegen naast de gemeenteschool Eeksken 29, is niet aangeduid op het inplantingsplan. Volgens het normenboek voor digitale aanvragen moeten bestaande erfdienstbaarheden weergegeven of vermeld worden.*
- 2. Het verleggen van de toegangsweg naar de woningen te Eeksken 31 en 33, via de eigendom van de bezwaarindieners zal een bijkomende belasting op hun eigendom veroorzaken.*
- 3. Eeksken 35 heeft geen uitweg via de buurtweg nr. 67. De buurtweg is private eigendom. De nieuwe toegang via de buurtweg zal zorgen voor verhoogde druk op de erfdienstbare zone. De buurtweg is geen openbaar domein.*
- 4. De inplanting van de garages achteraan betekent een aanzienlijke verstoring van de tuinzone. Het groene karakter verdwijnt.*
- 5. De garages zijn getekend op minder dan 3m van de perceelsgrens. Wagens die voor de garage parkeren zullen de functie van de buurtweg verhinderen, en in strijd zijn met de erfdienstbaarheid.*
- 6. Gezien de hoogte en korte afstand tegenover de zuidgevel van de aanpalende woning zal er schaduw hinder zijn, en een verminderd rendement van de zonnepanelen op het dak. Dit zou onherstelbare schade betekenen. Er wordt gesuggereerd dat een schilddak de impact aanzienlijk kan reduceren.*

*Het standpunt heeft geen verband met de scheidingsmuur in de aanvraag. Toch kunnen we de argumenten als volgt evalueren:*

1. Ongegrond. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de correctheid van de ingediende plannen. De vergunningverlenende overheid kan enkel op basis van het decreet omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluit onderzoeken of het dossier volledig is, en alle stukken bij een aanvraag zijn gevoeg. De vergunningverlenende overheid heeft zelf geen inzicht in de op een bouwplaats geldende burgerlijke rechten. Daarnaast geldt dat overeenkomstig artikel 4.2.22. van de VCRO een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

2. Ongegrond. De woningen hebben reeds toegang via de buurtweg. De belasting en impact blijft bijgevolg ongewijzigd.

3. Ongegrond. "Chemin n°67" is een officiële uitgeruste weg, zoals ook opgenomen in de atlas der buurtwegen. De weg is niet afgeschaft. Het betreft openbaar domein via erfdienstbaarheid, weliswaar (al dan niet gedeeltelijk) in private eigendom. De buurtweg verbindt Eeksken met de Lievevragel, en is uitgerust. Langs deze weg bevinden zich ook meerdere woningen en opritten en landbouwbedrijven. De inrit van de garages via deze buurtweg zal in die zin geen significant negatieve belasting vormen.

4. Ongegrond. Het RUP voorziet dat bijgebouwen in de achtertuin tot op 2m van de perceelsgrens mogen worden geplaatst. Het parkeren van wagens in de weg is niet toegelaten. Om de parkeerlast op te vangen zijn voor de woning 2 parkeerplaatsen voorzien.

5. Ongegrond. Garages van ongeveer 40m<sup>2</sup> per wooneenheid behoren tot een normale uitrusting van een eengezinswoning. Er blijft een voldoende grote kwalitatieve en onverharde tuinzone beschikbaar.

6. Ongegrond. Het financiële rendement van een installatie is geen beoordelingsargument in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Het gabariet voldoet aan de inrichtingsvoorschriften. Dergelijke nok- en kroonlijsthoogtes zijn bovendien geen uitzondering in de omgeving. De suggestie kan niet mee worden genomen in de behandeling van voorliggende aanvraag.

### Milieuaspecten

NVT

### Goede ruimtelijke ordening

Omgeving een landbouwbedrijf. Naast de bouwplaats is de gemeentelijke basisschool gelegen.

Het voorzien van 2 halfopen bebouwingen is aanvaardbaar wanneer de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De bestaande woning staat diep in het perceel parallel met de weg ingeplant, maar dit wijzigt bij de nieuwbouw. De woningen worden schuin ingeplant, zodanig er een leesbare lijn ontstaat, parallel aan de voorbouwlijn van de rechter woning.

De bouwplaats heeft een kadastrale oppervlakte van 834m<sup>2</sup>. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 258,1m<sup>2</sup>. Daarbij wordt ca. 125m<sup>2</sup> verhard in functie van toegangen,

*terrassen en parkeerplaatsen. In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat de aanvraag een aanvaardbare dichtheid heeft. De grondoppervlakte van het hoofdgebouw wordt beperkt gewijzigd van 144,8m<sup>2</sup> naar 180m<sup>2</sup>, maar het volume neemt wel aanzienlijk toe.*

*De woningen in de onmiddellijke omgeving zijn van hetzelfde type, en bevatten eveneens 2 bouwlagen en een hellend dak. De kroonlijsthoogte van de aanpalende woning bedraagt eveneens 5,10m. De garage is een laag volume en wordt geclusterd met bestaande bebouwing. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de aanvraag wat gabarit en korrelgrootte betreft niet storend is in de ruimtelijke context.*

*De kavel is logisch ingedeeld. De woningen hebben aanvaardbare afmetingen en worden op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant. De huidige voorgevelbreedte wordt in de nieuwe aanvraag quasi bewaard, maar wordt wel 3m opgeschoven richting de linker perceelsgrens. Hierdoor wijzigt de totale zijdelingse strook van ongeveer 6m tot 3m. Een normale tuinzone van 3m is aanvaardbaar indien de zone niet is belast is met een recht van doorgang. Er is geen doorgang in de aanvraag voorzien, er is geen verharding opgenomen, en de achterliggende eigenaars tekenden voor akkoord.*

*De woonentiteiten bieden ook voldoende woonkwaliteit. Ze zijn voldoende groot, en beschikken over een kwalitatieve buiten ruimte.*

*De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit van de omgeving. Er worden 2 parkeerplaatsen en 2 garages voorzien. De parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen. De bebouwing richt zich met het gabarit en afstanden naar de bestaande bebouwing.*

*De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen. De aanvraag is ook niet in strijd met de wetgeving rond lichten en zichten.*

*De aanvraag is in harmonie met de omgeving.*

#### Resultaten openbaar onderzoek

*Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de eenvoudige procedure van toepassing. De aanvraag moest niet openbaar gemaakt worden.*

#### Bespreking adviezen

NVT

#### Besluit omgevingsambtenaar

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, en de plaatselijke omgeving.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lievegem verleent op 11 februari 2019 als volgt een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.*

...”

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 22 maart 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 mei 2019 om het administratief beroep niet in te willigen en een omgevingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 juni 2019 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 13 juni 2019 ongegrond en verleent als volgt, volledig identiek aan het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, een omgevingsvergunning:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 27 mei 2019.*

*(...)*

*Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller*

*Appellant is de eigenaar-bewoner van de rechts aanpalende woning Eeksken 51.*

*Als eerste nadeel wordt gewezen op een ernstig verlies aan lichtinval en bezonning in de leefruimte van de woning, te wijten aan de inplanting en de omvang van de tweewoonst, met name door de noordelijke topgevel met een nokhoogte van 11,65 m op een afstand van 3 m van de perceelsgrens. De schaduw van de nieuwbouw van de tweewoonst zal ook vallen op de zonnepanelen, die sinds december 2010 gelegen zijn op het zuidelijk gedeelte van het dak. Een bijgevoegde slagschaduwsimulatie geeft weer dat de hoeveelheid schaduw die op de zuidgevel (leefruimte) en het dak van de woning valt aanzienlijk vergroot bij de nieuwbouw in vergelijking met de bestaande woning. De bestaande woning heeft een topgevel van 8,8 m, maar is gelegen op 8,57 m van de perceelsgrens. Appellant voert aan dat door de nieuwbouw vanaf half september tot half maart, en dit van de middag tot de vooravond, er nog weinig bezonning zal zijn, waardoor de woonkwaliteit en het gebruiksgenot aanzienlijk wordt aangetast. Appellant verwijst naar een andere aanvraag (principeaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning te Vaartstraat 13) waarbij het college van burgemeester en schepenen wel rekening hield met de impact van schaduwhinder en de densiteit van de bebouwing.*

*Appellant voert hierbij aan dat Eeksken een landelijke woonentiteit is en geen deel uitmaakt van het hoofddorp. Appellant merkt op dat het aantal woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak in de omgeving eerder beperkt is.*

*Appellant argumenteert verder dat bijkomende hinder zal ontstaan door de wijze waarop de tweewoonst en de garages zijn ingeplant. Het in- en uitrijden van de voertuigen van de nieuwe tweewoonst, evenals de voertuigen van de woningen gelegen te Eeksken 31 en 33 zal gebeuren over zijn perceel. Al deze voertuigen maken tot nu toe nog altijd gebruik van de losweg naast de gemeenteschool ten zuiden van de bestaande woning als uitweg naar de gemeenteweg “Chemin n°7” (openbaar domein). Door het college wordt in de vergunning onterecht gesteld dat de woningen reeds toegang hebben tot de buurtweg “Chemin n°67” die loopt over private eigendom. Door het college wordt eveneens vermeld dat er zich langs deze weg meerdere woningen en opritten en landbouwbedrijven*

bevinden. Het gaat enkel om 2 woningen Eeksken 49 en 47, 2 landbouwbedrijven (bij 1 ervan is de bedrijvigheid gestopt), en opritten, die niet beschikken over een andere uitweg naar de gemeenteweg "Chemin n°7". Door de huidige goedgekeurde plannen komen er 4 woningen bij (Eeksken 31, 33, 35 A en 35 B), wat voor appellant een significant bijkomende belasting betekent. Over gans de perceelsgrens is momenteel een afsluiting en scheidingmuur voorzien; appellant wenst dat er een afsluiting behouden blijft tussen de percelen. Bijlages bij het beroepschrift verduidelijken de plaatselijke situatie.

(...)

Motivering

(...)

De juridische toets

#### A. De planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gemeentelijk RUP 'Zonevreedde Woningen Rabot en Eeksken', zoals goedgekeurd door de deputatie op op 28 mei 2015, als meest recente en gedetailleerde plan.

De bouwplaats is volgens dit gemeentelijk RUP 'Eeksken' bestemd als 'zone voor landelijk woongebied'. Het RUP heeft een verordenend karakter en vormt de basis voor het vergunningenbeleid.

De aanvraag voorziet in de sloop van de bestaande woning en de oprichting van 2 halfopen woningen met achtergelegen 2 garages.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsprincipes van het geldende RUP, zoals vastgelegd in artikel 1.

De voorschriften leggen als hoofdbestemming vast: "Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen aanverwante activiteiten (...)."

Voor de hoofgebouwen wordt zowel gesloten, halfopen en open bebouwing toegelaten.

De maximale bouwhoogte is vastgelegd op 2 bouwlagen + evt. hellend dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 12 m. De dakvorm is vrij. De minimale bouwvrije zijdelingse strook bij halfopen en open bebouwing bedraagt 3,00 m. De aanvraag voldoet aan deze inrichtingsprincipes. Er worden 2 halfopen woningen aangevraagd met 2 bouwlagen en zadeldak, met nokhoogte 11,65 m. De bouwvrije strook rechts bedraagt rechts 3,0 m en links minstens 4,0 m.

Voor losstaande bijgebouwen bepalen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dat deze opgericht moeten worden binnen een straal van 30 m van het hoofdgebouw, dat bijgebouwen in de achtertuin worden geplaatst op de perceelsgrenzen of op min. 2 m van de perceelsgrenzen. De maximale kroonlijsthoogte ligt op 3,0 m en de maximale nokhoogte op 4,5 m. De 2 garages worden ingeplant op 13,5 m van het hoofdgebouw, tegen de linkerperceelsgrens en op minstens 2,7 m van de rechter perceelsgrens. De garages worden uitgevoerd met plat dak op hoogte 2,75 m.



*De aanvraag voldoet aan alle voorschriften, inzake functie, inplanting en volume, en is in overeenstemming met het geldende RUP.*

### *B. Burgerrechtelijke aspecten*

*Aan de rechterzijde van de bouwplaats ligt een wegenis in private eigendom, en waarbij de betreffende eigenaars niet akkoord kunnen gaan met de aanvraag, gelet op de 2 bezwaarschriften (ingediend door de eigenaars van de woningen Eeksken 49 en 51) en het beroepschrift (ingediend door de eigenaar van de woning Eeksken 51).*

*Op de Atlas van de Buurtwegen staat de betreffende weg aangeduid als chemin nr. 67.*

*Deze heeft een wettige breedte ter hoogte van de bouwplaats variërend van 5,5 m aan de rooilijn met de hoofdweg Eeksken naar 3,8 m à 4 m.*

*De weg is ingericht als een openbare wegenis die ca. 600 m verder uitgeeft op de Lievefragel. De weg is volledig verhard. In het eerste gedeelte is de wegenis eveneens voorzien van openbare straatverlichting, wat het publiek karakter nog versterkt. Uit de inrichting van de weg kan niet afgeleid dat deze nog privaat domein is.*

*De vraag stelt zich of de twee achterliggende garages mogen bereikt worden via deze buurtweg 67, alsook of de ontsluiting van de panden 31 en 33 louter via deze buurtweg mag gebeuren.*

*De 2 nieuwbouw eengezinswoningen zijn aan de voorzijde gelegen langs de hoofdweg Eeksken, een voldoende uitgeruste weg, op dit vlak stelt zich juridisch geen probleem.*

*Er kan vastgesteld dat de woningen 31 en 33 nu ook reeds ontsluiten via de buurtweg 67.*

*De brievenbussen voor beide panden bevinden zich zelfs langs deze zijde. Bij deze woningen staat tevens een ruim bijgebouw/opslagruimte/werkplaats?, met poortopening langs de zijde van de buurtweg 67.*

*De buurtweg 67 dient tevens als enige ontsluiting voor de woningen 47 en 49, en verderop voor 2 woningen Eeksken 41 en 43 en waarbij op dit laatste adres een landbouwbedrijf gevestigd is met diverse opritten. De basisschool blijkt langs deze buurtweg tevens over een achteringang te beschikken. Ter hoogte van de eigendom van de school is een verharde parkeerzone aangelegd.*

*Er kan vastgesteld dat de buurtweg reeds een relatief frequent gebruik kent.*

*De bijkomende belasting van de weg, door het voorzien van de 2 bijkomende garages en het suppresseren van de bijkomende uitrit voor de woningen 31 en 33 langs de voorzijde, wordt stedenbouwkundig niet als problematisch aanzien.*

*Op basis van bovenstaande bemerkingen is het voorliggend ontwerp voor wat betreft de ontsluiting te rechtvaardigen.*

*De betwisting omtrent het gebruik van privaat domein betreft principieel een burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Indien er een discussie bestaat over de erfdiensbaarheid, betreft dit een*

*burgerrechtelijke betwisting die onder de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechter valt en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.*

*Artikel 78 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning stelt dienaangaande: "De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

*De aanvrager dient rekening te houden met het feit dat in strijd met burgerlijke rechten uitgevoerde werken in de toekomst helemaal teniet kunnen worden gedaan ingevolge eventuele uitspraken van een burgerlijke rechtbank.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° ...*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

*Het voorliggende project beoogt de sloop van een bestaande verouderde woning en de oprichting van 2 gekoppelde woningen, op een terrein gelegen in het gehucht Eeksken, en waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit terrein juridisch werden vastgelegd in het RUP Eeksken dat voor deze woonconcentratie werd opgesteld.*

*In het RUP zijn voor de bouwplaats gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de bestemming, de inrichting, de hoogte en inplanting van de toegelaten gebouwen, ... Deze voorschriften van het RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Zoals eerder aangegeven voldoet het ontwerp integraal aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Een ontwerp dat aan de bepalingen van het RUP voldoet, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het RUP creëert verwachtingen en verplichtingen, zowel voor de eigenaar als voor de vergunningverlenende overheid. Het voldoen aan het RUP impliceert reeds dat de draagkracht van de percelen en van de omgeving niet wordt overschreden door hetgeen hier gevraagd wordt.*

*Appellant verwijst in het beroepschrift vooral naar problemen inzake vermindering van lichtinval en bezonning en hinder door inplanting van de garages.*

*Er wordt hieromtrent geoordeeld dat het terrein voldoende ruim is om 2 halfopen woningen op een kwalitatieve manier op te richten, rekening houdend met principes van zuinig ruimtegebruik. De voorgestelde woningen zijn voldoende ruim, zijn praktisch inrichtbaar, zij beschikken over een autostaanplaats in de voortuinstrook en een garage in de tuinzone; er blijft een voldoende tuinzone over.. De woningen tellen 2 bouwlagen en een zadeldak met nokhoogte op 11,5 m, en worden ingeplant op 3 m van de rechter perceelsgrens en 4 m van de linker perceelsgrens (zijde school). De voorbouwlijn van de rechts naastliggende woning wordt gevolgd. Zowel hoogte als inplanting voldoen aan de voorschriften van het RUP en worden tevens op vandaag als standaard afmetingen aanvaard binnen woongebied. De woningen zijn klassiek naar vormgeving en materiaalgebruik. Zij integreren zich op het terrein en binnen het straatbeeld. De aanvraag betreft een te verwachten invulling van een terrein bestemd voor bewoning. De hoogte en dakvorm (zadeldak) is geenszins uitzonderlijk, ook niet binnen de omgeving. Er worden standaard en afdoende bouwvrije stroken tot de perceelsgrenzen gerespecteerd.*

*De onderlinge afstand tussen de nieuwbouwbouwing en de bestaande woning nr. 51 bedraagt ca. 7,5 m, dit is aanvaardbaar en zelfs ruimer dan de standaard 6 m. De raamopeningen in de rechter zijgevel zijn zeer beperkt. De door appelland bijgevoegde slagschaduwstudie kan er niet toe leiden te besluiten dat het gevraagde niet vergunbaar zou zijn; de aanvraag wijkt qua inplanting en volume niet af van wat algemeen aanvaardbaar wordt bevonden. Er is geen sprake van de creatie van een hinder die de maat van de normale burenhinder overstijgt.*

*Het argument van impact op de zonnepanelen is niet stedenbouwkundig van aard en kan niet als determinerend element gelden in de beoordeling van de aanvraag.*

*Zoals eerder aangegeven wordt de ontsluiting van de garages via de buurtweg 67 ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. De garages worden uitgevoerd als een laag volume (plat dak op 2,75 m), aanpalend aan bebouwing op het links aanpalend perceel en tot op minstens 2,7 m van de buurtweg.*

*De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.*

*Het college van burgemeester en schepenen legde in haar beslissing in eerste aanleg diverse algemene voorwaarden op, o.m. inzake riolering, nutsvoorzieningen, inname openbaar domein,... Deze voorwaarden dienen te worden nageleefd.*

*Uit bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag inpasbaar wordt bevonden in de omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.6 Conclusie

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018096158 ingediend door Rojax bvba kan een omgevingsvergunningsvergunning worden verleend onder voorwaarden.*

## **3. Besluit**

### Artikel 1:

*Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018096158 ingediend door Rojax bvba wordt een omgevingsvergunning verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en onder de algemene voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lievegem van 11 februari 2019.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

Het is alleen nodig de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst te onderzoeken wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

De verwerende partij, noch de tussenkomende partij, betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van excepties belet niet dat de Raad de ontvankelijkheid ambtshalve onderzoekt, maar de Raad oordeelt dat dit alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

Krachtens artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Ernstige middelen – enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, a en d VCRO, van artikel 1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eeksken, en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat (de motivering van de) bestreden beslissing onzorgvuldig en onredelijk is, en de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het door de VCRO bepaald beoordelingskader schendt: de toets aan een goede ruimtelijke ordening is niet afdoende en de hinder voor de omwonenden wordt niet zorgvuldig beoordeeld, noch gemotiveerd.

De verzoekende partij wijst op de tekst van artikel 1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dat onder meer bepaalt dat *alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming slechts worden toegestaan voor zover ze wat **schaal en ruimtelijke impact** betreft verenigbaar zijn met de omgeving.*

Bovendien is er, volgens de verzoekende partij, in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan sprake van maximale bouwhoogten, nokhoogten en minimale bouwvrije zijdelingse stroken: er zijn weliswaar geen uniform te respecteren hoogten of afstanden, maar wel minima en maxima ter bescherming van een goede ruimtelijke ordening, die een *in concreto* invulling vereisen.

Volgens de verzoekende partij heeft de aanvrager van de vergunning geen subjectief recht op de gevraagde omgevingsvergunning omwille van de overeenstemming 'op zich' van de aanvraag met de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalde maximaal toegelaten bouw-/nokhoogte en de minimaal vereiste afstandsregels: de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ook al bevat het gedetailleerde voorschriften met betrekking tot de inrichting van het perceel, de terreinbezetting, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de dakvorm, uitbouwen, materialen en bouwhoogte, nopen wel degelijk tot een *in concreto* beoordeling van de aanvraag, in functie van de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De verwerende partij kan zich, volgens de verzoekende partij, omwille van de schaal, de vormgeving en het aantal woongelegenheden met bijhorende parkeergelegenheid, niet beperken tot de vaststelling dat de aanvraag overeenstemt met de bouw- en inplantingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en heeft, zonder rekening te houden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, een quasi maximale invulling van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften toegestaan.

Uit de door de verzoekende partij voorgelegde volumestudie blijkt, volgens haar, dat haar woning een bouwhoogte heeft van 7,6 meter is en het met de bestreden beslissing vergund gebouw een bouwhoogte van 11,65 meter of 153% van de bouwhoogte van de woning van de verzoekende partij.

Bovendien is de overgang tussen beide gebouwen, volgens de verzoekende partij, niet harmonisch en wijkt de toegelaten bouwhoogte te zeer af van de bouwhoogte van haar woning.

De bouwhoogte van het van het met de bestreden beslissing vergund gebouw komt, volgens de verzoekende partij, niet (frequent) voor in de (onmiddellijke) omgeving.

Met betrekking tot de ruimtelijke impact van het met de bestreden beslissing vergund gebouw stelt de verzoekende partij dat er, omwille van de bouwhoogte en de korte afstand tot de zuidgevel van haar woning, een aanzienlijk verminderde lichtinval/zonlicht is en toenemende schaduw hinder in het najaar, de winter en het voorjaar.

Bovendien is er, volgens de verzoekende partij, zichthinder omwille van de hoge blinde gevel op relatief korte afstand van haar woning.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar de motivering van de bestreden beslissing waaruit, volgens haar, blijkt dat zij de aanvraag zowel planologisch, als aan een goede ruimtelijke ordening, heeft getoetst.

Uit die motivering blijkt volgens de verwerende partij dat zij zich niet beperkt heeft tot de toets aan de stedenbouwkundige maximum- en minimum-voorschriften van het toepasselijk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, maar dat zij, bij de beoordeling, zowel naar de impact op de woning van de verzoekende partij als naar het gehele straatbeeld, gekeken heeft om de verenigbaarheid van het met de bestreden beslissing vergund gebouw in te schatten: ook de hoogte en de dakvorm worden binnen de plaatselijke omgeving gekaderd.

De verzoekende partij kan, volgens de verwerende partij, dan ook niet ernstig voorhouden dat de eventuele hinder, verbonden aan het met de bestreden beslissing vergund gebouw, niet voldoende zorgvuldig of concreet onderzocht is.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partij de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zo leest dat 'verenigbaar met de omgeving' betekent dat er strikte harmonie, en zelfs strikte gelijkvormigheid, moet zijn met de in de omgeving aanwezige gebouwen, bouwhoogten en dakvormen.

De verzoekende partij lijkt, volgens de verwerende partij, vast te houden aan de foute premisse dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een complete gelijkschakeling van bouwkenmerken vooropstelt.

Volgens de verwerende partij slaagt de verzoekende partij er echter niet in aan te tonen, noch aannemelijk te maken, dat haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomenende partij wijst er op dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eeksken', waarvan de stedenbouwkundige voorschriften de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de bouwplaats en haar onmiddellijke omgeving vastleggen.

De verwerende partij moet, volgens de tussenkomenende partij, alleen een *in concreto* toetsing uitvoeren in de mate dat er in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet wordt ingegaan op de beoordelingscriteria voor een goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomenende partij verwijst naar de uitvoerige verantwoording in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij slaagt er, volgens de tussenkomenende partij, niet in aan te tonen dat de beoordeling door de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is: de verwerende partij motiveert over elk van de relevante criteria waarom zij beslist dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw zich integreert in de bestaande, bebouwde omgeving.

De tussenkomenende partij bezorgt foto's waaruit moet blijken dat er in de omgeving een aantal woningen met een soortgelijk gabarit staan.

Dat de verzoekende partij het niet eens met de zienswijze van de verwerende partij impliceert volgens de tussenkomenende partij niet dat de bestreden beslissing onwettig is.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing in gebreke blijft de aanvraag voor het met de bestreden beslissing vergund gebouw te toetsen aan de onmiddellijke omgeving met betrekking tot de schaal en de ruimtelijke impact ervan.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a en d VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden wanneer de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of wanneer de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen.

Met betrekking tot de toets van een aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening heeft het vergunningverlenend bestuur een discretionaire bevoegdheid.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegd bestuur.

Bij de wettigheidscontrole van de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuur zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk uitgeoefend heeft, meer bepaald of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het, op basis daarvan, in redelijkheid zijn beslissing heeft kunnen nemen.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die voorschriften de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten regelen en behandelen.

In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van die aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing gebaseerd is op feitelijk bestaande en juridisch aanvaardbare motieven.

2.

Het met de bestreden beslissing vergund gebouw ligt, volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eeksken', in de 'zone voor landelijk woongebied', die, volgens artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften ervan, bestemd is voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten, met onder meer de volgende inrichtingsvoorschriften:

*“..."*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming worden toegestaan voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.*

Voor de bestemming wonen dient voldaan te worden aan volgende inrichtingsprincipes:

**- Voor hoofdgebouwen:**

- Gesloten, halfopen en open bebouwing;

- Meergezinswoningen zijn toegelaten indien ze uit maximaal 2 woonegelegenheden bestaan;

- Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen + evt. hellend dak. De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 12 meter. Bij een hellend dak kan de ruimte gecreëerd door het hellend dak als één extra bouwlaag ingericht worden. Dakkapellen en dakinsnijdingen bedragen maximaal 50% van de gevellengte.

- Dakvorm: vrij

- Minimale bouwvrije zijdelingse strook bij halfopen en openbebouwing: 3,00m. Binnen deze strook kan enkel een carport opgericht worden op voorwaarde dat deze zich op min. 2,00m achter de aangrenzende voorgevel van de woning bevindt.

**- Voor losstaande bijgebouwen:**

- Maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m;

- Maximale nokhoogte van 4,50 m;

- de bijgebouwen moeten worden opgericht binnen een straal van 30 m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw. Ze worden opgericht in de achtertuin of in de zijtuin. De gebouwen in de zijtuin worden geplaatst op min. 3 meter van de perceelsgrenzen. De gebouwen in de achtertuin worden geplaatst ofwel op de perceelsgrenzen ofwel op min. 2 meter van de perceelsgrenzen.

- Voor verhardingen en niet overdekte constructies:

- Maximale gezamenlijke oppervlakte: 20% van de niet bebouwde perceelsdelen. Bij niet-bebouwde perceelsdelen kleiner dan 400m<sup>2</sup> kan maximaal 80m<sup>2</sup> verhard worden. In beide gevallen worden de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de woning niet meegerekend.

- Ze moeten worden opgericht binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van het hoofdgebouw.

...”

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepalen dus met betrekking tot de bouw-, kroonlijst- en nokhoogte, de bouwvrije stroken, de inplanting en de te respecteren afstanden hetgeen minimaal en maximaal toelaatbaar is, en laten een appreciatiemarge aan het vergunningverlenend bestuur: het zijn ‘becijferde’ voorschriften, die niet verplicht te realiseren onder- of bovengrenzen opleggen.

Afhankelijk van de schaal en de ruimtelijke impact in verhouding tot de in de omgeving bestaande toestand kan de vergunningverlenende overheid beslissen dat er ruimere afmetingen aangewezen zijn dan de minimale, of dat de maximale te ruim bemeten zijn.



Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat in de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een beoordelingsruimte laten, de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening zelf moet appreciëren.

3.

De met de bestreden beslissing verleende vergunning beoogt de bouw van een nieuwe tweewoonst, na afbraak van een bestaande woning met bijgebouwen, naast een officiële buurtweg met openbaar karakter, die hoort bij de rechtsaanliggende woning met huisnummer 51, eigendom van, en bewoond door, de verzoekende partij.

Elk van de woningen in het met de bestreden beslissing vergund gebouw is 7,80 meter breed en 11,50 meter diep.

De woningen hebben twee bouwlagen en een hellend dak.

De nokhoogte en kroonlijsthoogte zijn 5,45 meter en 11,65 meter.

De bouwrijze zijdelingse strook is rechts minstens 3 meter en links minstens 4 meter.

In de tuinzone worden twee garages ingeplant, rechtstreeks bereikbaar vanuit buurtweg nr. 67, op minstens 2,67 meter ervan, en tot tegen de linker perceelsgrens.

4.1

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij, onder meer omwille van de stelling in het administratief beroepsverzoekschrift van de verzoekende partij dat zij, als gevolg van de inplanting en de omvang van de tweewoonst, een ernstig verlies aan lichtinval en bezonning in de leefruimte vreest, dat

(1) de aanvraag overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften, zoals bepaald in artikel 1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

en

(2) de aanvraag bovendien voldoet aan alle inrichtingsvoorschriften met betrekking tot functie, inplanting en volume.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij vervolgens:

“ ...

*In het RUP zijn voor de bouwplaats gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de bestemming, de inrichting, de hoogte en inplanting van de toegelaten gebouwen, ... Deze voorschriften van het RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Zoals eerder aangegeven voldoet het ontwerp integraal aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.*

*Een ontwerp dat aan de bepalingen van het RUP voldoet, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het RUP creëert verwachtingen en verplichtingen, zowel voor de eigenaar als voor de vergunningverlenende overheid.*

*Het voldoen aan het RUP impliceert reeds dat de draagkracht van de percelen en van de omgeving niet wordt overschreden door hetgeen hier gevraagd wordt.*

*Appellant verwijst in het beroepsschrift vooral naar problemen inzake vermindering van lichtinval en bezonning en hinder door inplanting van de garages.*

*Er wordt hieromtrent geoordeeld dat het terrein voldoende ruim is om 2 halfopen woningen op een kwalitatieve manier op te richten, rekening houdend met principes van zuinig ruimtegebruik. De voorgestelde woningen zijn voldoende ruim, zijn praktisch inrichtbaar, zij beschikken over een autostaanplaats in de voortuinstrook en een garage in de tuinzone; er blijft een voldoende tuinzone over. De woningen tellen 2 bouwlagen en een zadeldak met nokhoogte op 11,5 m, en worden ingeplant op 3 m van de rechter perceelsgrens en 4 m van de linker perceelsgrens (zijde school). De voorbouwlijn van de rechts naastliggende woning wordt gevolgd. Zowel hoogte als inplanting voldoen aan de voorschriften van het RUP en worden tevens op vandaag als standaard afmetingen aanvaard binnen woongebied. De woningen zijn klassiek naar vormgeving en materiaalgebruik. Zij integreren zich op het terrein en binnen het straatbeeld.*

*De aanvraag betreft een te verwachten invulling van een terrein bestemd voor bewoning.*

*De hoogte en dakvorm (zadeldak) is geenszins uitzonderlijk, ook niet binnen de omgeving. Er worden standaard en afdoende bouwvrije stroken tot de perceelsgrenzen gerespecteerd. De onderlinge afstand tussen de nieuwbouwwoning en de bestaande woning nr. 51 bedraagt ca. 7,5 m, dit is aanvaardbaar en zelfs ruimer dan de standaard 6 m. De raamopeningen in de rechter zijgevel zijn zeer beperkt. De door appellant bijgevoegde slagschaduwstudie kan er niet toe leiden te besluiten dat het gevraagde niet vergunbaar zou zijn; de aanvraag wijkt qua inplanting en volume niet af van wat algemeen aanvaardbaar wordt bevonden. Er is geen sprake van de creatie van hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.*

*Het argument van impact op de zonnepanelen is niet stedenbouwkundig van aard en kan niet als determinerend element gelden in de beoordeling van de aanvraag.*

*Zoals eerder aangegeven wordt de ontsluiting van de garages via de buurtweg 67 ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. De garages worden uitgevoerd als een laag volume (plat dak op 2,75 m), aanpalend aan bebouwing op het links aanpalend perceel en tot op minstens 2,7 m van de buurtweg.*

*De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

Uit deze motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, enerzijds omdat de aanvraag voldoet aan de minimale en maximale vereisten, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, en anderzijds omdat de aanvraag, niettegenstaande de door de verzoekende partij in de administratieve beroepsprocedure geformuleerde grieven, geacht wordt in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke (plaatselijke) ordening.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de aanvraag de draagkracht van het terrein niet overschrijdt omdat het perceel voldoende ruim is om twee halfopen woningen, die voldoende ruim en kwalitatief zijn, te bouwen, en er een voldoende ruime tuinzone rest.

De woningen, met twee bouwlagen en een zadeldak, worden ingeplant op voldoende ruime afstand van de perceelsgrens, en de voorbouwlijn van de rechts gelegen woning wordt gevolgd, terwijl ze zich integreren op het terrein en binnen het straatbeeld.

De hoogte van de woningen en de dakvorm is helemaal niet uitzonderlijk, ook niet in de bestaande omgeving.

Tot de woning van de verzoekende partij wordt een aanvaardbare afstand van 7,5 meter gerespecteerd, die ruimer is dan de standaard afstand van 6 meter.

De verwerende partij benadrukt dat de in de rechter zijgevel voorziene ramen beperkt zijn en dat de woning, met betrekking tot de inplanting en het volume ervan, niet afwijkt van hetgeen algemeen aanvaardbaar is.

Bovendien kan de door de verzoekende partij toegevoegde slagschaduwstudie er niet toe leiden te beslissen de aanvraag niet te vergunnen, omdat er geen bovenmatige burenhinder wordt gecreëerd.

#### 4.2

De verzoekende partij is het niet eens met de in de bestreden beslissing door de verwerende partij gemaakte beoordeling.

De verzoekende partij wijst er meermaals op dat het aan de verwerende partij is de aanvraag *in concreto* te beoordelen met betrekking tot de schaal en de ruimtelijke impact ervan.

De verzoekende partij stelt wel dat het met de bestreden beslissing vergund gebouw een nokhoogte van 11,65 meter heeft, in vergelijking met haar woning, die een nokhoogte heeft van 7,60 meter, maar verduidelijkt helemaal niet op basis van concrete en afdoende elementen hoe en in welke mate de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing niet kan volstaan.

De verzoekende partij beperkt zich tot kritiek op de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing en het innemen van een visie, die diametraal staat tegenover die van de verwerende partij, maar blijft in gebreke met enig concreet element te verduidelijken in welke mate de door de verwerende partij gemaakte beoordeling niet kan volstaan.

De verzoekende partij herhaalt in haar verzoekschrift de grieven die zij eerder in het kader van de administratieve procedure, zowel in eerste als in tweede aanleg heeft geformuleerd, en maakt er daarbij abstractie van dat haar bezwaren en grieven al door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, en door de verwerende partij in de bestreden beslissing, beantwoord en weerlegd zijn.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij de aanvraag in overeenstemming acht met de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalde stedenbouwkundige voorschriften én met een goede ruimtelijke ordening, omdat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden, de inplanting en het ruimtebeslag zich integreert in het perceel en in het straatbeeld, de hoogte en dakvorm van het met de bestreden beslissing vergund gebouw binnen de bestaande omgeving niet uitzonderlijk is en de afstand tot de woning van de verzoekende partij aanvaardbaar, want ruimer dan de standaarden, en de door de verzoekende partij bezorgde slagschaduwstudie geen onaanvaardbare (buren)hinder aantoonst.

De verzoekende partij slaagt er op het eerste zicht dan ook niet in aan te tonen of aannemelijk te maken dat de motivering van de bestreden beslissing ontoereikend of onzorgvuldig is.

Het enig middel is dan ook niet ernstig.

### **B. Uiterst dringende noodzakelijkheid**

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partij geen ernstig middel aanvoert, is een onderzoek naar de uiterst dringende noodzakelijkheid niet nodig.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 november 2019 door de tiende kamer.

De griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS