

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1020
in de zaak met rolnummer 1415/0105/A/5/0101

Verzoekende partij	de heer Paul DE ROUCK vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Tom HUYGENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 SINT-NIKLAAS, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Tom BRAECKMAN , 2. mevrouw Liesbeth VAN MULDER beiden met woonplaatskeuze te 9450 Haaltert, Schoolstraat 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 15 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning op een perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Eigenstraat 162 A met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0592C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 6 februari 2015 toe in de debatten.

De voorzitter van de Raad verwijst de behandeling van de zaak met een beschikking van 13 september 2016 door naar de vijfde kamer.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 oktober 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 24 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een halfopen eengezinswoning” op een perceel gelegen te 9450 Denderhoutem (Haaltert), Eigenstraat 162 A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling met nummer 4/86 van 14 april 1986. Deze verkavelingsvergunning voorziet in de opsplitsing van het kwestieuze perceel in twee loten, één voor open bebouwing (lot 1, gerealiseerd) en één voor halfopen bebouwing (lot 2, niet gerealiseerd). De aanvraag van de tussenkomende partijen heeft betrekking op het niet-gerealiseerde lot 2, waarvoor de verkavelingsvergunning is komen te vervallen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2014 tot en met 1 april 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 april 2014 gunstig:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Het betreft namelijk een ééngesinswoning.

Een woning type halfopen bebouwing tegen de wachtgevel van de woning links is de aangewezen typologie.

Het gabariet sluit volledig aan bij dat van de woning links. Het voorgestelde bouwvolume is dan ook aanvaardbaar.

Het ontwerp is aanvaardbaar in deze omgeving.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het gemotiveerde advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 15 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juli 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

In antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dienen de tussenkommende partijen op 24 juli 2014 een aanvullende nota in.

Na de hoorzitting van 29 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 augustus 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Het betreft hier een eengezinswoning die aangebouwd wordt tegen de wachtgevel van de meergezinswoning op het linksaanpalende perceel. Het gabariet van dit gebouw wordt volledig gevolgd. Op 0,3m van de aansluiting op de wachtgevel wordt de voorgevel van de eengezinswoning 0,5m achteruit geplaatst en bedraagt de kroonlijsthoogte 7,72m over 3 bouwlagen. De toegang en de garage van de op te richten woning bevinden zich op niveau van de straat. Door de oplopende helling in het terrein is de erboven gelegen leefruimte ongeveer gelegen op het niveau van de tuin. De tuin wordt ter hoogte van de achtergevel plaatselijk met ongeveer 0,8m opgehoogd (niet ter hoogte van de perceelsgrenzen).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de eengezinswoning op harmonieuze wijze aansluit bij de aanpalende meergezinswoning en ook passend is in het straatbeeld. Er wordt een kwalitatief samenhangend geheel gevormd waarbij het profiel van de bestaande meergezinswoning bepalend is.

Inzake privacy is weinig hinder te verwachten; aan de achtergevel wordt een terras voorzien dat 0,8m hoger ligt dan het niveau van het maaiveld. Om de privacy voor de buur te garanderen wordt een tuinmuur in betonblokken opgericht met een hoogte van 2,5m t.o.v. het maaiveld, over een diepte van 5m.

Om de privacy nog beter te waarborgen voor beiden dient de balustrade aan de noordoostelijke zijde van het achteraan gelegen terras dient vervangen te worden door een ondoorzichtig scherm van 1,8m hoog. Op die manier wordt de inkijk vanop dit terras naar het naastliggend perceel beperkt tot een niveau die de maat van normale burenhinder niet overstijgt.

De aanvraag is ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

Appellant is de eigenaar van de links aanpalende meergezinswoning Eigenstraat 164A (kadastraal perceel nr. 591c).

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend door appellant.

Appellant stelt dat de privacy van de omliggende percelen niet gerespecteerd wordt door

de permanente inkijk vanop hoogte (bewoning op 1ste verdiep). Deze vrees is onterecht gezien de eerste verdieping zich achteraan slechts 1,4m hoger situeert dan het niveau van de tuin. Het terras dat aansluit op de leefruimte ligt ongeveer 0,45m lager dan het vloerniveau binnen. Om de privacy te garanderen wordt bovendien een tuinmuur voorzien met een hoogte van 2,5m t.o.v. het maaiveld, en wordt een groenaanplant voorzien tussen de terrasverharding en de tuinmuur. Er dient tevens opgemerkt te worden dat de meergezinswoning op de eerste verdieping een terras heeft in de achtergevel. De zogenaamde inkijk is dus wederzijds.

Appellant meent dat een kroonlijsthoogte van 7,72m niet toelaatbaar is. De aanvraag sluit perfect aan bij het profiel van de linksaanpalende meergezinswoning en de overgang in hoogte van de kroonlijst van ongeveer 0,6m (7,72m bij de eengezinswoning t.o.v. 7,13m bij de meergezinswoning) wordt op een harmonische manier opgelost en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het feit dat appellant het achtervlak van het dak van de meergezinswoning bedekt heeft met zonnepanelen kan niet verhinderen dat op voorliggend perceel gebouwd wordt. De dakvlakken van beide gebouwen sluiten perfect aan, enkel 2 slanke schouwen steken boven het dakvlak van de eengezinswoning uit, doch deze zullen het rendement van de zonnepanelen niet onnoemelijk beïnvloeden.

Doordat onderhavige woning zich ten zuid-westen van de meergezinswoning bevindt zal door de tuinmuur op de perceelsgrens inderdaad iets minder zonlicht ontvangen worden, doch zoals hierboven uiteengezet zorgt de tuinmuur voor het garanderen van de privacy en het voorkomen van inkijk, en is de vermindering inzake zonlicht beperkt (enkel het gelijkvloers rechts zal gedurende een beperkte periode van de dag minder zonlicht ontvangen), zodat de tuinmuur niet van die aard is dat zij voor een overdreven hinder zal zorgen, of m.a.w. dat zij de gewone ongemakken tussen burens zou overschrijden.

Appellant poneert verder dat de bestaande alsook nieuwe situatie niet correct is weergegeven, evenals de terreinhoogtes, de verhardingen, afstanden en perceel, dat eveneens de totale inplanting en het profiel van de bestaande gebouwen op het perceel en aanpalende werden niet of niet correct zijn weergegeven en ook het zogezegd bestaande maaiveld. Hij geeft wel niet aan wat er precies niet zou stroken aan de plannen.

Deze veronderstellingen zijn derhalve hypothetisch en niet stedenbouwkundig van aard, noch relevant. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen overigens onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

De verkaveling waarover sprake in het beroepsschrift is vervallen.

Tenslotte is de vrees voor wateroverlast door huidige aanvraag niet gefundeerd.

De voorgestelde architectuur en het aangevraagde gabariet zijn volkomen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze zich in de onmiddellijke omgeving voordoet. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door de aanvraag voor een eengezinswoning.

2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voormelde voorwaarde dat de balustrade aan de noordoostelijke zijde van het achteraan gelegen terras dient vervangen te worden door een ondoorzichtig scherm van 1,8m hoog.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en wat betreft het belang van de verzoekende partij

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

B. Schending van artikel 12 van het Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen roepen de schending in van artikel 12 van het Procedurebesluit omdat de verzoekende partij niet gelijktijdig met de indiening van haar verzoekschrift een afschrift zou hebben overgemaakt aan de verwerende partij en de tussenkomende partijen.

Beoordeling door de Raad

Uit de tekst van artikel 12 van het Procedurebesluit blijkt dat de kennisgeving van een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partij een loutere informatieve waarde heeft, zodat een schending van artikel 12 van het Procedurebesluit niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §2 en 4.2.15, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat voor het kwestieuze perceel op 14 april 1986 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, die voorzag in de opsplitsing van het perceel in twee loten, met name één voor open bebouwing (lot 1, gerealiseerd) en één voor halfopen bebouwing (lot 2, niet gerealiseerd).

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij in de bestreden beslissing (zonder motivering) concludeert dat, gelet op het feit dat lot 2 niet werd gerealiseerd, de verkavelingsvergunning vervallen is voor dit lot en bijgevolg niet van toepassing is op de huidige aanvraag.

De verzoekende partij voert aan dat de huidige aanvraag *de facto* deels de (al dan niet vervallen) verkavelingsvergunning herneemt door het afgesplitste lot 2 nu wel te bebouwen en daarbij te beschouwen als een afzonderlijk perceel.

De verzoekende partij brengt een detailweergave van het kadasterplan bij in haar verzoekschrift, waaruit volgens haar duidelijk blijkt dat men de opsplitsing van het perceel (opnieuw) wenst te realiseren. Verder verwijst de verzoekende partij naar de gebruikte terminologie op het inplantingsplan, waaruit volgens de verzoekende partij volgt dat men aansluiting zoekt bij de gebruikte terminologie van de verkavelingsvergunning van 1986. De verzoekende partij verwijst ook naar een nota bij de vergunningsaanvraag in het gemeentelijk aanvraagdossier, waarin verklaard wordt dat *“het de bedoeling (is) om na de stedenbouwkundige vergunning de percelen op splitsen, zoals voorgesteld op het inplantingsplan”*.

De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat er geen twijfel kan bestaan dat het de bedoeling van de aanvrager is om het kwestieuze perceel (opnieuw) te verkavelen. De verzoekende partij stelt hierbij dat de opsplitsing slechts één enkel doel kan hebben, met name de overdracht of verhuur van het afgesplitste perceel aan de tussenkomende partijen, die geen eigenaar zijn van het perceel. De verzoekende partij concludeert dat de huidige aanvraag niet kon worden vergund zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij argumenteert verder nog dat, hoewel de vervallen verkavelingsvergunning *de facto* hernomen wordt, in de aanvraag geen rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij met al deze elementen geen rekening gehouden bij haar beoordeling over het al dan niet van toepassing zijn van verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partij is verder van oordeel dat in de bestreden beslissing het onderzoek naar de verkavelingsvergunningsplicht en/ of het al dan niet van toepassing zijn van de verkavelingsvoorschriften onzorgvuldig is gevoerd.

De verzoekende partij voert verder aan dat de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot het vervallen zijn van de verkaveling totaal achterwege blijft. Uit deze motivering blijkt niet dat op het perceel een verkavelingsvergunningsplicht van toepassing zou zijn.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat zij reeds in haar beroepsschrift heeft gewezen op het niet respecteren van de verkavelingsvergunning en dat de verwerende partij bijgevolg gehouden is tot het opstellen van een afdoende motivering.

2.

De verwerende partij stelt dat de verkavelingsvergunning van 1986 vervallen is voor het niet-bebouwde lot 2, aangezien de verkavelingsvergunning dateert van vóór 1 mei 2000 en binnen de termijn van 5 jaar na 1 mei 2000 niet twee derden van de kavels zijn verkocht of bebouwd.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij in haar beroepsschrift stelt dat de verkavelingsvergunning niet gevolgd werd, zonder enige bijkomende stavingstukken bij te brengen. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat zij zich in de bestreden beslissing dan ook kon beperken tot de opmerking dat de verkaveling waarover sprake in het beroepsschrift vervallen is, gezien dit duidelijk bleek uit de feiten.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de opsplitsing van het perceel slechts één enkel doel heeft, met name de overdracht of verhuur van het afgesplitste perceel aan de huidige aanvrager, stelt de verwerende partij dat dit doel niet blijkt uit het aanvraagdossier, terwijl dit wel één van de constitutieve elementen is van de verkavelingsvergunningsplicht. De verwerende partij is van oordeel dat uit het aanvraagdossier enkel blijkt dat de opsplitsing van de grond beoogd wordt, maar dat de verdeling van een stuk grond niet volstaat om onder de verkavelingsvergunningsplicht te vallen. De verwerende partij stelt verder dat het daarnaast ook vereist is dat de verdeling plaatsgrijpt om ten minste één van de naderhand uit de verdeling voortspruitende kavels te verkopen, voor méér dan negen jaar te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden. Volgens de verwerende partij bleek dit element niet uit het aanvraagdossier en hoefde de verwerende partij dan ook niet te stellen dat een verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd. De verwerende partij is van oordeel dat een verdeling of schenking onder de levenden niet onder de verkavelingsvergunningsplicht valt.

De verwerende partij argumenteert verder dat het zelfs niet zeker is dat de percelen zouden worden opgesplitst direct na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, maar dat een opsplitsing na uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning ook tot de mogelijkheden behoort.

De verwerende partij concludeert dat zij in elk geval niet over voldoende vaststaande elementen beschikte om te concluderen dat de stedenbouwkundige vergunning geweigerd moest worden en een verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd.

3.

De tussenkomende partijen voegen daar nog aan toe dat er niet voldaan is aan de decretale definitie van verkavelen in artikel 4.1.1, 14° VCRO ("een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om tenminste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woning of oprichting van constructies") gelet op de schenkingsakte verleden op 16 december 2014 door notaris Soutaer.

Deze schenking betreft een perceel grond gelegen ter hoogte van de Eigenstraat 162, kadastraal gekend als sectie B, nummer 0592/C/deel, met een oppervlakte van 5a 05ca. Dit perceel wordt door de heer en mevrouw Jan Van Mulders en Anne Marie Raes aan mevrouw Liesbeth Van Mulders (tweede tussenkomende partij) geschonken.

De tussenkomende partijen stellen verder dat de verkavelingsvergunning van 14 april 1986 duidelijk vervallen is. Zij merken op dat de vervalregeling bij uittreksel in de verkavelingsvergunning zelf werd opgenomen, dat deze vergunning in het administratieve dossier aanwezig was en dat deze vergunning de verzoekende partij bekend is, zodat er geen schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet voorligt.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de aanvrager een oorspronkelijk lot uit een vervallen verkaveling wenst te bebouwen en dat zij zelf aangeeft dat het de bedoeling is om het perceel op te splitsen. De aanvrager is bovendien niet de eigenaar van de grond of de houder van de verkavelingsvergunning. Volgens de verzoekende partij diende de verwerende partij als zorgvuldige overheid, in deze geschetste omstandigheden, sowieso te onderzoeken of de aanvraag onder de verkavelingsvergunningsplicht valt en diende zij zich te vergewissen van de intenties van de aanvrager en de eigenaar van het lot. De verzoekende partij is echter van oordeel dat de verwerende partij bij haar onderzoek naar de vergunningsaanvraag eenvoudigweg geen oog heeft gehad voor de verkavelingsvergunningsplicht, terwijl alle elementen uit het dossier erop wezen dat er een mogelijke verkavelingsvergunningsplicht bestond.

Waar de tussenkomende partijen stellen dat het lot intussen zou geschonken zijn, werpt de verzoekende partij op dat de vermeende schenkingsakte niet als stuk naar voor wordt gebracht, zodat die bewering niet kan gecontroleerd worden. De verzoekende partijen stellen verder dat het verweer van de tussenkomende partijen *post factum* geen enkele afbreuk kan doen aan het gebrek aan onderzoek van de verwerende partij, aangezien het onderzoek naar de verkavelingsvergunningsplicht voor het verlenen van de vergunning dient te gebeuren en niet nadien.

Met betrekking tot het al dan niet vervallen karakter van de verkavelingsvergunning is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij motieven tracht toe te voegen aan de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij voor het eerst in de antwoordnota een verklaring biedt waarom de oorspronkelijke verkavelingsvergunning vervallen zou zijn, met name *“dit bleek duidelijk uit de feiten”*. Volgens de verzoekende partij kan enkel rekening gehouden worden met de motivering in de bestreden beslissing zelf. In de bestreden beslissing worden geen feiten naar voor gebracht waaruit het verval van de verkavelingsvergunning kan worden afgeleid.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de voorliggende aanvraag niet vergund kon worden zonder voorliggende verkavelingsvergunning. Zij stelt dat het de bedoeling is om perceel 592C opnieuw te verkavelen. De opsplitsing van het perceel kan volgens haar maar één enkel doel hebben, “met name de overdracht of verhuur van het afgesplitste perceel aan de huidige aanvrager, die immers geen eigenaar is van het perceel nr. 592C”.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Artikel 4.1.1, 14° VCRO bepaalt wat onder “verkavelen” moet worden verstaan:

“verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”

In de aangehaalde bepaling wordt een limitatieve opsomming gegeven van rechtshandelingen die leiden tot de verkavelingsvergunningsplicht. Een schenking is niet in deze opsomming begrepen en kan dus niet tot een verkavelingsvergunningsplicht leiden.

Uit de door de tussenkomende partijen bijgebrachte schenkingsakte blijkt dat het deel van het perceel 592C, met een oppervlakte volgens meting van 5a 05ca, waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft, op 16 december 2014 door de heer en mevrouw Jan Van Mulders – Anne Marie Raes werd geschonken aan mevrouw Liesbeth Van Mulders, tweede tussenkomende partij.

Nu een schenking niet valt onder de in artikel 4.1.1, 14° VCRO limitatief opgesomde overdrachtvormen, is de doorgevoerde verdeling van de grond niet onderworpen aan een verkavelingsvergunningsplicht.

De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO werd miskend door de afgifte van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verzoekende partij stelt in de tweede plaats dat de verwerende partij op een “kennelijk onzorgvuldige manier” heeft onderzocht of het voorliggend perceel onderworpen is aan verkavelingsvoorschriften, en dat de verwerende partij zonder motivering heeft geconcludeerd dat de verkavelingsvergunning vervallen is.

De verwerende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verkavelingsvergunning voor het niet-bebouwde lot 2 vervallen is “aangezien de verkavelingsvergunning dateert van vóór 1 mei 2000, namelijk 14 april 1986 en binnen de termijn van 5 jaar na 1 mei 2000 niet twee derden van de kavels zijn verkocht of bebouwd”.

De verzoekende partij lijkt de juistheid van de redenering niet ernstig te betwisten, maar stelt dat dit niet blijkt uit het bestreden besluit en dat enkel rekening kan worden gehouden met de motivering van het besluit zelf.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Uit de bestreden beslissing moet wel kunnen worden afgeleid waarom de vergunning werd verleend spijts de bezwaren die werden opgeworpen in het beroepschrift.

In casu dient evenwel vastgesteld te worden dat de verzoekende partij in haar beroepschrift bij de verwerende partij zich heeft beperkt tot de opmerking dat de verkavelingsvergunning “niet werd gevolgd”.

In het licht van dit algemeen geformuleerde bezwaar kan de verwerende partij dan ook in alle redelijkheid volstaan met de overweging dat de verkavelingsvergunning waarvan sprake in het beroepsschrift vervallen is.

De verzoekende partij onderneemt overigens geen enkele poging om aannemelijk te maken dat de overweging in de bestreden beslissing dat de verkavelingsvergunning vervallen is, kennelijk onredelijk of onjuist is.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §2 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing gesteund is op onjuiste en onaanvaardbare motieven, minstens dat deze motivering niet afdoende, niet draagkrachtig en kennelijk onredelijk is.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de eigenlijke bouwdiepte van de eengezinswoning die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag meer dan 15 meter is, *nota bene* op de verdieping. Volgens de verzoekende partij zal door de aanleg van een hoge talud achteraan de woning een terras op verdieping gerealiseerd worden dat gelijk komt met de leefruimte en de eigenlijke bouwdiepte op de verdieping uitbreidt tot 20 meter.

De verzoekende partij haalt aan dat in de verkavelingsvergunning van 1986 voor het lot waarop de huidige aanvraag betrekking heeft een maximale bouwdiepte van 13 meter voorzien werd. De verzoekende partij stelt ook nog dat haar meergezinswoning op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15 meter heeft. De verzoekende partij is van oordeel dat zij, op grond van het vertrouwensbeginsel, genoegzaam mag aannemen dat een bouwdiepte van 15 meter het maximaal vergunbare in de omgeving uitmaakt, nu het college van burgemeester en schepenen eerder in die zin heeft geoordeeld.

De verzoekende partij argumenteert verder dat het feit dat de verkavelingsvergunning voor het lot 2 vervallen zou zijn, niet betekent dat er op geen enkele wijze meer rekening moet gehouden worden met de eerder van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften. Volgens de verzoekende partij heeft het college van burgemeester en schepenen deze met een reden opgelegd, met name om de goede plaatselijke aanleg te garanderen. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de verwerende partij deze verkavelingsvoorschriften niet zomaar zonder enige motivering kon negeren en overgaan tot het toekennen van veel ruimere bouw mogelijkheden, zonder de minste motivering omtrent de wijziging van het eerdere standpunt.

De verzoekende partij stelt dat in het kader van de privacyhinder die zij ondervindt, deze problematiek uitdrukkelijk onder de aandacht is gebracht van de vergunningverlenende overheid, maar dat nergens in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing enige motivering is terug te vinden die deze kennelijk onredelijke bouwdiepte weet te verantwoorden.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij zich op onjuiste gegevens baseert bij het opmaken van haar oordeel, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag vermeldt dat de inkijk wederzijds is. Volgens de verzoekende partij volgt de verwerende partij dit standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en gaat zij derhalve volkomen voorbij aan het feit dat het terras van de verzoekende partij, ingewerkt in de achtergevel, absoluut geen aanleiding geeft tot enige inkijk op het aanpalende perceel. De verzoekende partij argumenteert verder dat de inkijk absoluut niet wederzijds is en dat er enkel een inkijk bestaat vanop het terras van de aanvrager naar het gelijkvloers en de eerste verdieping van de verzoekende partij. De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij heeft nagelaten om de juistheid van de feiten die door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft aangehaald te onderzoeken en dus ook kennelijk onzorgvuldig te werk is gegaan.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de tuinmuur onvoldoende hoog is om haar privacy te garanderen en als dusdanig permanente inkijk op haar gelijkvloers en verdieping te vermijden.

De verzoekende partij kan zich ook niet vinden in de voorwaarde die de verwerende partij heeft opgenomen in de bestreden beslissing, namelijk dat de aanvrager verplicht is om een ondoorzichtig scherm te plaatsen op het terras van 1,8 meter. De verzoekende partij stelt zich eerst en vooral vragen of deze voorwaarde afdoende is om haar privacy te garanderen. Daarnaast is de verzoekende partij van oordeel dat door het opleggen van deze voorwaarde de tuinmuur overbodig is geworden, minstens dat de verwerende partij erkent dat de tuinmuur geen enkel nut dient qua privacy.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat een keermuur van 30 cm dik met een hoogte van 2,5 meter en uit volle betonblokken zal worden opgetrokken onmogelijk esthetisch kan worden genoemd en op kennelijk onredelijke wijze de goede ruimtelijke ordening schendt. Volgens de verzoekende partij ontbreekt een afdoende motivering in de bestreden beslissing ter verantwoording van deze constructie.

De verzoekende partij stelt dat zij in het ongewisse blijft over de gebruikte materialen van dit ondoorzichtig scherm dat met een hoogte van 1,8 meter geen kleinschalige constructie is. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat het inplanten van een ondoorzichtig scherm in plaats van een balustrade niet kan worden toegestaan zonder openbaar onderzoek.

2.

De verwerende partij stelt dat de verkavelingsvergunning van 1986 vervallen is, zodat zij geen rekening hoefde te houden met het vervallen verkavelingsvoorschrift omtrent de bouwdiepte. De verwerende partij stelt dat de verkavelingsvergunning niet langer voor dit perceel bestaat, zodat ook de verkavelingsvoorschriften niet langer van toepassing zijn.

De verwerende partij stelt dat zij met betrekking tot de overeenstemming met de bouwdiepte van de meergezinswoning van de verzoekende partij in de bestreden beslissing gesteld heeft dat de woning wordt aangebouwd tegen de wachtgevel van de meergezinswoning op het links aanpalende perceel en dat het gabariet van dat gebouw volledig gevolgd wordt. Daarnaast heeft de verwerende partij vastgesteld dat aan de achtergevel een terras wordt voorzien dat 0,8 meter hoger ligt dan het niveau van het maaiveld. De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de bouwdiepte van de meergezinswoning van de verzoekende partij dus wel degelijk gevolgd is, zij het dat er wel een terras wordt voorzien ter hoogte van de eerste verdieping.

Verder stelt de verwerende partij dat een schending van het vertrouwensbeginsel niet kan worden tegengeworpen aan een instantie die geen uitspraak heeft gedaan over de betwiste aangelegenheid. De verwerende partij is van oordeel dat, aangezien zij nog geen uitspraak heeft gedaan over de bouwdiepte, de schending van het vertrouwensbeginsel niet aan de deputatie kan worden tegengeworpen.

Tevens stelt de verwerende partij dat zij in haar beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht of de privacy van de verzoekende partij gegarandeerd kon blijven ondanks het terras achteraan. Om de privacy van de gebuur te garanderen voorziet de aanvraag in de oprichting van een tuinmuur met een hoogte van 2,5 meter t.o.v. het maaiveld over een diepte van 5 meter. Om de privacy van de beide partijen nog beter te garanderen, heeft de verwerende partij beslist om nog een voorwaarde op te leggen in de bestreden beslissing, met name het vervangen van de ballustrade aan de noordoostelijke zijde (zijde verzoekende partij) door een ondoorzichtig scherm van 1,80 meter hoog. De verwerende partij heeft zodoende in redelijkheid kunnen oordelen dat op die manier de inkijk vanop dit terras naar het naastliggend perceel beperkt wordt tot een niveau die de maat van normale burenhinder niet overstijgt.

De verwerende partij stelt verder dat de overweging in de bestreden beslissing dat de meergezinswoning van de verzoekende partij een terras heeft op de eerste verdieping zodat de inkijk wederzijds is, een overtollig motief betreft. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden.

De verwerende partij stelt verder dat de tuinmuur bedoeld is ter afsluiting van het perceel van het maaiveld en tevens tot op zekere hoogte probeert om de privacy van de gebuur te garanderen, en dat er in de bestreden beslissing als voorwaarde een bijkomend ondoorzichtig scherm van 1,80 meter hoog als voorwaarde wordt opgelegd om de privacy nog beter te garanderen.

Het feit dat de verzoekende partij het materiaal waaruit de muur bestaat niet esthetisch vindt, betekent volgens de verwerende partij niet dat deze muur stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

De verwerende partij merkt bijkomend op dat een gesloten afsluiting, zoals een muur in gelijk welk materiaal, van 2 meter hoogte zelfs vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning, en dat dan ook bezwaarlijk kan worden gesteld dat een muur die amper 0,5 meter hoger is stedenbouwkundig volstrekt onaanvaardbaar zou zijn.

De verwerende partij merkt op dat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft onderzocht in welke mate deze tuinmuur hinder veroorzaakt voor de aanpalende, in het bijzonder in de vorm van afname van zonlicht. Enkel het gelijkvloers rechts zal gedurende een beperkte periode van de dag minder zonlicht ontvangen, zodat de deputatie terecht kon oordelen dat de vermindering van zonlicht beperkt is en de tuinmuur dus geen overdreven hinder zal veroorzaken.

De verwerende partij stelt tenslotte dat de opgelegde voorwaarde (vervangen voorziene ballustrade van 1 meter door ondoorzichtig scherm van 1,80 meter) betrekking heeft op een kennelijke bijkomstige zaak en slechts een beperkte wijziging van de plannen inhoudt. Deze voorwaarde is bovendien bedoeld ter bescherming van de rechten van derden, met name het beperken van inkijk, en komt tegemoet aan de opmerkingen uit het beroepschrift. Deze voorwaarde kon volgens de verwerende partij dan ook in alle redelijkheid worden opgelegd.

3.

De tussenkommende partijen voegt hieraan nog het volgende toe. De verzoekende partij beweert in het eerste onderdeel dat de verkavelingsvergunning van 14 april 1986 een maximale

bouwdiepte van 13 meter voorziet, terwijl de verkavelingsvergunning stelt dat de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping maximaal 18 meter bedraagt. Wat betreft het verval van de verkavelingsvergunning verwijst de tussenkommende partij naar haar uiteenzetting bij het eerste middel.

Wat de privacyhinder betreft, wijzen de tussenkommende partijen er op dat de verzoekende partij achter de gelijkvloerse woonlaag van de meergezinswoning zelf een terras van 5 meter heeft aangelegd. De tussenkommende partijen betwisten verder de stelling van de verzoekende partij dat het inpandig terras op de eerste verdieping absoluut geen aanleiding kan geven tot enig inkijk op het aanpalend perceel. De verwerende partij heeft dan ook volkomen terecht geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de tussenkommende partijen dat het middel niet dienend is vermits het uitgaat van een foutieve lezing en interpretatie van het bestreden besluit.

De tussenkommende partijen stellen tenslotte dat de esthetiek van de tuinmuur een kwestie van smaak is waarover niet valt te twisten, en dat de overwegingen inzake privacy een voldoende verantwoording van deze constructie bieden.

4.

Met betrekking tot het eerste onderdeel herhaalt de verzoekende partij dat indien de verkavelingsvergunning is vervallen en de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften dus geen bindende stedenbouwkundige voorschriften voor de beoordeling van onderhavige aanvraag, dit niet wegneemt dat deze verkavelingsvoorschriften nog steeds een relevant beoordelingselement vormen bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Nu de verzoekende partij in haar beroepschrift uitdrukkelijk gewezen heeft op de verkavelingsvoorschriften, kon de verwerende partij deze dan ook niet zomaar negeren, zeker nu het verschil tussen deze voorschriften en de huidige vergunning zo groot is. De verwerende partij diende volgens de verzoekende partij minstens te motiveren waarom een bouwdiepte van 20 meter op de verdieping aanvaardbaar is, daar waar de oorspronkelijke bouwdiepte volgens de verkavelingsvergunning enkele jaren geleden nog slechts 13 meter bedroeg.

De verzoekende partij stelt verder dat het motief met betrekking tot de inkijk vanop het terras op de eerste verdieping van de woning van de verzoekende partij geen overtollig motief uitmaakt, maar daarentegen overgenomen werd uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij herhaalt dat de inkijk vanuit beide terrassen onmogelijk kan worden vergeleken, reden waarom de verwerende partij beslist heeft om bijkomend nog een zichtscherm op te leggen als voorwaarde. Zij stelt dat de motivering van de bestreden beslissing gebrekkig en intern tegenstrijdig is.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij nog dat de motivering inzake de tuinmuur volstrekt gebrekkig is, "nu aan de vrees voor inkijk vanop het terras reeds tegemoet gekomen wordt door het geplande zichtscherm met een hoogte van 1,8 m (ruim hoger dan de tuinmuur) en nu de tuinmuur sowieso niet hoog genoeg is om het zicht vanop het terras te belemmeren". Voor de tuinmuur blijft er dus geen enkele relevante motivering meer over in het bestreden besluit, aldus de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onjuist en kennelijk onredelijk is, minstens niet afdoende gemotiveerd in het licht van de door de verzoekende partij in de beroepsprocedure geuite bezwaren. Meer concreet bekritiseert zij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag op het vlak van de bouwdiepte (eerste onderdeel) en de tuinmuur (tweede onderdeel).

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit laatste impliceert evenwel niet dat de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, verplicht is om punt per punt te antwoorden op elk bezwaar het beroepschrift. Het volstaat dat uit de motivering van de bestreden beslissing kan worden afgeleid op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om de vergunning te verlenen spijts de bezwaren uit het beroepschrift.

3.

Eerste onderdeel

Er moet worden vastgesteld dat de verwerende in de bestreden beslissing, in antwoord op het eerder algemeen geformuleerde bezwaar van de verzoekende partij in het beroepschrift dat de verkavelingsvergunning niet wordt gevolgd, uitdrukkelijk stelt dat de verkavelingsvergunning vervallen is voor het niet-bebouwde lot 2. De juistheid van deze vaststelling wordt niet ernstig betwist door de verzoekende partij.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd wanneer zij lijkt aan te nemen dat dit gegeven niet wegneemt dat de verwerende partij hoe dan ook uitdrukkelijk moet motiveren waarom er kan worden “afgeweken” van de voorschriften van een vervallen verkaveling. Wanneer er geen verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, dient de verwerende partij de aanvraag in de eerste plaats te beoordelen op grond van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO. Daarbij dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag beoordelen aan de hand van de in 1° opgesomde

relevante aandachtspunten en criteria. Zij houdt daarbij rekening met de “in de omgeving bestaande toestand”, doch kan hierbij ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in 1° in rekening brengen.

Er moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij op geen enkele manier aannemelijk maakt dat de vermeende maximale bouwdiepte die voorzien was in de (vervallen) verkaveling enige weerklank heeft gekregen in de concrete ordening van de relevante omgeving van het bouwperceel en dat er dus sprake zou zijn van een constant aangehouden beleidslijn. Meer nog, de door de verzoekende partij zelf gehanteerde bouwdiepte van de aanpalende meergezinswoning (15 meter) komt zelf niet overeen met de zogezegde maximale bouwdiepte van 13 meter uit de vervallen verkavelingsvergunning. Met de tussenkomen de partij moet overigens worden opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende verkaveling voor het lot 2 (half open bebouwing) uitdrukkelijk voorschreven dat de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag 18 meter bedraagt (en dus geen 13 meter).

Het betoog van de verzoekende partij is overigens intern tegenstrijdig, aangezien zij nu eens lijkt te stellen dat de verwerende partij rekening moest houden met een maximale bouwdiepte van 13 meter zogezegd volgens de (vervallen) verkaveling, en dan weer dat er rekening moest worden gehouden met de door haar zelf aangehouden bouwdiepte van 15 meter.

De verzoekende partij kan evenmin worden gevolgd wanneer zij er van uit lijkt te gaan dat er sprake is van een verzwaarde motiveringsplicht gelet op de bezwaren in haar beroepschrift. Er moet immers worden opgemerkt dat de verzoekende partij zich in haar beroepschrift heeft beperkt tot de algemene opmerking dat de verkavelingsvergunning “blijkbaar niet (werd) gevolgd”, zonder dat zij hierin concreet heeft uiteengezet dat de voorziene bouwdiepte (15 meter met opgehoogd terras van 5 meter) overdreven is in het licht van de voorschriften van de vervallen verkaveling of de bestaande bebouwing in de omgeving.

Tevens kan worden opgemerkt dat de verzoekende partij zich niet kan beroepen op een vermeende schending van het vertrouwensbeginsel, nu zij enkel aanvoert dat het college van burgemeester en schepenen eerder zou hebben geoordeeld dat een bouwdiepte van 15 meter het maximaal vergunbare in de omgeving uitmaakt, en zij op geen enkele manier aannemelijk maakt dat de verwerende partij (i.e. de deputatie) door haar zelf gewekte verwachtingen heeft miskend.

Er moet worden vastgesteld dat de verwerende partij een uitdrukkelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt, waarbij zij in de eerste plaats rekening heeft gehouden met de vergunde gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de gevraagde eengezinswoning aangebouwd wordt tegen de wachtgevel van de meergezinswoning van de verzoekende partij op het links aanpalend perceel, en dat het gabariet van dit gebouw volledig wordt gevolgd. Zij sluit zich uitdrukkelijk aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de eengezinswoning op harmonieuze wijze aansluit bij de aanpalende meergezinswoning en ook passend is in het straatbeeld, en dat er een kwalitatief samenhangend geheel wordt gevormd waarbij het profiel van de bestaande meergezinswoning bepalend is. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Het loutere feit dat de aanvraag voorziet in een licht opgehoogd terras dat achteraan aansluit bij de leefruimte op de verdieping, waarmee de aanvrager heeft willen inspelen op de natuurlijke helling van het terrein, maakt deze beoordeling niet onjuist of kennelijk onredelijk.

De verwerende partij ontmoet daarenboven uitdrukkelijk het bezwaar van de verzoekende partij dat er inkijk mogelijk is van op het verhoogd terras en dat de privacy hierdoor in het gedrang komt. De verwerende partij overweegt hieromtrent dat de aanvraag voorziet in een tuinmuur van 2,5 meter t.o.v. het maaiveld over een diepte van 5 meter om de privacy van de buur te garanderen. De verwerende partij stelt voorts dat, om de privacy nog beter te waarborgen voor beiden, de ballustrade aan het terras aan de noordoostelijke zijde (langs de zijde van het perceel van de verzoekende partij) vervangen moet worden door een ondoorzichtig scherm van 1,8 meter hoog. Dit wordt ook daadwerkelijk opgelegd als vergunningsvoorwaarde. Op deze manier wordt de inkijk vanop dit terras naar het naastliggend perceel volgens de verwerende partij beperkt tot een aanvaardbaar niveau.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is. Opgemerkt moet worden dat de verzoekende partij, bij de uiteenzetting van het tweede middelonderdeel, zelf opmerkt dat de tuinmuur eigenlijk niet meer nodig is “nu aan de vrees voor inkijk vanop het terras reeds tegemoet gekomen wordt door het geplande zichtscherm met een hoogte van 1,8 m” (blz. 11 wederantwoordnota).

Zoals hoger gesteld, beschikt de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid en kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de hinderaspecten. De Raad beschikt ter zake slechts over een marginaal toezicht, en kan enkel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid te buiten gegaan is, en dat haar beoordeling ter zake onjuist of kennelijk onredelijk is.

Anders dan de verzoekende partij dat ziet, maakt de opgelegde voorwaarde van een ondoorzichtig scherm van 1,8 meter hoog de motivering van de beslissing ook niet intern tegenstrijdig. De verwerende partij heeft immers vastgesteld dat de aanvraag weliswaar al voorziet in de aanleg van een tuinmuur, maar dat om de privacy nog beter te garanderen het aangewezen is om de lage ballustrade op het terras te vervangen door een zichtscherm.

De verzoekende partij stelt verder nog dat de verwerende partij zich op onjuiste gegevens heeft gesteund, nu zij in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overwogen dat de zogenaamde inkijk “wederzijds” is, terwijl het terras van de verzoekende partij ingewerkt is in de achtergevel en dus geen inkijk kan veroorzaken. Los van de vraag naar de juistheid van deze overweging, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de mogelijkheid van inkijk heeft erkend en heeft ondervangen in de bestreden beslissing, nu zij uitdrukkelijk als vergunningsvoorwaarde heeft opgelegd dat de ballustrade aan de zijde van de woning van de verzoekende partij moet worden vervangen door een ondoorzichtig scherm van 1,80 m hoog. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat, rekening houdende met deze vergunningsvoorwaarde, de beoordeling van de privacyhinder onjuist of kennelijk onredelijk is. Het motief m.b.t. de “wederzijdse” inkijk betreft dus eigenlijk een overtollig motief, en de kritiek op een overtollig motief kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

4.

Tweede onderdeel

In zoverre de verzoekende partij in het tweede onderdeel andermaal stelt dat de voorziene tuinmuur onvoldoende hoog is om haar privacy te garanderen, moet andermaal worden

opgemerkt dat de verzoekende partij abstractie maakt van de door de verwerende partij opgelegde vergunningsvoorwaarde dat de doorzichtige ballustrade moet worden vervangen door een ondoorzichtig scherm van 1,8 m hoog.

In zoverre de verzoekende partij verder kritiek heeft op de uitvoeringswijze en het materiaalgebruik van de tuinmuur, moet worden opgemerkt dat dit opportuiniteitskritiek betreft waarvoor de Raad niet bevoegd is. De Raad is enkel bevoegd om de wettigheid van de verleende vergunning te beoordelen, en de verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

In zoverre de verzoekende partij tevens verwijst naar de stedenbouwkundige voorschriften voor afsluitingen in de verkavelingsvergunning van 1986, moet herhaald worden dat deze vergunning vervallen is.

De verzoekende partij betwist tenslotte dat de opgelegde voorwaarde m.b.t. het zichtscherm zonder openbaar onderzoek kan worden toegestaan en dat de rechten van derden niet geschonden zijn.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (St. Vl. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag

moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

De verzoekende partij betwist in haar verzoekschrift tot vernietiging wel dat de opgelegde voorwaarde m.b.t. het zichtscherp zonder openbaar onderzoek kon worden doorgevoerd, en stelt dat de verzoekende partij in het ongewisse blijft over de gebruikte materialen en dat de constructie "geen kleinschalige constructie" is.

In zoverre de verzoekende partij lijkt te willen stellen dat de opgelegde voorwaarde onvoldoende precies is in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO, moet worden opgemerkt dat haar betoog onvoldoende overtuigt. De verwerende partij heeft in de vergunningsvoorwaarde immers voldoende duidelijk bepaald hoe het zichtscherp er moet uitzien ("ondoorzichtig scherm"), en ook de afmetingen ervan worden voldoende duidelijk bepaald (scherp over de volledige lengte van de ballustrade aan de noordoostelijke zijde van het terras met een hoogte van 1,8 meter). De

verwerende partij toont niet aan dat de aanvrager te veel appreciatieruimte wordt gelaten bij de invulling van deze vergunningsvoorwaarde.

In zoverre dat de verzoekende partij, door de opmerking dat het zichtscherm van 1,8 m hoogte geen “kleinschalige constructie” betreft, lijkt te willen stellen dat de doorgevoerde aanpassing van de plannen geen “beperkte” aanpassing betreft, kan de verzoekende partij evenmin gevolgd worden. De verzoekende partij toont niet aan dat de vervanging van een doorzichtige ballustrade langs één zijde van het terras achteraan de woning door een ondoorzichtig scherm van 1,8 m hoog, niet meer beschouwd kan worden als een “beperkte” planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Tom BRAEKCMAN en mevrouw Liesbeth VAN MULDER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 juli 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT