

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0104  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0274/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Sam VAN LAETHEM</b> 2. mevrouw <b>Ellen MATTHIJS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sophie BEUSELINCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Philip ARNAUTS</b> 2. mevrouw <b>July HANSSENS</b>  vertegenwoordigd door advocaat John AVENEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9300 Aalst, Leopoldlaan 48

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 januari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 30 juni 2015 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een garage en het ophogen van een terrein op het perceel gelegen te 9340 Lede, Biestraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0564G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 10 maart 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 17 maart 2016 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 24 mei 2016 met nummer RvVb/S/1516/1145 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 augustus 2017.

Advocaat Benjamin CHAMON die *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Johan KLOKOCKA die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat John AVENEL die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partijen dienen op 29 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een garage en het ophogen van een terrein tot op straatniveau op het perceel gelegen te 9340 Lede, Biestraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0564G.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 11 mei 2015 tot en met 9 juni 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 juni 2015 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede verleent op 30 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

(1) advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 23 juni 2015.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :*

*(...)*

*Juridische aspecten*

*De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening.*

*De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.1§1 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse codex.*

*De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.1§2. Artikels 4.3.1§3 (sociaal objectief) en §4 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) zijn niet van toepassing.*

*De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.5 (uitgeruste wegenis) en 4.3.7 (toegankelijkheid). Het goed is niet getroffen door de rooilijn (artikel 4.3.8).*

*Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: niet van toepassing.*

*Goede ruimtelijke ordening*

*De ingediende bezwaren kunnen bijgetreden worden. De impact op de aanpalende percelen naar o.a. wateroverlast en inkijk is niet verwaarloosbaar. Het gemeentelijk beleid staat dergelijke aanvragen slechts toe als de aanpalende eigenaars (stilzwijgend) akkoord zijn, wat hier niet het geval is, anders dient het maaiveld van het aanpalend perceel over minimaal 2 m vanaf de perceelgrens gevolgd te worden.*

*Advies: voorwaardelijk gunstig*

*Conclusie*

*Uit wat vooraf gaat dient besloten dat de aanvraag vergunbaar is.*

*Advies college van burgemeester en schepenen*

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan en van de gewestelijke en gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen.*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne*

*(...)*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*Het maaiveld van het perceel rechts dient achter de woning over minimaal 2 m vanaf de perceelgrens gevolgd te worden.*

*De hoogte van de garage dient beperkt te blijven tot 3 m boven de vloerplas van de woning.*

*...”*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 september 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

*“ ...*

#### *2.1 De watertoets*

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een infiltratievoorziening van 400 liter.*

*(...)*

#### *2.3 Juridische aspecten*

*(...)*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het ophogen van een terrein, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...)*

#### *2.4 Goede ruimtelijke ordening*

*(...)*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*Voorliggend project beoogt de aanvraag voor het bouwen garage en van een terreinverhoging van de achtertuin. De ophoging gaat van  $\pm 80$  cm tot 150 cm tot op gelijk niveau met de Briestraat. De rechterperceelsgrens wordt voorzien van betonnen keermuren die de ophoging mogelijk maken. De aanvrager stelt dat hij met deze ophoging het hemelwater op eigen terrein wenst te infiltreren en niet meer richting de achterliggende voetweg.*

*Echter kan verwacht worden dat door de ophoging het water ook deels naar de aanpalende percelen, met name de lager liggende, zal vloeien. Dit kan bijgevolg leiden tot wateroverlast ten koste van de lager liggende percelen.*

*Dergelijke verhoging van het maaiveld zal ook gepaard gaan met hogere randhagen ter vrijwaring van de privacy, die op hun beurt een negatieve invloed hebben op de belichting van de omgevende percelen. Immers het hoger staan dan de omgeving resulteert erin dat er een kunstmatig verhoogde inkijk is, een inkijk die meer impact dan de normale inkijk tussen burens.*

*Dergelijke ophoging van de tuinzone getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg binnen een dergelijke woonomgeving. De voorgestelde ophoging negeert het bestaande reliëf, en wijkt hierdoor sterk af van het reliëf van het rechtsaanpalende perceel, waar het oorspronkelijk reliëf wel aangehouden wordt, zonder al te nadelige invloed op het gebruiksgemak en de belevingswaarde van de tuinzone.*

*De voorgestelde afstand tot de perceelsgrens van 200 cm geeft aanleiding tot de creatie van eilanden met een betonnen rand welke vanuit ruimtelijk esthetisch oogpunt niet inpasbaar zijn.*

*Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een toestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en het natuurlijke reliëf niet worden gerespecteerd.*

*Dit blijkt ook uit de foto's van de huidige toestand, waarbij bij de links aanpalende percelen reeds een vergunde ophoging gerealiseerd werd.*

*De hoge afscheidingen en het hoogteverschil tussen de percelen en de achterliggende voetweg ogen niet tot een goede ruimtelijke ordening.*

*De garage en de toegang tot de garage dient te worden aangelegd volgens het bestaande reliëf.*

*...*

Na de hoorzitting van 29 september 2015 beslist de verwerende partij op 12 november 2015 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

#### *1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

Het goed situeert zich ten zuidwesten van de rand van het centrum van Lede in een woonlint met achterliggend natuurgebied. De omgeving wordt gekenmerkt door heterogene bebouwing in het woonlint. Achter de woning bevindt langs in een lager gelegen baantje een woning.

De aanvraag beoogt de oprichting van een garage en ophoging van het terrein. De garage wordt links achteraan het perceel ingepland tot aan de achterste perceelsgrens. De terreinaanpassing betreft een ophoging van zo'n 80 cm achter het bijgebouw en een ophoging van 150 cm aan de achterste perceelsgrens.

Nabij het perceel van voorliggende aanvraag met huisnummer. 16, zijn er nog twee percelen waar reeds een ophoging van het perceel werd uitgevoerd, met name nr. 10 en nr. 14. Bij nr. 10 betreft het een ophoging van het perceel van  $\pm 140$  cm tot niveau Biestraat. De achtermuur van het bijgebouw van nr. 10 heeft een hoogte gaande van 420 cm tot 510 cm ten opzichte van de voetweg. De geplaatste betonelementen bij nr. 14 hebben een hoogte van 150 cm tot 205 cm en een aanvulling van het perceel tot niveau Biestraat.

## 1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.

Dit werd als volgt samengevat en geëvalueerd door de het college van burgemeester en schepenen: "...

De bezwaarschriften handelen over :

1. Ophoging tot 1,87 m (+ garage 4,64 m) met wateroverlast naar de aanpalende percelen;
2. Schending privacy door hoogteverschil van 1,87 m tussen de tuinen en indien een 2 m hoge afsluiting geplaatst wordt, hebben we een muur van ca. 4 m op de perceelsgrens;
3. Lichtverlies door de zuidelijke ligging van het perceel van de aanvrager t.o.v. ons perceel;
4. Waardeverlies van de eigendom door de opgesomde nadelen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

De bezwaren kunnen worden bijgetreden maar via voorwaarden, nl. over 2 m vanaf de perceelsgrens het maaiveld van het aanpalend perceel volgen en verlagen van de garage, kan er aan tegemoet gekomen worden. ..."

(...)

## 2. Motivering

### 2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een infiltratievoorziening van 400 liter.

(...)

### 2.3 De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede plaatselijke aanleg, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het ophogen van een terrein, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*(...)*

*Voorliggend project beoogt de aanvraag voor het bouwen garage en van een terreinverhoging van de achtertuin. De ophoging gaat van  $\pm 80$  cm tot 150 cm tot op gelijk niveau met de Briestraat. De rechterperceelsgrens wordt voorzien van betonnen keermuren die de ophoging mogelijk maken. De aanvrager stelt dat hij met deze ophoging het hemelwater op eigen terrein wenst te infiltreren en niet meer richting de achterliggende voetweg.*

*De aanvrager wijst er terecht op dat in de omgeving reeds tal van soortgelijke ophogingen doorgevoerd werden.*

*Dit kan evenwel geen afdoende motivatie zijn voor het toestaan van het gevraagde zonder akkoord van de buur.*

*Dergelijke verhoging van het maaiveld zal immers gepaard gaan met hogere randhagen ter vrijwaring van de privacy, die op hun beurt een negatieve invloed hebben op de belichting van de omgevende percelen. Immers het hoger staan dan de omgeving resulteert erin dat er een kunstmatig verhoogde inkijk is, een inkijk die meer impact dan de normale inkijk tussen burens.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd dat de ingediende bezwaren kunnen bijgetreden worden en dat de impact op de aanpalende percelen naar o.a. wateroverlast en inkijk niet verwaarloosbaar is. Gelet op het ontbreken van een akkoord van appellant, de eigenaar van het rechts aanpalend perceel, dient het maaiveld van het aanpalend perceel over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.*

*De haag die langs deze perceelsgrens geplant wordt mag de hoogte van de bestaande betonplaten niet meer dan 30cm overschrijden, opdat de bezonning van het aanpalend perceel niet al te zeer aangetast zou worden.*

*Zo er tussen de partijen een akkoord bereikt wordt over een andere hoogte, dan kan dit vanzelfsprekend ook.*

*Met deze aangevulde voorwaarde wordt tegemoet gekomen aan bezwaarindieners, die enerzijds bekommerd zijn om het zonlicht, en anderzijds om de privacy.*

*Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat de gevraagde hoogte voor de garage (4,64 m boven maaiveld) aanzienlijk hoger is dan hetgeen gangbaar is voor dergelijke garages op een perceel van die grootteorde en configuratie. De opgelegde voorwaarde dat de hoogte van de garage dient beperkt te worden tot 3 m boven de vloerplaat van de woning dient dan ook overgenomen om het geheel qua hoogte te doen aansluiten bij wat gangbaar is.*

*Het gevraagde zal op die manier esthetisch beter zijn dan de gevraagde toestand. Qua hoogte zullen de constructies aan de zijde van appellant quasi ongewijzigd blijven op de*

*perceelsgrens. Deze voorwaarden laten op die manier nog steeds toe dat de garage bereikt wordt en bruikbaar is.*

*Onder voormelde voorwaarden zal het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengen, en zal de goede ruimtelijke ordening niet verstoord worden.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Evenwel kan stedenbouwkundige vergunning worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit aangevuld met volgende voorwaarde: De hoogte van het langs de rechter perceelsgrens aan te planten winterhard groenscherm dient beperkt tot 30 cm boven de voorziene betonelementen, tenzij een akkoord bereikt wordt tussen de partijen over een andere hoogte.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang bij de vordering als volgt:

*“...*

*Verzoekers zijn de eigenaar en bewoner van de woning gelegen te Lede, Biestraat 18.*

*Zij zijn aldus de aangelanden van het perceel waarop de aanvraag tot vergunning betrekking heeft.*

*Zo de werken waarvoor een vergunning wordt aangevraagd worden uitgevoerd zullen zij zowel wateroverlast, een hinderlijke inkijk als een beperking van de bezonning moeten ondergaan.*

*In het bijzonder dat eerste kan leiden tot onherstelbare en ernstige schade.*



*De bestreden beslissing schendt aldus de principes van een goede ruimtelijke ordening, zoals ook bevestigd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, welke in de bestreden beslissing op flagrante wijze wordt genegeerd.*

*Bovendien brengt de aanvraag met zich mee dat het evenwicht tussen twee eigendommen wordt verstoord daar waar beide woningen voorheen in harmonie waren*

*Verzoekers hebben een bezwaar ingediend tijdens de procedure bij het College van Burgemeester en Schepenen en leidden een beroep tegen de beslissing van deze laatste instantie bij de verweerder.*

*Verzoekers getuigen aldus van het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”*

2.

De tussenkomende partijen betwisten als volgt het belang van de verzoekende partijen:

*“ ...*

*Verzoekers zijn de eigenaars van de woning gelegen aan de Biestraat 18.*

*Verzoekers beweren zonder meer, en volstrekt ten onrechte, dat zij als aanpalenden van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft, hinder zullen ondervinden en steunen hun belang op artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO.*

*Inzoverre verzoekers hun belang steunen op voormelde bepaling, moet worden vastgesteld dat het verzoek onontvankelijk is, gelet op de opheffing van voormelde bepaling bij decreet van 4 april 2014.*

*Indien verzoekers menen zich als belanghebbenden te kunnen keren tegen een stedenbouwkundige vergunning, dan dient in toepassing van voormelde bepaling (thans 4.8.11, §1, 3° VCRO), het bewijs geleverd te worden dat zij als zogenaamde benadeelden "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden" ingevolge de tenuitvoerlegging.*

*Dit bewijs wordt niet geleverd. Verzoekers beperken zich tot vaagheden bij de uiteenzetting van hun vermeend belang bij het inleidend verzoekschrift.*

*Nochtans behoort het tot de stelplicht van de verzoekende partijen om hun hoedanigheid en belang aan te tonen.*

*Zelfs bij aanpalende percelen wordt het belang van de zgn. benadeelde omwonenden niet zomaar aangenomen. Uw Raad heeft er in eerdere rechtspraak reeds op gewezen dat telkens concreet moet aangetoond worden welke nadelen de verzoeker vreest te zullen leiden ingevolge de tenuitvoerlegging van de beslissing (dit vloeit voort uit art. 4.8.11, §1, 3° VCRO, dat zeer specifiek vereist dat de zgn. benadeelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden" ingevolge de bestreden beslissing). Het belang wordt m.a.w. niet vermoed, zelfs niet bij aanpalende eigenaars.*

*Verwezen wordt naar de rechtspraak van Uw Raad:*

*(...)*

*De verzoekende partijen dienden dus a fortiori te staven welk persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel hen zogenaamd zou kunnen treffen ingevolge de door hen*

*bestreden beslissing. Het kan immers niet de bedoeling geweest zijn van de decreetgever om toe te laten dat ook eigenaars die slechts op algemene wijze vermeende hinder aanklagen ook systematisch beroepen zouden kunnen instellen bij Uw Raad.*  
...

3.

De verzoekende partijen repliceren op de exceptie:

“ ...

*Verweerster betwist het belang van verzoekers niet. De tussenkomende partijen daarentegen wel. De tussenkomende partijen beweren dat verzoekers zich beperken tot de melding dat zij de eigenaar zijn van het aanpalend perceel.*

*Tussenkomende partijen zullen het verzoekschrift van verzoekers nauwkeuriger willen doornemen. Verzoekers geven daarin duidelijk aan dat zij én de eigenaars en bewoners van het aanpalend perceel zijn én aanzienlijke hinder zullen ondervinden zo de bestreden beslissing wordt uitgevoerd.*

*Daar waar de tussenkomende partijen beweren dat deze hinder slechts vaag wordt geformuleerd, merken verzoekers het volgende op:*

- *De hindervormen werden bijzonder duidelijk omschreven: de ophoging zal leiden tot (1) waterhinder, (2) een schending van hun privacy en (3) minder bezonning.*
- *De hindervormen werden aldus duidelijk omschreven. Meer nog, zulks werd zelfs objectief aangetoond:*
  - *In zijn verslag meldt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk wat volgt: (...)*
  - *In zijn verslag meldt de architect dan weer (zie stuk V):*

▪ *M.b.t. de wateroverlast:*

*“De infiltratievoorziening zal aangelegd worden op een niveau van +- 150cm boven het natuurlijk terrein. Bijgevolg volledig in opgehoogde grond., die op zijn beurt ommuurd zal zijn door betonelementen. Technisch lijkt mij dit in geen enkel opzicht efficiënt uitvoerbaar laat staan zonder invloed op de aanpalende, lager gelegen, percelen. Het is dan ook zeer duidelijk dat de uitvoeringswijze niet realistisch voor problemen zal zorgen zowel op het eigen terrein van de aanvragers als op het terrein van de aanpalenden.”*

▪ *M.b.t. schending van de privacy:*

*“U merkt op dat er over quasi de volledige oppervlakte van de tuininkijk ontstaat en dat er ook rechtstreekse inkijk ontstaat in de keuken van de heer en mevrouw Van Laethem.*  
*is en Echter kan verwacht worden dat door de ophoging het water ook deels naar de aanpalende percelen, met name de lager liggende, zal vloeien. Dit kan bijgevolg leiden tot wateroverlast ten koste van de lager liggende percelen.”*

*Hoe de tussenkomende partijen vervolgens ernstig kunnen beweren dat verzoekers hun belang niet aantonen, is een raadsel.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO duidt de categorieën van belanghebbenden aan die bij de Raad beroep kunnen instellen. Vóór de vervanging ervan bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, was de opsomming van belanghebbenden terug te vinden in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, leidt de onjuiste verwijzing in het verzoekschrift naar het vroegere, met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO gelijkkluidende artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO niet tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep.

2.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat. Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Die hinder hoeft niet ondraaglijk of onaanvaardbaar te zijn alvorens tot het bestaan van een belang besloten kan worden.

3.

De verzoekende partijen dienen zich aan als de eigenaars en bewoners van de woning aan de Biestraat 18 dat rechts paalt het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Zij vrezen als naburige eigenaars wateroverlast, aantasting van de persoonlijke levenssfeer als gevolg van inkijk en een beperking van bezonning ter adstructie van hun belang. Die hinder wordt in het licht van de vergunde werken afdoende concreet uiteengezet en aannemelijk gemaakt. Het kan niet in redelijkheid worden betwist dat de ophoging van het perceel van de tussenkomende partijen een impact kan hebben op het perceel van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen merken overigens terecht op dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de door hen aangevoerde bezwaren betreffende de hinderlijke impact bijgetreden worden.

4.

De exceptie wordt verworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

In wat als een enig middel begrepen kan worden, voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO (eerste onderdeel), van de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (tweede onderdeel), en van het evenredigheids- en redelijkheidsbeginsel (derde onderdeel).

De verzoekende partijen stellen in het eerste en tweede middelonderdeel:

“ ...

*B.1 Schending van de goede ruimtelijke ordening*

7.

*De aanvraag houdt een ernstige schending van de goede ruimtelijke ordening in waardoor verweerster de vergunning had moeten weigeren.*

8.

*De ophoging van het terrein (zelfs indien dit wordt beperkt tot een afstand van 2,00m ten opzichte van de perceelgrens) heeft immers een bijzonder ernstige, negatieve, impact op de goede ruimtelijke ordening:*

9.

*De voorgenomen ophoging zal er in ieder geval toe leiden dat het water afvloeit naar het perceel van verzoekers.*

*De aanvragers lijken zulks te ontkennen en beweren dat het water zal infiltreren op het eigen terrein en dat daartoe maatregelen werden genomen.*

*Deze ongefundeerde bewering werd door de bestreden beslissing, zonder enige kritische noot, overgenomen.*

*Nochtans blijkt niet uit de plannen hoe de aanvragers deze infiltratie op eigen terrein zullen realiseren.*

*Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar merkte op dat de voorgenomen ophoging zal leiden tot wateroverlast en adviseerde om die reden tot afwijzing van de vergunning. Zulks werd, andermaal, door de bestreden beslissing genegeerd.*

*Meer nog, de stedenbouwkundige ambtenaar verzette zich ook tegen de voorwaarde om de ophoging te beperken tot 2,00m van de perceelgrens:*

*“De voorgestelde afstand tot de perceelsgrens van 200 cm geeft aanleiding tot de creatie van eilanden met een betonnen rand welke vanuit ruimtelijk esthetisch oogpunt niet inpasbaar zijn.”*

10.

*De voorgenomen ophoging zal onvermijdelijk leiden tot een onnatuurlijke, verhoogde, inijk in het perceel van verzoekers.*

*Hoewel de bestreden beslissing dit erkent en bovendien bevestigt dat deze verhoogde inkijk geenszins verwaarloosbaar is, wordt zulks voor het overige niet in de motivering van de bestreden beslissing opgenomen.*

*Andermaal heeft nochtans ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar om die reden geadviseerd de vergunningsaanvraag niet in te willigen. Andermaal, werd zulks genegeerd.*

11.

*De bestreden beslissing laat toe dat de hagen tussen beide percelen 30cm mogen verhoogd worden.*

*Zulks houdt aldus in dat de bezonning van het perceel bijkomend wordt beperkt.*

*Wederom, wees ook de stedenbouwkundige ambtenaar daarop. Wederom werd het advies van de ambtenaar genegeerd.*

12.

*Dat de bezwaren van verzoekers gegrond zijn en de bestreden beslissing strijdig is met het principe van de goede ruimtelijke ordening, wordt ten overvloede bevestigd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die zijn advies als volgt afsloot:*

*(...)*

13.

*Het dient te worden benadrukt dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar geen geldelijk belang heeft bij de weigering van de aanvraag (in tegenstelling tot de aanvragers of de verzoekers) doch ook tot de conclusie komt dat men, door de inwilliging van de aanvraag een situatie creëert die ingaat tegen het natuurlijk reliëf en de draagkracht van het perceel en haar omgeving.*

*Verzoekers gingen te rade bij een architect teneinde na te gaan of het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een realistische weergave bood van de te verwachten nadelen. Zulks blijkt inderdaad het geval te zijn (zie stuk V).*

14.

*In het bijzonder de bezwaren van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en verzoekers worden niet verholpen door de bestreden beslissing welke om die reden alleen al de goede ruimtelijke ordening schendt.*

*B.2 Schending van de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, alsook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen*

15.

*Bij nalezing van de beslissing dient men vast te stellen dat verweerster op geen enkele wijze de bezwaren of grieven van verzoekers daadwerkelijk beantwoordt.*

*Verzoekers wijzen daarbij in het bijzonder op het volgende:*

- Verzoekers merken op dat de verplichting om bij de ophoging een afstand te houden van 2,00m van de perceelgrens niet zal verhinderen dat het water zal afvloeien naar het perceel van verzoekers.*

*Zulks werd ook bevestigd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De bestreden beslissing gaat hier op geen enkel ogenblik in.*

- *De aanvragers beweren dat zij maatregelen hebben genomen om de infiltratie op eigen water te bewerkstelligen.*

*De bestreden beslissing neemt zulks gewoonweg over, zonder aan te geven welke maatregelen dan wel getroffen werden.*

*Nazicht van de plannen, wijst op geen enkele maatregel. Integendeel, door de inplanting van de garage is het onmogelijk dat het water op het terrein tussen garage en het perceel van verzoekers elders afvloeit dan naar het perceel van verzoekers.*

- *De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (en verzoekers) merkten op dat de ophoging strijdig is met de draagkracht en het natuurlijke reliëf van de omgeving.*

*De bestreden beslissing beantwoordt zulks niet, laat staan dat de beslissing zulks weerlegt.*

- *De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (en verzoekers) merkten op dat de aanvraag "eilanden" creëert, hetgeen strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder esthetisch niet verantwoord is.*

*De bestreden beslissing beantwoordt zulks niet, laat staan dat de beslissing zulks weerlegt.*

*De beperking van de hoogte van de garage verhelpt zulks niet, nu zulks ook reeds voorzien was in de beslissing van het College en ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zulks niet voldoende achtte.*

- *De bijkomende, storende inkijk en het daarmee gepaard gaande gebrek aan privacy wordt niet besproken.*

*De bestreden beslissing voorziet dat de hagen slechts 30cm mogen verhogen. Er wordt daaraan geen verplichting gekoppeld.*

*M.a.w., hoewel verweester het probleem erkent, en bevestigt dat zulks geenszins verwaarloosbaar is, onderneemt zij niets om zulks te verhelpen.*

- *Ook met betrekking tot de beperking van de bezonning, erkent de bestreden beslissing het probleem, doch verhelpt zij zulks niet.*

*Het dient te worden benadrukt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zich ten zuiden van het perceel van verzoekers bevindt waardoor de ophoging een bijkomende impact heeft.*

*De bestreden beslissing bepaalt dat de hagen slechts 30cm mogen verhogen.*

*Nochtans is het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk: de aanvraag mag niet ingewilligd worden.*

*Hoe de door verweerster gestelde voorwaarde het probleem wel, in strijd met het advies, verhelpt, wordt op geen enkele wijze gemotiveerd of geduid.*

16.

*Meer nog, zoals de terecht vastgesteld door de technisch raadsman van verzoekers, zijn de plannen onvolledig. Zo ontbreken o.a. de correcte hoogtematen van op de perceelgrens. Zulks is onderhavig geval nochtans essentieel: hoe kan verweerster correct het risico inschatten op waterafvloeiing, laats staan de impact op de privacy, indien zij niet wordt geïnformeerd omtrent de huidige hoogtematen?*

*Door alsnog de aanvraag in te willigen, tegen het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in en spijs het ontbreken van de hoogtematen, handelde verweerster kennelijk onvoorzichtig (en onredelijk) in de uitoefening van haar bevoegdheid.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekende partijen formuleren in een eerste middelenonderdeel inhoudelijke kritiek op de beoordeling door de deputatie van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie heeft de voormelde verenigbaarheid als volgt beoordeeld:*

*(...)*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de deputatie de aanvraag op grondige wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. De verzoekende partijen tonen niet aan dat dit oordeel kennelijk onredelijk zou zijn.*

*De deputatie is geenszins voorbijgegaan aan de vragen die rijzen omtrent de waterinfiltratie op het terrein, maar stelt vast dat de aangevraagde werken net bedoeld zijn om het hemelwater op eigen terrein te kunnen infiltreren en niet meer richting de achterliggende voetweg te laten vloeien. De PSA heeft in zijn verslag overigens ook vastgesteld dat de aanvraag de watertoets doorstaat en dat er dus geen watergerelateerde problemen te verwachten zijn vanwege de aanvraag. Pas later in zijn verslag stelt hij dat “kan verwacht worden” dat door de ophoging het water ook deels naar de aanpalende percelen zal vloeien, maar deze vaag geformuleerde hypothese wordt niet verder toegelicht. De deputatie kon dan ook aan dit deel van het verslag van de PSA voorbijgaan.*

*Ook het ingediende bezwaar omtrent de vermeende privacyhinder werd door de deputatie beoordeeld. De deputatie kwam echter tot het niet kennelijk onredelijke besluit dat het opleggen van voorwaarden (volgen maaiveld van het aanpalende perceel van minimum 2m vanaf de perceelsgrens; haag van max. 30cm boven de hoogte van de bestaande betonplaten) de potentiële hinder voldoende kan opvangen*

*Verzoekende partijen leggen overigens geen enkel concreet bewijs voor van deze vermeende hinder. Een aanschouwelijke fotoreportage die de potentiële inblik vanuit en in de richting van de woning en tuin visualiseert, ontbreekt.*

*Door het opleggen van de voorwaarde dat de hagen de bestaande betonplaten niet mogen overschrijden met een hoogte van meer dan 30cm, komt de deputatie juist tegemoet aan*

*het bezwaar van de verzoekers betreffende de bezonning. Een bijkomende hoogte van 30cm is niet van die aard dat zij een ernstige beperking van de bezonning kan veroorzaken.*

*In een tweede middelenonderdeel stellen de verzoekers dat de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet zouden zijn geschonden.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie wel degelijk is ingegaan op de bezwaren die door de verzoekende partijen werden geformuleerd met betrekking tot waterinfiltratie, privacy en bezonning. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt door de deputatie beoordeeld.*

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen menen, staat het gabariet van zowel de woning en tuinmuur van de aanvrager als van de verzoekende partijen op schets B, die hoort bij de aanvraag. De plannen waren dus geenszins onvolledig en de deputatie kon wel degelijk beschikken over de vereiste gegevens, waaronder de hoogtematen.*

*De verzoekende partijen tonen niet overtuigend aan dat de motiveringsplicht dan wel het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is door de bestreden beslissing.*

*...*

3.

De tussenkommende partijen repliceren:

*“ ...*

*Weerlegging van het eerste middel*

*11. Artikel 4.3.1. § 1, 1°, b) stelt dat de vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Artikel 4.3.1. § 2 voegt daar nog aan toe dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:*

*(...)*

*De bestreden beslissing luidt met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening:*

*(...)*

*12. Uit de bestreden beslissing blijkt genoegzaam dat verwerende partij de goede ruimtelijke ordening in overweging heeft genomen.*

*De hinderaspecten werden in de beoordeling betrokken, zodat verzoekers niet ernstig kunnen voorhouden dat door verwerende partij geen rekening werd gehouden met mogelijk hinder door inkijk, of beperking van het zonlicht, nu de beslissing uitdrukkelijk enkele voorwaarden oplegt om tegemoet te komen aan de door verzoekers geopperde bezwaren.*

*Verwerende partij is uitgegaan van de concrete feitelijke gegevens en heeft deze correct in de beoordeling betrokken, zodat haar geen tekortkoming kan worden verweten in de zin van artikel 4.3.1. § 1, b) VCRO.*

*Zij heeft de aanvraag van tussenkommende partijen getoetst aan voormelde bepaling en heeft terecht geoordeeld dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, mits naleving van de bij de vergunning vermelde voorwaarden, zodat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder voor verzoekers.*



*Verzoekers slagen er niet in aan te tonen dat de bestreden beslissing zou zijn gesteund op een kennelijk onredelijke beoordeling.*

*(...)*

*Weerlegging van het tweede middel*

*14. Verzoekers houden ten onrechte voor dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze de bezwaren of grieven van verzoekers zou beantwoorden.*

*Nochtans blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij wel degelijk de bezwaren in overweging heeft genomen.*

*Zo wordt met betrekking tot de wateroverlast onder meer geoordeeld dat "het maaiveld van het aanpalend perceel over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd dient te worden".*

*Anders dan verzoekers willen laten uitschijnen in hun verzoekschrift wordt nergens aangetoond dat deze voorwaarde niet zou tegemoetkomen aan de geopperde vrees inzake wateroverlast op het perceel van verzoekers. Nergens in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar staat vermeld dat deze voorwaarde ontoereikend zou zijn om aan de vermeende wateroverlast te verhelpen.*

*Ook op het bezwaar betreffende de inkijk en het verlies aan zonlicht wordt in de bestreden beslissing geantwoord, met name waar verwerende partij oplegt dat de haag die langs deze perceelsgrens geplant wordt de hoogte van de bestaande betonplaten met niet meer dan 30 cm mag overschrijden. Door het opleggen van deze voorwaarde wordt de aantasting van de bezonning van het aanpalend perceel vermeden.*

*De bestreden beslissing weerlegt de bezwaren afdoende, geeft aan op basis van welke overwegingen zij heeft geoordeeld dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kwam en weerlegt daarmee ook de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Verzoekers kunnen dan ook in het geheel niet worden gevolgd waar deze voorhouden als zou de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd zijn.*

*15. Bovendien is niet vereist dat verwerende partij de bezwaren punt voor punt behandelt en hierop repliceert. Uw Raad heeft al meermaals geoordeeld dat de motiveringsplicht niet zover reikt dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, dat uitspraak doet in administratief beroep, verplicht tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat het bestuursorgaan in zijn beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verzetten (...).*

*Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt genoegzaam dat de door verzoekers opgesomde bezwaren wel degelijk in rekening werden genomen bij de beoordeling van de aanvraag van tussenkomende partijen.*

*De bestreden beslissing vermeldt op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen.*

*Meer nog, de vergunning wordt verleend onder bepaalde voorwaarden, die er precies op gericht zijn om de vermeende hinder in hoofde van verzoekers, te voorkomen.*

*Het is niet omdat verzoekers het standpunt van verwerende partij niet bijtreden, dat de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn gemotiveerd of dat deze met miskennis van het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn genomen.*

*16. Bovendien is de Raad als administratief rechtscollege enkel bevoegd na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend (...), met name of verwerende partij 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. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan en in die zin een opportuniteitsoordeel te vellen (...).*

*...*

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog:

*“ ...*

*B.1 Schending van de goede ruimtelijke ordening*

*(...)*

*17.*

*Verzoekers gingen te rade bij een architect teneinde na te gaan of het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een realistische weergave bood van de te verwachten nadelen. Zulks blijkt inderdaad het geval te zijn (zie stuk V).*

*Het verslag van de advies van de architect is geenszins beperkt tot een loutere herhaling van de bezwaren van verzoekers. Aan de hand van plannen toont de architect aan dat, zo de bestreden beslissing wordt uitgevoerd, de aanvragers een volledige inkijk genieten in de tuin en keuken van verzoekers (hetgeen bovendien ook door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd bevestigd).*

*Het is opvallend dat noch verweerster, noch de tussenkomende partijen zulks weerleggen. Verweerster merkt dienaangaande op dat zij een voorwaarde oplegde en verzoekers hun bezwaar niet aannemelijk maken.*

*Verweerster is weinig ernstig. Zowel de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, als de architect van verzoekers werpen dit op. De architect voegt aan zijn advies zelfs plannen toe waaruit dit blijkt. Daar waar verweerster om een fotoreportage verzoekt, is zij weinig ernstig.*

*Wat heeft zij nog meer nodig dan plannen en studies waaruit dit blijkt en het feit dat haar eigen provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dit bevestigt?*

*Meer nog, verweerster meldt dat zij dit heeft opgevangen met een bijkomende voorwaarde tot verhoging van de hagen. Nochtans meldt haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (daarin gevolgd door de architect van verzoekers) dat zulks uitsluitend zal leiden tot een negatieve impact op de bezonning.*

*18.*

*De tussenkomende partijen beperken zich tot het louter citeren van de bestreden beslissing. De concrete bezwaren van verzoekers, zoals hierboven vermeld, worden niet beantwoord.*

**B.2 Schending van de motiveringsverplichting en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, alsook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen**

19.

*Bij nalezing van de beslissing dient men vast te stellen dat verweerster op geen enkele wijze de bezwaren of grieven van verzoekers daadwerkelijk beantwoordt.*

20.

*Meer nog, de bestreden beslissing gaat lijnrecht in tegen het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De tussenkomende partij merkt dienaangaande op dat verweerster niet ieder punt dient te weerleggen én dat Uw Raad niet haar beoordeling in de plaats kan stellen van dat van verweerster.*

*Verzoekers hebben zulks ook nooit beweerd. De tussenkomende partij gaat daarbij volledig voorbij aan hetgeen verzoekers wel opwerpen én aan de eerdere rechtspraak van Uw Raad.*

*Dienaangaande oordeelde Uw Raad immers eerder reeds het volgende (zie o.a. 1516/RvVb/0624/SA, d.d. 22 november 2016):*

*(...)*

21.

*Verweerster heeft dit verslag weliswaar vermeld doch de inhoud ervan heeft zij genegeerd.*

*Verzoekers wijzen daarbij in het bijzonder op het volgende:*

- De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (en verzoekers) merken op dat de verplichting om bij de ophoging een afstand te houden van 2,00m van de perceelgrens niet zal verhinderen dat het water zal afvloeien naar het perceel van verzoekers.*

*De bestreden beslissing gaat hier op geen enkel ogenblik in.*

*Middels memorie werpt verweerster op dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dienaangaande vaag is. Vooreerst merken verzoekers op dat verweerster het verslag in haar beslissing moet bespreken en weerleggen, niet een memorie die zij naderhand indient omdat een belanghebbende beroep heeft aangetekend tegen haar beslissing.*

*Wat er bovendien vaag zou zijn aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is een raadsel: er wordt gemeld dat het water zal afvloeien naar het perceel van verzoekers.*

*Dat de plannen de watertoets doorstaan is een geheel ander gegeven: het is niet omdat een opvang voor hemelwater is voorzien met een bepaalde capaciteit (hetgeen in essentie de watertoets inhoudt) dat deze ook effectief zal zijn.*

*Verweerster heeft het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eenvoudigweg genegeerd.*

*Het is opvallend dat noch verweerster, noch de tussenkomende partij aantonen waar in de beslissing verweerster motiveert waarom de aanvraag toch kan ingewilligd worden, spijs het feit dat het perceel van verzoekers daardoor wateroverlast zullen ondervinden.*

*(...)*

22.

*Daar waar de tussenkomende partij aldus opwerpt dat verweerster niet ieder punt moet beantwoorden, is zulks weinig ernstig;: in werkelijkheid werd geen enkel punt behandeld. Verweerster heeft de aan haar opgelegde motiveringsplicht, in het bijzonder gelet op het andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op kennelijke wijze geschonden.*

*... ”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Hinder behoort tot de aandachtspunten van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurs- of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

Wanneer de deputatie zich in graad van administratief beroep van de vergunningsprocedure over een bouwaanvraag uitspreekt, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, is het niet vereist dat zij rechtstreeks en afzonderlijk antwoordt op elk argument dat de verzoekende partijen als bezwaarindieners of als indieners van het administratief beroep hebben doen gelden. Het volstaat dat uit de motivering blijkt waarom de aangevoerde argumentatie niet aanvaard wordt.

Wanneer de deputatie in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de afgifte van een vergunning beslist, moet uit de motivering duidelijk blijken waarom het de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

2.

In hun bezwaarschrift van 15 mei 2015 hebben de verzoekende partijen als gevreesde hinderlijke impact als gevolg van de aanvraag aangevoerd dat door de geplande ophoging van het perceel van de tussenkomende partijen de omliggende tuinen en gronden het aflopende water te slikken zullen krijgen, dat er bij een ophoging van 1,87 meter gemakkelijk naar de lager gelegen tuinen gekeken kan worden, met verlies van privacy als gevolg, en dat door een afsluiting van twee meter hoogte te plaatsen om dat op te lossen een afscheiding van vier meter hoog ontstaat tussen beide tuinen, en dat hun tuin naar het zuiden gericht is en een dergelijke ophoging met afsluiting een aanzienlijk lichtverlies betekent over de gehele lengte van de tuin. De verzoekende partijen hebben hun bezwaren in hun administratief beroepschrift herhaald.

Met de aangevraagde ophoging beogen de tussenkomende partijen, zo stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, om het hemelwater op eigen terrein te laten infiltreren en niet meer in de richting van de achterliggende voetweg. Van de ophoging kan er volgens het verslag niettemin worden verwacht dat het water ook gedeeltelijk naar de aanpalende, lager gelegen percelen zal vloeien, wat bijgevolg tot wateroverlast ten koste van die lager gelegen percelen kan leiden.

Voorts overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder meer dat de ophoging van de tuinzone niet getuigt van een goede plaatselijke aanleg binnen een dergelijke woonomgeving, dat de voorgestelde ophoging immers het bestaande reliëf negeert en daardoor sterk afwijkt van het reliëf van het rechts aanpalend perceel van de verzoekende partijen waar het oorspronkelijk reliëf wel aangehouden wordt zonder al te nadelige invloed op het gebruiksgemak en de belevingswaarde van de tuinzone. De voorgestelde afstand tot de perceelgrens van twee meter geeft volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanleiding tot de creatie van eilanden met een betonnen rand die vanuit ruimtelijk-esthetisch oogpunt niet inpasbaar zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar foto's van de huidige toestand waaruit blijkt dat er op de links aanpalende percelen al een vergunde ophoging gerealiseerd werd. De hoge afscheidingen, en het hoogteverschil tussen de percelen en de achterliggende voetweg worden uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening als ongunstig beoordeeld. De conclusie luidt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening schaadt, en leidt tot een toestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en het natuurlijk reliëf niet gerespecteerd wordt.

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vast dat de tussenkomende partijen met de ophoging het hemelwater op eigen terrein wensen te laten infiltreren en niet meer in de richting van de achterliggende voetweg. Welke concrete maatregelen zijn getroffen om het hemelwater op het eigen terrein te laten infiltreren en waarom die toereikend zijn, wordt in de bestreden beslissing evenwel niet concreet verduidelijkt, hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de ophoging wateroverlast voor de aanpalende, lager gelegen percelen verwacht.

De aan de afgifte van de vergunning verbonden voorwaarde dat het maaiveld van het rechter aanpalend perceel over minimaal twee meter vanaf de perceelgrens gevolgd moet worden, doet daar niet anders over oordelen. Met reden stellen de verzoekende partijen de efficiëntie van die voorwaarde in vraag om wateroverlast op hun perceel te vermijden.

De vaststelling dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eerder in zijn verslag geoordeeld heeft dat de aanvraag de watertoets doorstaat, doet niet af aan zijn ongunstige beoordeling dat de aanvraag wateroverlast voor de aanpalende percelen kan veroorzaken. De repliek van de verwerende partij dat zij aan “deze vaag geformuleerde hypothese” voorbij mocht gaan, wordt niet aangenomen.

4.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt evenmin waarom de verwerende partij zich niet aansluit bij het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aangevraagde ophoging niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening binnen de woonomgeving, en leidt tot een toestand waarbij de ruimtelijke draagkracht en het natuurlijk reliëf niet gerespecteerd wordt. De verwerende partij gaat dan wel in op de bezwaren van de verzoekende partijen betreffende de privacy en het verlies aan zonlicht. De kritiek in het verslag dat de ophoging het bestaande reliëf negeert en sterk afwijkt van het reliëf van het perceel van de verzoekende partijen, waar het oorspronkelijk reliëf wel aangehouden wordt, wordt buiten beschouwing gelaten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voegt daaraan toe dat de voorgestelde afstand van twee meter tot de perceelgrens leidt tot de creatie van eilanden met een betonnen rand die vanuit ruimtelijk-esthetisch oogpunt niet inpasbaar zijn. De verwerende partij motiveert niet waarom zij dat anders ziet.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philip ARNAUTS en mevrouw July HANSSENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een garage en het ophogen van een terrein op het perceel gelegen te 9340 Lede, Biestraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0564G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 september 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF