

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1123
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0732/A

Verzoekende partij	de heer Jan VERHELST vertegenwoordigd door advocaat Wim DE LANGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, Gentse Steenweg 10 bus 00.01
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Peter DE WAEL 2. mevrouw Greetje SEGERS vertegenwoordigd door advocaat Jan GEERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2880 Bornem, Sint-Amandsesteenweg 76

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 9 februari 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande bebouwing en oprichten van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9220 Moerzeke (Hamme), Burgemeester Lemmensstraat 52, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 955b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 5 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 10 oktober 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 januari 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk. De tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 14 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “afbraak bestaande woning en nieuwbouw ééngezinswoning” op een perceel gelegen te 9220 Moerzeke (Hamme), Burgemeester Lemmensstraat 52.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 november 2015 tot en met 17 december 2015, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke milieudienst adviseert op 19 november 2015 gunstig.

De dienst gemeentewerken adviseert op 18 november 2015 voorwaardelijk gunstig, mits aanpassing van het rioleringsplan.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“
...

Openbaar onderzoek

Er werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op volgende argumentatie:

1.Het dossier bevat onjuiste informatie. De nota bij de bouwaanvraag stelt dat er overleg gepleegd werd met de achterliggende buur. Deze opmerking is niet correct, in die zin dat geen rekening gehouden werd met de opmerkingen en vragen van de betrokkene.

2.Bezwaarindienaar verwijst naar artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bij de toetsing van de ruimtelijke ordening dient rekening gehouden te worden met hinderaspecten en de in de omgeving voorkomende bebouwing.

3.Inkijk en schending van de privacy: de aanvragers voorzien aan de achterzijde een groot raam op de eerste verdieping en twee dakvensters. Vanuit deze ramen hebben de aanvragers directe inkijk in de tuin, de inkom, de woonkamer op het gelijkvloers en de slaapkamers op de verdieping van de achterliggende woning.

4.Belemmering van zonlicht: uit de zonnestudie die door de aanvragers werd uitgevoerd blijkt dat in de periode maart-oktober vanaf 16u alle zonlicht wordt tegengehouden. Dit is het gevolg van de nokhoogte van het gebouw. De woning bestaat uit drie bouwlagen en in de onmiddellijke omgeving komen dergelijke gebouwen niet voor.

5.Niet respecteren afstand van de rooijlijn: de geldende afstand tot de rooijlijn bedraagt daar 3,29 m en deze afstand wordt door de aanvragers niet gerespecteerd. Dit heeft tot gevolg dat een gevaarlijke toestand wordt gecreëerd bij het verlaten van de uitweg.

6.Indien toch zou geoordeeld worden dat het aangevraagde voor vergunning vatbaar is dienen volgende voorwaarden te worden opgelegd:

a. De aanvrager dient verplicht te worden het raam in de keuken niet uit te voeren in de achtergevel, maar in de zijgevel ter hoogte van de uitweg. Indien het raam toch wordt uitgevoerd in de achtergevel dient dit te gebeuren in ondoorzichtig glas, waardoor enkel licht kan binnenvallen, maar geen zichten gecreëerd worden. Dezelfde verplichting dient opgelegd te worden voor de ramen in de dakverdieping.

b. De aanvrager dient het zadeldak af te knotten om de hoogte te beperken. Indien toch een zadeldak wordt behouden, dient het gabariet te worden aangepast naar twee bouwlagen in plaats van de thans voorziene drie bouwlagen.

Het bezwaarschrift wordt door het college als volgt behandeld:

1. Bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard.

2. Op de plaats van de aanvraag bevindt zich een woning met een gabariet van één bouwlaag met zadeldak. De aanvraag omvat het herbouwen van deze woning met een gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak. Het perceel van de aanvraag is beperkt in oppervlakte en diepte en is gelegen in een centrumstraat van deelgemeente Moerzeke, waar voornamelijk gesloten bebouwing voorkomt. Op het achterliggende perceel bevindt zich een woning in tweede bouwzone, die volgens de kadastrale legger opgericht werd in 1971, op ca. 8,5 m van de nieuw op te richten woning. De woning op het perceel van de aanvraag werd opgericht tussen 1919 en 1930. De aanvraag voorziet in een straatafwerking met een voor de omgeving gangbaar gabariet. Het op te richten gebouw zal een bepaalde impact hebben voor de achterliggende woning naar uitzicht en bezonning toe. De impact is echter te beschouwen als niet-significant en eigen aan dergelijke bebouwde omgeving.

3. Het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent lichten en zichten. De aanvraag voorziet in grote raamopeningen op de eerste verdieping in de voorgevel. In de achtergevel wordt op de eerste verdieping enkel een raam van 2m40 breed en 80cm hoog voorzien op een hoogte van 1m50 boven de verdiepingvloer. De mogelijkheid tot inkijk wordt dan ook tot een minimum beperkt. De dakvlakvensters in het voorste en achterste dakvlak leiden evenmin tot onredelijke inkijk op het achterliggende perceel.

4. De door bezwaarindiener gecontesteerde belemmering van het zonlicht is eigen aan dergelijke dichtbebouwde woonstraat. In de onmiddellijke omgeving komen overigens hoofdzakelijk woongelegenheden van twee bouwlagen met schuin dak voor.

5. De bestaande woning werd opgericht voor de rooilijn. Het huidige voetpad heeft een breedte van ca. 80cm. De aanvrager voorziet een voetpadbreedte van 1,50m, zodat een volwaardig voetpad wordt gerealiseerd. Voor de Burgemeester Lemmensstraat is een rooilijnenplan d.d. 09/01/1951 van toepassing dat voorziet in een verbreding van het wegprofiel. De rooilijn is niet gerealiseerd. Alleszins zal geen rekening gehouden worden met de waardevermeerdering die uit vergunde handelingen voortvloeit bij een eventuele latere onteigening in functie van de realisatie van de rooilijn.

6. Er wordt akte genomen van deze suggesties.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Op de plaats van de aanvraag bevindt zich een woning met een gabariet van één bouwlaag met zadeldak. De aanvraag omvat het herbouwen van deze woning met een gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak. Het perceel van de aanvraag is beperkt in oppervlakte en diepte en is gelegen in een centrumstraat van deelgemeente Moerzeke, waar voornamelijk gesloten bebouwing voorkomt. Het aangevraagde is evenwel naar afmetingen en inplanting in overeenstemming met de algemeen aanvaarde normen voor gesloten bouwingen en heeft voldoende oppervlakte en afmetingen om als kwalitatieve woongelegenheid te kunnen fungeren.

De aanvraag beoogt de afwerking van de woonstraat met een voor de omgeving gangbaar gabariet.

Er worden twee staanplaatsen voor wagens worden voorzien in de woning.

De woning beschikt over een beperkte buitenruimte.

Op het achterliggende perceel bevindt zich een woning in tweede bouwzone, die volgens de kadastrale legger opgericht werd in 1971, op ca. 8,5 m van de nieuw op te richten woning. De woning op het perceel van de aanvraag werd opgericht tussen 1919 en 1930. Het op te richten gebouw zal een bepaalde impact hebben voor de achterliggende woning naar uitzicht en bezonning toe. De impact is echter te beschouwen als niet-significant en eigen aan dergelijke bebouwde omgeving.

Het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent lichten en zichten. De aanvraag voorziet in grote raamopeningen op de eerste verdieping in de voorgevel. Zodoende kunnen de gevelopeningen in de achtergevel beperkt gehouden worden. In de achtergevel wordt op de eerste verdieping enkel een raam van 2m40 breed en 80cm hoog voorzien op een hoogte van 1m50 boven de verdiepingsvloer. De mogelijkheid tot inkijk op het achterliggende perceel wordt dan ook tot een minimum beperkt. De dakvlakvensters in het voorste en achterste dakvlak leiden evenmin tot onredelijke inkijk op het achterliggende perceel.

De bestaande woning werd opgericht voor de rooilijn. Het huidige voetpad heeft een breedte van ca. 80cm. De aanvrager voorziet een voetpadbreedte van 1,50m, zodat een volwaardig voetpad wordt gerealiseerd. Voor de Burgemeester Lemmensstraat is een rooilijnenplan d.d. 09/01/1951 van toepassing dat voorziet in een verbreding van het wegprofiel. De rooilijn is evenwel niet gerealiseerd. Alleszins zal geen rekening gehouden worden met de waardevermeerdering die uit vergunde handelingen voortvloeit bij een eventuele latere onteigening in functie van de realisatie van de rooilijn.

De voorgestelde werken brengen het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van dienst gemeentewerken;

Gelet op het gunstig advies van de gemeentelijke milieudienst;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werden ingediend, dat als ongegrond dient te worden beschouwd;

Overwegende dat esthetisch verantwoorde materialen worden gebruikt;

Algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Specifieke voorwaarden:

De aansluiting van de riolering dient conform te zijn met het reglement: Er dient ter hoogte van de perceelsgrens te worden aangesloten op de aanwezige huisaansluitputten (DWA en RWA) met deksels of deze dienen te worden voorzien. Het private rioleringsstelsel dient vóór de aansluiting op de openbare riolering te worden gekeurd. Het private rioleringsstelsel dient volledig binnen de perceelgrenzen te worden uitgevoerd. Private rioleringsbuizen, verzamel- en/of toezichtputten, verluchtingen,.. in het trottoir of berm zijn niet toegestaan.

Algemene voorwaarden:

-Zich strikt te beperken tot het uitvoeren der werken volgens bijgevoegd plan;

- Het plaatsen van een regenwaterput (min. 5000 liter) is verplicht.
- Hergebruik van regenwater is verplicht.
- Het vrijblijvende gedeelte van de mandelige muur dient door de aanvrager esthetisch afgewerkt te worden met duurzame materialen, zoals gevelsteen of leien.
- Per goed wordt maximaal 1 oprit met een maximale breedte van 5m evenwijdig met de rooilijn toegelaten.
- De bouwlijn dient, vóór de aanvang der werken, te worden gecontroleerd door de gemeentelijke diensten. Hiervoor dient u contact op te nemen met Afdeling Vergunningen (tel. 052 47 55 67);
- De pas van het gelijkvloers bedraagt max. 35 cm boven het niveau van de weg;
- Bij het bepalen van de niveaus van deur- en garagedorpels dient er rekening gehouden te worden met de niveaus van bestaande wegenis en het feit dat voetpaden een helling naar de weg toe van minimum 2 % en maximum 4 % dienen te hebben. De aanleg van nieuwe of wijzigingen aan bestaande verhardingen op het openbaar domein door private personen of bedrijven is verboden.;
- Indien het niveau van de toegang van de eigendom of de waterkering gelijk of lager is gelegen dan het openbaar domein, wat resulteert in een tegenhelling, dan dienen voorzieningen te worden getroffen voor de opvang en afvoer van hemelwater en dit ten laste van de aanvrager/bouwheer;
- Een verplaatsbare of vaste constructie bovenop de buitenverharding op openbaar domein ten behoeve van de toegankelijkheid van gebouwen is niet toegestaan;
- Vooraleer er een aansluiting van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen kan verkregen worden, dient een positief keuringsverslag afgeleverd worden. Vanaf 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen verplicht. Deze verplichting van keuring van private riolering wordt opgelegd via het Algemene Waterverkoopreglement. De onderhavige vergunning heeft geen betrekking op de conformiteit van het ingediende rioleringsplan;
- De aansluiting op de openbare riolering dient te gebeuren conform de betreffende gemeentelijk verordening. Vóór de start der werken dienen de niveaus van de bestaande aansluitingen of hoofdriolering gecontroleerd te worden. Private riolering dient aan te sluiten op aparte huisaansluitputten voor regen- en afvalwater op het openbaar domein tegen de rooilijn. Private riolering onder het openbaar domein is niet toegestaan. Voor meer inlichtingen i.v.m. de aansluiting op de riolering moet u contact opnemen met Dienst Gemeentewerken (tel. 052 47 55 95);
- Het plaatsen van een septische put is verplicht.
- Er dient vanaf de ontwerpfasen rekening te worden gehouden met de reeds aanwezige elementen op het openbaar domein waaronder verlichtingspalen, voetpadkasten, verkeersborden, nutsvoorzieningen en aansluitpunten voor de riolering. De beheerder van het openbaar terrein of van de nutsvoorzieningen kan niet aansprakelijk worden gesteld indien één van deze elementen het project hinderen of dienen te worden aangepast.
- De plaatsing van de brievenbussen zal moeten voldoen aan de richtlijnen van De Post, de opening van de gleuf van de briefbus zal tenminste 23 cm breed x 3 cm hoog zijn en bevindt zich het best op een hoogte tussen 70 en 170 cm;
- Elke woongegelegenheid dient te beschikken over een huisnummerplaat die goed zichtbaar en leesbaar is vanaf de rooilijn.
- De woning dient te worden uitgerust met een correct geïnstalleerd rookmelder conform NBN EN 14604 die reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en niet van het ionische type is.
- Het storten van betonspecie en andere bouwafval in de openbare riolering is verboden. In geval van schade wordt de bouwheer aansprakelijk gesteld;
- De te slopen constructies zijn af te breken minstens tot op het peil van het bestaande maaiveld. Alle afbraakmaterialen dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden;

Lasten

Er zal geen rekening gehouden worden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit bij een eventuele latere onteigening in functie van de realisatie van de rooilijn.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden zoals gesuggereerd door de dienst gemeentewerken.

De verzoekende partij dient op 19 mei 2016 een replieknota in. De tussenkomen partijen doen dat op 20 mei 2016.

Na de hoorzitting van 24 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juni 2016 ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 mei 2016;

dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd; Gehoord in zitting van dinsdag 24 mei 2016; in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, en de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; Appellant: de heer Jan Verhelst, bijgestaan door de heer Wim De Langhe, advocaat; Namens de aanvrager: de heer Jan Geerts, advocaat; Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting;

(...)

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het grondgebied van de gemeente Moerzeke, deelgemeente van Hamme.

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Burgemeester Lemmensstraat, een centrumstraat uitgevend op de dorpskern van Moerzeke.

Het perceel van de aanvraag is momenteel bebouwd met een kleine ondiepe woning en voorliggende aanvraag beoogt het slopen van deze oude woning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning. Het terrein van de aanvraag heeft een breedte van 7,67m en een diepte van 14 m.

Aan de linkerkant bevindt zich een oude lage bebouwing, welke aan de voorzijde hetzelfde profiel volgt als de huidige af te breken woning.

Aan de achterkant werd deze woning kort achter de nok opgetrokken en voorzien van plat dak.

Aan de rechterzijde wordt het pand begrensd door een uitweg met een breedte van ca. 4 m ten behoeve van het achtergelegen perceel. Deze uitweg wordt aan de andere zijde, aan straatzijde begrensd door een kapelletje.

Aan de achterzijde bevindt zich een perceel waarop een recent gerenoveerde woning in een tweede bouwwoorde staat.

Tegenover het gebouw wordt het straatbeeld gevormd door een gerealiseerde verkaveling van 7 loten, allen verdiepingswoningen met zadeldak in halfopen orde opgericht. De halfopen bebouwingen hebben allen een kroonlijsthoogte van 6 m. Tegenover de plaats van de aanvraag is een winkel gelegen.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwhoogtes: er komen laagbouwwooningen voor bestaande uit 1 bouwlaag onder zadeldak maar tevens twee (soms ruime) bouwlagen telende gebouwen onder hellend dak. Er komen daarbij binnen deze straat tal van gebouwen voor die aaneengebouwd zijn, en waarvan het ene gebouw lager is dan het andere.

De beoogde woning heeft een voorgevelbreedte van 7,67 m. De bouwdiepte op het gelijkvloers en op het verdiep bedraagt 9,27 m. De woning wordt afgewerkt met een hellend dak van 45° op een kroonlijsthoogte van 6 m en met een nokhoogte van 10,75 m.

De tuinzone heeft een diepte van 4 m. Op het gelijkvloers van de nieuw op te richten woning wordt een garage voor twee wagens voorzien met een berging voor technieken en een traphal naar het verdiep.

Op het verdiep wordt toegang tot een berging en tot de buitentrapp voorzien, toegang tot een toilet en toegang tot de woonkamer met een keuken. In de woonkamer wordt een traphal naar de kamers onder het dak voorzien. Onder het dak worden 3 slaapkamers, een badkamer en een toilet voorzien.

De nieuw op te richten woning houdt een voetpad vrij met een breedte van 1,50 m (ten opzichte van de huidige breedte van 80 cm).

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op volgende argumentatie: (...)

(...)

1.7 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant is eigenaar van het perceel kadastraal gekend als afdeling 3, sectie B, nr. 956A, gelegen onmiddellijk achter het perceel waarvoor vergunning wordt aangevraagd. De woning eigendom van appellant is gebouwd in 2e bouwzone in 1971. De woning is opgetrokken onmiddellijk achter de af te breken en de nieuw te bouwen woning waarvoor vergunning werd verleend.

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer, dat voorliggende bouwaanvraag een zeer ingrijpende verbouwing omvat, waarbij de thans zeer kleine woning zal vervangen worden door een veel grotere woning.

De bestaande woning bestaat daarbij volgens appellant, uit 1 bouwlaag met een zadeldak, terwijl de te bouwen woning zal bestaan uit 2 bouwlagen met daarop een zadeldak en een nokhoogte van in totaal maar liefst 10,75 meter.

De woning links van de te bouwen woning (in vooraanzicht bekeken) betreft volgens appellant eveneens een bestaande woning bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldak die qua gabariet aansluit tegen de thans bestaande en af te breken woning.

Uit de voorafgaandelijke bespreking van de bedoelingen van de aanvragers werd volgens appelland toen reeds duidelijk dat hij zeer grote hinder zou ondervinden in geval van realisatie van deze plannen, vooral voor wat betreft inbreuk op de privacy als qua belemmering van (zon)licht.

Ook de plaatsing van ramen aan de achterzijde van de te bouwen woning, dan nog zo dicht bij de perceelsgrens, zou betekenen dat de aanvragers directe inkijk hebben in de tuin van appelland én in diens leefruimte én zou betekenen dat appelland verstoken blijft van zonlicht in zijn tuin en leefruimte voor een groot deel van de dag.

In de bestreden beslissing werd volgens appelland evenmin door het college rekening gehouden met zijn grieven naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

De bestreden beslissing stelt volgens appelland dat de voorgestelde werken het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen niet in gedrang brengt en dat het ontwerp kadert in de bebouwde omgeving. Het is volgens appelland zeer duidelijk dat het CBS Hamme in deze beslissing de ligging van de woning van appelland, en bij uitbreiding zijn belangen, volstrekt negeert.

Appelland wil inderdaad niet ontkennen dat er verder in de straat, zijnde voornamelijk aan de andere kant van de straat, eveneens woningen werden gebouwd bestaande uit 2 bouwlagen en een zadeldak. Evenwel volstaat deze vaststelling volgens appelland niet om te oordelen dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogmerk past in de omgeving.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient volgens appelland echter zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van een gebouw (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient volgens appelland te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van de woning aan de onmiddellijke omgeving. Met name moet volgens appelland worden uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, moet een correcte beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen.

Als behorend tot de "onmiddellijke omgeving" dienen volgens appelland toch in eerste instantie te worden beschouwd, deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben. Onder de 'onmiddellijke omgeving' vallen in onderhavig dossier dus volgens appelland zeker de bestaande woningen links en rechts én de achterliggende woning van verzoekers.

Een concreet element inzake de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in het licht van het nabuurschap is volgens appelland, tevens de vraag of het optrekken van een bouwwerk een inbreuk uitmaakt op de privacy of op de uitzichten van een buur, of meer algemeen op de woonkwaliteit van die buur. Een aantasting van de privacy, zoals in casu, moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden. Artikel 4.3.1. §2 1 VCRO vereist zoals hoger aangetoond dat de aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op hinderaspecten, bouwdichtheid, ruimtegebruik en visueel- vormelijke elementen.

De te bouwen woning wijkt volgens appelland te ingrijpend af van de naast- en achtergelegen woning. Het gabariet van de te bouwen woning zal volgens appelland sterk afwijken van dit van de woningen uit de onmiddellijke omgeving en past alleen al om deze reden niet in de onmiddellijke omgeving.

Daarbij merkt appellant eveneens op, dat in geval van realisatie van de te bouwen woning, de naastgelegen woning links, ingesloten zal worden door twee hoge woningen, hetgeen op zich ook storend is en vanuit stedenbouwkundig oogmerk niet passend in de onmiddellijke omgeving.

Bovendien is de te bouwen woning volgens appellant ook nog eens opgevat als een 'bel-etage', waarbij de leefruimtes zich niet op het gelijkvloers bevinden - zoals gebruikelijk en zoals ook het geval is voor de overige woningen met 2 bouwlagen in de straat — maar wel op de eerste verdieping.

Dergelijke 'bel-etage' woningen zijn volgens appellant onbestaande in de onmiddellijke en in de ruimere omgeving en verstoren direct zijn privacy als achterliggende, wat ook geldt voor de ruime raampartijen gericht naar zijn eigendom op korte afstand van de perceelsgrens, gelet dat de tuinzone in voorliggende aanvraag amper 4 m diepte heeft.

Appellant besluit dat de voorliggende aanvraag om al deze redenen dient geweigerd te worden.

2. MOTIVERING

(...)

2.3 De juridische aspecten

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande woning en het nieuw oprichten van een eengezinswoning.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient conform artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO te gebeuren, rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van een gebouw (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van de woning aan de onmiddellijke omgeving. Daarbij moet worden uitgegaan van de feitelijke gegevens, moet een correcte beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen.

Als behorend tot de 'onmiddellijke omgeving' dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben. Onder de 'onmiddellijke omgeving' vallen in onderhavig dossier dus in eerste instantie de bestaande woningen links en rechts én de achterliggende woning van appellant, doch evenzeer de ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere buurt en omgeving, waar deze percelen deel van uitmaken.

Een concreet element inzake de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in het licht van het nabuurschap is tevens de vraag, of het optrekken van een bouwwerk een inbreuk uitmaakt op de privacy of op de uitzichten van een buur, of meer algemeen op de woonkwaliteit van die buur.

Een aantasting van de privacy, moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden.

Artikel 4.3.1. §2 VCRO vereist zoals hoger aangetoond dat de aanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op hinderaspecten, bouwdichtheid, ruimtegebruik en visueel- vormelijke elementen.

Het perceel van de aanvraag is momenteel bebouwd met een kleine ondiepe woning en voorliggende aanvraag beoogt het slopen van deze oude woning en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning. Het terrein van de aanvraag heeft een breedte van 7,67 m en een diepte van 14 m.

De bestaande woning welke wordt voorzien te slopen daar deze afgeleefd, vervallen en niet meer van deze tijd is, bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak, terwijl de te bouwen woning zal bestaan uit 2 bouwlagen met daarop een zadeldak met nokhoogte 10,75 m.

De woning links (in vooraanzicht bekeken) betreft een lage woning bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldak.

De woning rechts (in vooraanzicht bekeken) betreft eveneens een lage woning bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldak.

De woning van appellant achter de te bouwen woning bestaat uit 2 bouwlagen, doch werd afgewerkt met een plat dak, ingeplant schuin achter onderhavig bouwterrein, op zo'n 4 m van de perceelsgrens.

De omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwhoogten: laagbouwoningen bestaande uit 1 bouwlaag onder zadeldak worden afgewisseld met gebouwen met twee (soms ruime) bouwlagen onder hellend dak. Er komen daarbij binnen deze straat tal van situaties voor van lagere gebouwen die aansluiten op hogere gebouwen, een situatie die niet atypisch is voor dergelijke historisch gegroeide omgevingen en ruimtelijk kan aanvaard worden, daar deze het straatbeeld verstrooit.

Voorliggende ruimtelijke situatie waarbij de links aanpalende bebouwing, een laagbouw, zal begrensd worden tussen twee bebouwingen bestaande uit twee bouwlagen onder hellend dak, vormt bijgevolg geen uitzonderlijk gegeven binnen dezelfde omgeving.

Het gegeven dat de te bouwen woning een ander gabariet kent dan de naast- en achtergelegen woningen, is niet van die aard dat dient besloten dat het ontwerp al te zeer afwijkt van de schaal van de directe aanpalende omgeving. De woning op het perceel van de aanvraag is duidelijk aftands en het vervangen ervan door een nieuwbouw is meer dan realistisch.

De beoogde nieuwbouwwoning heeft een voorgevelbreedte van 7,67 m.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en op het verdiep bedraagt 9,27 m. De woning wordt afgewerkt met een hellend dak van 45° op een kroonlijsthoogte van 6 m en met een nokhoogte van 10,75 m.

De beoogde bouwdiepte van 9,27 m is niet buiten proportie en kan als een voor deze plaatselijke situatie op het ondiepe perceel, als aanvaardbaar worden beschouwd. Er blijft daarbij nog een tuinzone vrij met een diepte van 4 m.

Op het gelijkvloers van de nieuw op te richten woning, welke als belle-étage werd ontworpen, wordt een garage voor twee wagens voorzien met een berging voor technieken en een traphal naar het verdiep.

Op het verdiep komt de trap uit in een hal die toegang geeft tot een berging en tot een buitentrapp, tot een toilet en tot de woonkamer met een keuken.

De bergingruimte geeft in de achtergevel uit op een ommuurd bordes, waaraan een buitentrapp werd voorzien om de tuinzone vanuit het woonverdiep te kunnen bereiken. Het bordes wordt daarbij voorzien van een volledig gesloten afschermende wand, waardoor geen uitzicht kan worden genomen vanop dit bordes op het achterliggende perceel en de hierop opgerichte woning van appellant.

In de woonkamer wordt een traphal naar de kamers onder het dak voorzien. Onder het dak worden 3 slaapkamers, een badkamer en een toilet voorzien.

De te bouwen nieuwbouwwoning is opgevat als een 'bel-etage', waarbij het gelijkvloers als garage wordt ingericht en de leefruimtes zich op de eerste verdieping bevinden. De keuken en een bergingruimte situeren zich daarbij langs de achterzijde.

De keuken heeft in de achtergevel een bovenraam, met borstwering van 1,50 m hoog, onderkant glas 1,6 m boven vloerplaat. Rekening houdend met het gegeven dat zich eveneens nog de keukenkasten met een breedte van 60 cm tegen deze wand en onder deze raamopening bevinden, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen neerwaarts uitzicht worden genomen op het achterliggende perceel, enkel een horizontaal zicht. De inkijk vanuit dit hogere keukenraam in de schuinachter liggende woning, zal dan ook zeer beperkt zijn of zelfs quasi onbestaande, gelet dat enkel horizontaal uitzicht kan worden genomen op het achterliggende perceel zodat geen privacyhinder zou ontstaan, en het gegeven dat de woning op het achterliggend perceel schuin achter onderhavig terrein gelegen is. Vanop het bordes bij de buitentrapp en vanuit de keuken van de nieuwbouwwoning zal men bijgevolg eerder slechts zeer beperkt kunnen inkijken in de tuin van appellant en quasi niet in zijn leefruimte als de slaapkamers.

Hetzelfde geldt eveneens voor de dakvlakramen in de slaapkamer en de badkamer, die aanzetten op amper 1 meter, wat rekening houdend met voorgaande, de privacy van appellant niet in het gedrang zal brengen;

Ook naar bezonning toe schept het beoogde voorstel voor appellant slechts eerder beperkte gevolgen, waarbij de namiddagzon aan appellant slechts binnen een beperkte periode gedurende het jaar zal worden onttrokken.

Daarenboven, kan gesteld worden dat de impact op het achterliggende perceel van appellant eigen zou zijn, aan het bebouwen van het perceel van de aanvraag.

Op het moment dat appellant zijn bebouwing heeft gerealiseerd binnen een tweede bouwzone en dit zelfs op korte afstand achter het perceel in aanvraag, diende appellant rekening te houden met een latere gewijzigde bebouwing op het straatperceel, dat bebouwd is met een afstandse woning. Appellant voorzag binnen zijn woonconcept in tweede bouwzone zelfs ruimere raamopeningen in de gevel gericht naar de vooraan de straat gelegen perceel, zodat de hinder welke voortvloeit uit het bouwen binnen een tweede bouwzone, ook bestaande is voor het perceel van de aanvraag. Appellant kan nu, gelet op

zijn ruimere raampartij gericht naar voorliggend perceel, moeilijk stellen dat voorliggende aanvraag reden van privacyhinder zal doen ontstaan.

De mogelijke impact waar appellant naar verwijst, is bijgevolg zeker niet bovenmatig en kennelijk redelijk, gelet op zijn bebouwing binnen een tweede bouwzone en de beperkte diepte van het voorliggende perceel van de aanvraag. Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de aanvraag de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt. Voorliggende aanvraag is vatbaar voor vergunning.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan. Het advies van de dienst Gemeentewerken Hamme, van 18 november 2015 is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden in dit advies dienen strikt gevolgd te worden.

...

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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep/de bevoegdheid van de Raad

1.

De Raad merkt ambtshalve op dat het voorwerp van het beroep als volgt is verwoord:

“ ...

Dienvolgens het voormelde besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen dd. 02/06/2016, houdende afwijzing van het verzoek tot nietigverklaring van de beslissing dd. 09/02/2016 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme, te vernietigen.

Dienvolgens voor zoveel als nodig de aanvraag houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9220 HAMME, Burgemeester Lemmensstraat 52, ingediend door de heer Peter De Wael en mevrouw Greetje Segers, wonende te 9220 HAMME, Baljuwstraat 26, te weigeren.

...”

2.

Overeenkomstig artikel 37 DBRC-decreet doet de Raad als administratief rechtscollege uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het verlenen of weigeren van een vergunning. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan de Raad de verwerende partij bevelen om, met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak, een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen.

Alleen wanneer de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, kan de Raad zijn arrest in de plaats stellen van de vernietigde beslissing. In dit geval, met wettigheidskritiek omtrent de (motivering van de) beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en dus een discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij, kan de Raad zijn arrest dus niet in de plaats stellen mocht hij tot de vernietiging van de bestreden beslissing willen overgaan. In zoverre de verzoekende partij vraagt dat de Raad de vergunning weigert, kan hierop dan ook niet ingegaan worden en is dit onderdeel van het beroep onontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO, de artikels 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel roept de verzoekende partij de schending in van de formele en materiële motiveringsverplichting en van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

De bestreden beslissing houdt niet alleen een manifeste schending in van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen maar tevens ook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de motiveringsverplichting.

Artikel 2 van de voormelde wet bepaalt dat bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. Artikel 3 bepaalt dat de motivering afdoende moet zijn. Er is een verwevenheid tussen de formele en materiële motivering, zelfs al is een beslissing formeel gemotiveerd, zelfs al kent de verzoekende partij aldus de motieven, dan nog kan de verzoekende partij kritiek uiten op het feit dat de motivering niet afdoende is.

Het is reeds jaar en dag vaste rechtspraak van Uw Raad dat om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht, de vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en

met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk bezwaar of elk onderdeel van een bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. **Het is voldoende, doch wel noodzakelijk, dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.**

Hier knelt in casu het schoentje.

Verzoeker heeft zeer duidelijke bezwaren uiteengezet in haar repliek op het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 9). Deze bezwaren werden in het geheel niet ontmoet door de deputatie, laat staan weerlegd, sterker nog, uit de bestreden beslissing blijkt zelfs niet dat de deputatie kennis heeft genomen van de kwetsieuze bezwaren uiteengezet in de repliek. Nergens in de bestreden beslissing wordt er verwezen naar de repliek van verzoeker, niettegenstaande deze wel degelijk tijdig werd verzonden (stuk 9) en deze ook werd aangehaald en besproken n.a.v. de hoorzitting dd. 24/05/2016.

In casu blijkt er dus absoluut niet om welke redenen en op basis van welke elementen de argumenten en bezwaren van verzoeker niet werden bijgetreden ! In de bestreden beslissing werd het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar klakkeloos overgenomen, zonder enige weerlegging van de bezwaren van verzoeker daarop.

De argumenten waren nochtans pertinent en belangrijk. Zo wordt er gesteld dat er enkel horizontaal zicht mogelijk is vanuit de ramen van de te bouwen woning, hetgeen door verzoeker duidelijk grafisch werd weerlegd. Waarom deze duidelijke grafische voorstelling werd genegeerd blijkt nergens uit.

Hetzelfde geldt voor de stelling dat verzoeker bij de bouw van zijn woning rekening diende te houden met de mogelijkheid van latere gewijzigde bebouwing van de aftandse woning van de aanvragers. Verzoeker heeft deze foutieve stelling weerlegd met de eenvoudige vaststelling dat zijn woning werd gebouwd in 1971, dat de woning van aanvragers alsdan uiteraard niet aftands was en dat er in de straat in die tijd geen of quasi geen woningen stonden met dergelijk hoog gabariet, derwijze dat hij uiteraard alsdan geen rekening kon of moest houden met een mogelijke gewijzigde bebouwing. Ook deze weerlegging werd niet ontmoet, laat staan weerlegd en het advies werd ook hier letterlijk overgenomen.

Eenzelfde redenering geldt voor alle argumenten opgenomen in de repliek van verzoeker dd. 19/05/2016 (stuk 9).

Verzoeker kan zich niet van de indruk ontdoen dat de deputatie eenvoudig geen kennis geeft genomen van zijn repliek. Er is dus in casu noch voldaan aan de formele motiveringsverplichting, noch aan de materiële motiveringsverplichting (cfr. infra).

Om dezelfde reden is ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden om reden dat de deputatie een beslissing heeft genomen zonder rekening te houden met alle aanwezige stukken en argumenten in het dossier. Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt immers in dat de deputatie de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen. De deputatie heeft dit in casu duidelijk niet gedaan.

Gelet op het voorgaande dient geoordeeld dat de bestreden beslissing niet, minstens niet afdoende, gemotiveerd werd en eveneens strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel en derhalve vernietigd dient te worden.
...

1.2.

In een tweede middelonderdeel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, § 2 VCRO en van de materiële motiveringsverplichting:

“...

a. Aansluitend bij het eerste onderdeel, en in het onmogelijke geval dat de deputatie zou aantonen dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met alle stukken van het dossier, dient benadrukt dat de motivering opgenomen in de bestreden beslissing niet afdoende is, zelfs volstrekt foutief rekening houdende met de bestaande toestand.

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient conform artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO te gebeuren rekening houdende met **de in de omgeving bestaande toestand**. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van een gebouw (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van de woning aan de onmiddellijke omgeving. Met name moet worden uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, moet een correcte beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen.*

*Wat bedoeld wordt met "de in de omgeving bestaande toestand" en hoe ruim het criterium "omgeving" gezien kan worden wordt niet uitdrukkelijk bepaald in de wet, doch rechtspraak is het erover eens dat deze beoordeling steeds moet gebeuren aan de hand van de feitelijke elementen van het dossier, met andere woorden aan de hand van de bestaande toestand, én dat in de eerste plaats dient gekeken te worden naar de **onmiddellijke** omgeving van de te bouwen woning en dat pas nadien desgevallend ook rekening gehouden kan worden met de ruimere omgeving. Zie bijvoorbeeld het arrest van de Raad van State dd. 07/05/2010 (nr. 203.802):*

*"Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; **dat daarbij de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten.**"*

Als behorend tot de "onmiddellijke omgeving" dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben. Onder de "onmiddellijke omgeving" vallen in onderhavig dossier dus het perceel eigendom van verzoekers, dat onmiddellijk paalt aan het perceel waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een aanvraag moet geweigerd te worden indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens zal overschreden worden en bijgevolg het evenwicht

tussen naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden. Een concreet element inzake de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in het licht van het nabuurschap is de vraag of het optrekken van een bouwwerk een inbreuk uitmaakt op de privacy of op de uitzichten van een buur, of meer algemeen op de woonkwaliteit van die buur. Een aantasting van de privacy, zoals in casu, moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van de goede ruimtelijke ordening betrokken worden.

In casu is het duidelijk dat de bestreden beslissing volgende feitelijkheden heeft genegeerd:

- De woning van verzoeker werd gebouwd in 1971;
- Deze woning werd correct gebouwd volgens vergunning;
- In 1971 was de woning van de aanvragers uiteraard niet aftands;
- De huidige inplanting van zowel de woning van verzoeker als de woning van de aanvragers vormt voor verzoeker geen probleem, noch qua inbreuk op de privacy, noch qua belemmering van licht en bezonning. Wanneer de aanvragers dus een woning zouden herbouwen met min of meer hetzelfde volume en omtrek als de huidige woning, dan zou verzoeker hiertegen geen bezwaar hebben.

Gelet op het voormelde kan er bezwaarlijk gesteld worden dat verzoeker in 1971 al moest voorzien dat er op de plaats waar de huidige af te breken woning staat ooit een andere woning zou gebouwd worden die mogelijks hoger en groter zou zijn dan de huidige. Voor dergelijke stelling bestaat geen enkele grondslag. De motieven op basis waarvan de deputatie tot een beslissing is gekomen zijn dus niet correct, niet deugdelijk en niet afdoende.

b. Hetzelfde geldt voor een aantal andere stellingen.

Zo stelt de deputatie dat er slechts beperkte inkijk kan worden genomen in de tuin en de woning van verzoeker en dat het zicht vanuit de woning van de aanvragers slechts horizontaal zou zijn. In zijn repliek op het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft verzoeker een grafische voorstelling gevoegd, rekening houdende met de correcte maten en afmetingen in situ. Hieruit blijkt dat er wel degelijk neerwaarts zicht is en niet louter horizontaal zicht (stuk 10):

[grafiek]

Ook dit onderdeel van de bestreden beslissing is gesteund op onvolledige en feitelijk onjuiste gegevens.

c. De verbazing groeit nog verder wanneer in de bestreden beslissing staat te lezen dat verzoeker in zijn woning "ruimere" raamopeningen zou hebben voorzien. Opnieuw is dit een letterlijke en kritiekloze overname van het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar.

Dergelijke stelling slaat nergens op en blijkt ook nergens uit. Verzoeker begrijpt zelfs niet wat hiermee geïnsinueerd wordt. Nogmaals, de woning van verzoeker werd opgericht conform vergunning. De raamopening aan de voorzijde is niet ruimer dan vergund en is evenmin ruimer dan hetgeen normaal verwacht kan worden in dergelijke woning. Integendeel, het raam aan de voorzijde is in vergelijking met de grootte van de woning eerder klein te noemen.

Ook dit onderdeel van de bestreden beslissing is in strijd met de feitelijke gegevens van het dossier.

d. Idem voor de bewering inzake het zonlicht waar de bestreden beslissing stelt dat er eerder beperkte gevolgen zijn aangezien enkel de namiddagzon zou worden afgenomen in beperkte periodes van het jaar.

Men moet ernstig blijven !

Uit de zonnestudie (stuk 2) blijkt duidelijk dat in de lente en in de zomer er vanaf 16 uur in de namiddag geen zon meer zal binnenvallen op het perceel van verzoeker, meerbepaald in de leefruimtes en in de tuin. De lente en de zomer zijn bij uitstek de periodes dat de zon evident meest schijnt en dat de inval van zonlicht het meest aangewezen is.

Stellen dat het dergelijke afname van (zon)licht beperkt is, wordt noch in feite noch in recht verantwoord.

Ook om deze redenen dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In een eerste middelonderdeel meent verzoekende partij dat de deputatie niet of op onvoldoende wijze haar beroepsargumenten weerlegt.

Ter onderbouwing van haar stelling ‘wijzigt’ of herinterpreteert verzoekende partij vaststaande rechtspraak van uw Raad (zonder evenwel naar een concreet arrest te verwijzen) als zou uw Raad vereisen dat de deputatie moeten aangeven “op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden”.

Vaste rechtspraak van uw Raad (zie bvb het arrest nr. A/2015/0297 van 19 mei 2015), volledig in voortzetting van het vroegere standpunt van de Raad van State, stelt daarentegen dat om te voldoen aan de motiveringsplicht, de deputatie net niet uitdrukkelijk op elk beroepsargument of negatief advies moet antwoorden:

“De motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld zijn. De motiveringsplicht reikt niet zover dat een vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht is de argumenten van een indiener van een administratief beroep (of van een bezwaar) punt per punt te beantwoorden. Het volstaat dat het bestuursorgaan in zijn beslissing duidelijk en draagkrachtig de redenen vermeldt die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich er met kennis van zaken kan tegen verweren.” (uit het recent arrest nr. RvVb/A/1516/1483 van 30 augustus 2016)

Het is duidelijk dat in dit dossier het standpunt van verzoekende partij is gehoord. Niet alleen heeft zij dit in haar beroepsschrift (stuk 5) laten blijken én door middel van haar replieknota (stuk 8), haar standpunt werd ook rechtstreeks door de deputatie gehoord in de hoorzitting van 24 mei 2016 (stuk 10).

Er kan met andere woorden geen twijfel over bestaan dat het standpunt van verzoekende partij de deputatie wel bekend is, doch de deputatie volgt dit standpunt niet.

De deputatie voorziet dienvolgens ook een zeer duidelijke motivering die de grieven van verzoekende partij behandelt en aangeeft wat de redenen zijn die de deputatie tot de gemaakte beslissing hebben bewogen.

In verband met de vermeende inkijk en afname van bezonning:

“De bergruimte geeft in de achtergevel uit op een ommuurd bordes, waaraan een buitentrap werd voorzien om de tuinzone vanuit het woonverdiep te kunnen bereiken. Het bordes wordt daarbij voorzien van een volledig gesloten afschermd wand, waardoor geen uitzicht kan worden genomen vanop dit bordes op het achterliggende perceel en de hierop opgerichte woning van appellant.

In de woonkamer wordt een traphal naar de kamers onder het dak voorzien. Onder het dak worden 3 slaapkamers, een badkamer en een toilet voorzien.

De te bouwen nieuwbouwwoning is opgevat als een ‘bel-etage’, waarbij het gelijkvloers als garage wordt ingericht en de leefruimtes zich op de eerste verdieping bevinden. De keuken en een bergruimte situeren zich daarbij langsheen de achterzijde. De keuken heeft in de achtergevel een bovenraam, met borstwering van 1,50 m hoog, onderkant glas 1,6 m boven vloerpas. Rekening houdend met het gegeven dat zich eveneens nog de keukenkasten met een breedte van 60 cm tegen deze wand en onder deze raamopening bevinden, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen neerwaarts uitzicht worden genomen op het achterliggende perceel, enkel een horizontaal zicht.

De inkijk vanuit dit hogere keukenraam in de schuinachter liggende woning, zal dan ook zeer beperkt zijn of zelfs quasi onbestaande, gelet dat enkel horizontaal uitzicht kan worden genomen op het achterliggende perceel zodat geen privacyhinder zou ontstaan, en het gegeven dat de woning op het achterliggend perceel schuin achter onderhavig terrein gelegen is.

Vanop het bordes bij de buitentrap en vanuit de keuken van de nieuwbouwwoning zal men bijgevolg eerder slechts zeer beperkt kunnen inkijken in de tuin van appellant en quasi niet in zijn leefruimte als de slaapkamers.

Hetzelfde geldt eveneens voor de dakvlakramen in de slaapkamer en de badkamer, die aanzetten op amper 1 meter, wat rekening houdend met voorgaande, de privacy van appellant niet in het gedrang zal brengen;

Ook naar bezonning toe schept het beoogde voorstel voor appellant slechts eerder beperkte gevolgen, waarbij de namiddagzon aan appellant slechts binnen een beperkte periode gedurende het jaar zal worden onttrokken.

Daarenboven, kan gesteld worden dat de impact op het achterliggende perceel van appellant eigen zou zijn, aan het bebouwen van het perceel van de aanvraag. Op het moment dat appellant zijn bebouwing heeft gerealiseerd binnen een tweede bouwzone en dit zelfs op korte afstand achter het perceel in aanvraag, diende appellant rekening te houden met een latere gewijzigde bebouwing op het straatperceel, dat bebouwd is met een aftandse woning. Appellant voorzag binnen zijn woonconcept in tweede bouwzone zelfs ruimere raamopeningen in de gevel gericht naar de vooraan de straat gelegen perceel, zodat de hinder welke voortvloeit uit het

bouwen binnen een tweede bouwzone, ook bestaande is voor het perceel van de aanvraag. Appellant kan nu, gelet op zijn ruimere raampartij gericht naar voorliggend perceel, moeilijk stellen dat voorliggende aanvraag reden van privacyhinder zal doen ontstaan.

De mogelijke impact waar appellant naar verwijst, is bijgevolg zeker niet bovenmatig en kennelijk redelijk, gelet op zijn bebouwing binnen een tweede bouwzone en de beperkte diepte van het voorliggende perceel van de aanvraag.”

Verzoekende partij hamert op het feit dat niet letterlijk wordt geantwoord op zijn argument dat er weldegelijk een schuin zicht uit het keukenraam kan worden genomen. Nogmaals, de deputatie moet niet op elk beroepsargument antwoorden. De deputatie heeft de mogelijkheid tot inkijk anderzijds weldegelijk onderzocht.

Vanzelfsprekend bestaat de mogelijkheid om uit elke gevelopening een zicht te nemen naar boven, onder, links, rechts en rechtdoor. Met enige redelijkheid gelezen, zegt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en deputatie dat gelet op de specifieke gesteldheid van de raamopening, en de relatieve ligging van beide bouwwerken “de mogelijke impact waar appellant naar verwijst, bijgevolg zeker niet bovenmatig en kennelijk redelijk [is]”.

Er kan niet worden beweerd dat de deputatie een onduidelijke of foutieve motivering heeft voorzien.

Verzoekende partij is het eenvoudigweg niet eens met het standpunt van de deputatie, doch dit maakt niet dat deze onwettig zou zijn.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

In een tweede middelonderdeel breidt verzoekende partij haar kritiek uit het eerste middelonderdeel verder uit. De deputatie zou onvoldoende rekening hebben gehouden met de onmiddellijke omgeving, in de zin dat zij een woning vergund die volgens verzoekende partij een kennelijk overdreven hinder voor de burens (i.e. verzoekende partij) zal veroorzaken.

Verzoekende partij uit hiermee een louter inhoudelijke kritiek op de bestreden beslissing. Aangezien uw Raad enkel een wettigheidstoets kan uitoefenen, valt deze inhoudelijke kritiek buiten de beoordelingsbevoegdheid van uw Raad en is het middelonderdeel dan ook onontvankelijk.

Louter voor de goede orde wordt er nogmaals op gewezen dat de deputatie weldegelijk een beoordeling heeft gemaakt van alle hinderaspecten die verzoekende partij aanhaalt (inkijk en bezonning) en in alle redelijkheid heeft vastgesteld dat de impact van de nieuwe woning kennelijk aanvaardbaar is.

De inkijk kan enkel ontstaan door een keukenraam met beperkte oppervlakte. De bezonning neemt, zoals blijkt uit de bezonningsstudie van verzoekende partij zelf, niet in een ernstige mate af.

Verzoekende partij wenst overduidelijk dat niet de minste impact op haar goed zou voorvallen. Dit is heden ten dage en in centrumgebied vanzelfsprekend onmogelijk. De deputatie wijst er op dat de woning van verzoekende partij evident ook een impact heeft op

diens aanpalende woningen (bvb. onderhavige te herbouwen woning, de woningen in de Kleinbroekstraat).

Het getuigt dan ook van weinig realiteitszin noch verdraagzaamheid om zelf wel andermans bezonning en privacy te doen afnemen, maar niet de minste impact op eigen terrein te aanvaarden.

De deputatie oordeelde overduidelijk correct en in alle redelijkheid. Ook het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zijn eenzelfde mening toegedaan.

Het middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

Het enig middel is deels onontvankelijk en geheel ongegrond.

De vordering tot vernietiging is deels onontvankelijk en geheel ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partijen reageren, bij gebrek aan een schriftelijke uiteenzetting, niet en merken in hun verzoek tot tussenkomst enkel dit op:

“ ...

Het door de verzoekende partij aangehaalde middel is niet gegrond.

Verzoekende partij in tussenkomst wenst heden reeds te benadrukken zich niet te kunnen vinden in de argumentatie die door verzoekende partij werd geformuleerd.

...”

4.1.

De verzoekende partij reageert in haar wederantwoordnota als volgt met betrekking tot het eerste middelonderdeel:

“ ...

b. Weerlegging standpunt verwerende partij

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat er wel degelijk voldaan zou zijn aan de motiveringsplicht en stelt dat zij niet uitdrukkelijk moet antwoorden op elk beroepsargument of negatief advies.

De verwerende partij stelt dat het standpunt van de verzoekende partij is gehoord door middel van het beroepsschrift, de replieknota en de mondelinge uiteenzetting op de hoorzitting.

Welnu, dit blijkt nergens uit.

Nergens in de bestreden beslissing wordt verwezen naar de replieknota van verzoeker op het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt enkel verwezen naar het ingestelde derdenberoep, het eensluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de hoorzitting.

Bovendien blijkt dat de bestreden beslissing een quasi letterlijke overname is van de argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, argumentatie die omstandig werd weerlegd in de replieknota van verzoeker.

Uit niets blijkt dat de verwerende partij deze repliek heeft onderzocht en nog minder blijkt om welke reden zij deze weerlegging niet bijtreedt.

Dit blijkt niet alleen uit het motiveringsbeginsel, maar ook uit artikel 4.7.23 §1 VCRO op basis waarvan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

Om na te kunnen gaan of de verwerende partij in haar beslissing op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of zij zich op een gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt, veronderstelt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen.

Even essentieel te onderzoeken is echter de replieknota van verzoeker, temeer daar deze de argumenten opgenomen in het advies van de Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op diverse vlakken weerlegt, zowel feitelijk als juridisch.

Wanneer de verwerende partij dan in haar finale beslissing meent dat zij de argumentatie van verzoeker en/of de weerlegging van de argumenten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kan volgen, dient zij in de bestreden beslissing minstens aan te geven dat zij deze argumenten heeft onderzocht, doch dat zij meent dat deze ongegrond is.

De stelling van de verwerende partij dat zij hierbij niet alle beroepsargumenten in extenso dient te weerleggen is in dit kader volstrekt irrelevant aangezien uit de bestreden beslissing niet eens blijkt of alle beroepsargumenten van verzoeker en de weerlegging van deze van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar überhaupt werden onderzocht.

In dit kader kan verwezen worden naar een eerder arrest (RvVb/A/1516/1476 van 23 augustus 2016) van Uw raad waarin er in een quasi identieke casus als volgt werd geoordeeld:

*"In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in de replieknota, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen. **Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (desgevallend) expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de betreffende (relevante) replieken of opmerkingen hierop al dan niet bijtreedt.**"*

Uw raad concludeerde in deze zaak dan ook terecht als volgt :

"Hoewel verwerende partij de argumenten in de replieknota van eerste verzoekende partij, in antwoord op het (voor eerste verzoekende partij ongunstig) standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing niet punt voor punt moet weerleggen, moet uit de motivering van haar beslissing wel blijken dat de betreffende argumenten werden gelezen en (indien relevant) ontmoet, gezien de hoorplicht anders een maat voor niets is. De replieknota kadert immers in de normatieve hoorplicht van verwerende partij (conform artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO), zodat uit de motivering van haar beslissing (desgevallend) impliciet dan wel expliciet moet blijken waarom zij de in het kader van deze hoorplicht aangevoerde (relevante) argumenten verwerpt bij het nemen van een voor eerste verzoekende partij ongunstige beslissing."

Ook in casu dient in dezelfde zin geoordeeld te worden vermits uit niets blijkt dat de replieknota werd ontmoet, laat staan waarom de daarin opgenomen argumenten werden verworpen.

Het middel is gegrond.

...

4.2.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel antwoordt de verzoekende partij als volgt:

"...

b. Weerlegging standpunt verwerende partij

De verwerende partij stelt dat het tweede middelonderdeel een loutere inhoudelijke kritiek betreft op de bestreden beslissing, dewelke buiten de beoordelingsbevoegdheid van Uw Raad zou vallen.

Het is Uw raad echter wel degelijk toegestaan om na te gaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Verzoeker is van oordeel dat dit niet is gebeurd.

Zelfs in de antwoordnota blijkt dat de verwerende partij is uitgegaan van verkeerde feitelijke gegevens.

Zo stelt de verwerende partij dat de inkijk enkel kan bestaan vanuit een keukenraam met een beperkte oppervlakte, hetgeen niet correct is. De inkijk gebeurt eveneens vanuit het raam van de bovengelegen slaapkamer, dat bovendien al aanzet op 1 meter hoogte, waardoor er onmiddellijk neerwaarts zicht mogelijk is in de tuin en leefruimte van verzoeker. De verwerende partij heeft dit gegeven "makkelijkheidshalve" niet opgenomen in de bestreden beslissing.

Bovendien stelt zich ook de beoordeling van de verwerende partij, dat de bezonning niet in ernstige mate zou afnemen, eveneens kennelijk onredelijk.

Uit de studie blijkt immers dat in de lente en in de zomer er vanaf 16 uur in de namiddag geen zon meer zal binnenvallen op het perceel van verzoeker, meerbepaald in de

leefruimtes en in de tuin. De lente en de zomer zijn bij uitstek de periodes dat de zon evident meest schijnt en dat de inval van zonlicht het meest aangewezen is. Behoudens in de vakanties is het bovendien voor de gemiddelde mens niet mogelijk om voor 16 uur te genieten van de binnenvallende zon in de tuin en in de leefruimtes aangezien de gemiddelde mens tot dat uur op het werk vertoeft. In die zin is het kennelijk onredelijk dat de verwerende partij stelt dat de mogelijkheid tot bezonning niet in ernstige mate zou afnemen.

Nog grievender is de stelling van de verwerende partij dat verzoeker niet de minste impact op haar perceel zou wensen. Verzoeker vraagt zich af of de verwerende partij überhaupt het dossier heeft gelezen !?

Verzoeker heeft aan de aanvragers verschillende voorstellen gedaan om te komen tot een compromis dat voor beide partijen aanvaardbaar zou zijn. Zowel in het oorspronkelijke bezwaar tegen de vergunningsaanvraag (stuk 1), als in het beroep bij de verwerende partij (stuk 5) als in de replieknota (stuk 9) heeft verzoeker ondergeschikt voorstellen gedaan om voorwaarden op te leggen aan de aanvragers, waardoor de impact voor beide partijen tot een aanvaardbaar niveau herleid kan worden. Kwestieuze voorwaarden zouden zelfs niet bijzonder ingrijpend zijn voor de aanvragers.

Geen van deze voorstellen werd zelfs ontmoet, noch door de aanvragers, noch door de verwerende partij.

Stellen dat het van weinig realiteitszin en verdraagzaamheid getuigt van verzoeker is gelet op het voorgaande niet alleen onjuist, maar ook bijzonder tergend en bewijst op zich dat de verwerende partij niet op een kennelijke redelijke wijze tot een beslissing is gekomen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het eerste middelonderdeel in essentie dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet zou blijken of de verwerende partij wel rekening heeft gehouden met de repliek van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: haar bezwaren (in verband met het horizontaal zicht en de bouw van haar woning in 1971, toen er nog geen woningen in de straat waren met de voorgestelde hoogte) zijn volgens haar niet in de bestreden beslissing ontmoet, laat staan weerlegd.

2.

Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag.

In het licht van het voorgaande impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in een gebeurlijke replieknota, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de

(ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing moet minstens impliciet blijken waarom de verwerende partij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de betreffende (relevante) replieken of opmerkingen hierop al dan niet bijtreedt. De verwerende partij moet met de bestreden beslissing ook getuigen van zorgvuldig bestuur, waar zij zich geconfronteerd ziet met nota's als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.1.

De bestreden beslissing, zoals hoger geciteerd, verwijst uitdrukkelijk naar de hoorzitting van 24 mei 2016, het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 mei 2016 én naar (het bestaan van) de replieknota's die naar aanleiding van de hoorzitting werden neergelegd. Er kan derhalve niet in redelijkheid worden betwist dat de verwerende partij kennis had van vermelde stukken.

De bestreden beslissing verwijst (formeel), voor wat de argumentatie van de verzoekende partij betreft, weliswaar enkel naar 'het beroepschrift' en niet naar haar 'replieknota'. Deze vaststelling impliceert (op zich genomen) echter niet noodzakelijk dat de verwerende partij (inhoudelijk) geen rekening hield met de betreffende replieknota.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met haar replieknota vooral beklemtoont dat haar huis 'achter' de vergunde nieuwbouw staat wat, in verhouding tot naastliggende panden, toch een andere situatie is naar privacy en bezonning toe. Zij stelt dat haar woning zoals uitgevoerd vergund is, ook wat betreft de grootte van het raam in de voorgevel, op een moment dat er nog geen woningen in de straat waren met de door de nieuwbouw vergunde hoogte. Zij stelt dat een gemiddelde persoon van 1,75m grootte neerwaarts zicht in haar woning zal hebben, wat zij aan de hand van een 'grafiek' tracht te illustreren, en leidt uit de zonnestudie af dat zij in de lente en zomer vanaf 16u geen zon meer zal hebben in haar leefruimtes.

3.2.

In vergelijking met haar administratief beroepschrift bevat de replieknota van de verzoekende partij weinig nieuwe, voor de beoordeling van het aangevraagde nog relevante gegevens. Nieuw is alleen dat de vergunning voor haar woning (in tweede bouworde) dateert van 1971, toen de situatie ter plaatse anders was.

Voor de rest is het neerwaarts zicht wat meer gedetailleerd, rekening houdend met de aanzet van de ramen op 1,6 m en het 0,60 m hoog werkblad, en geïllustreerd aan de hand van een soort van grafiek. Anders dan in haar administratief beroepschrift, waar zij nog een gebrek aan zonlicht tussen 15 en 17u; het hele jaar door, aanhaalt, leidt de verzoekende partij uit de zonnestudie zelfs af dat er in de lente en in de zomer, vanaf 16u, geen zoninval meer zal zijn.

In vergelijking met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat door de verwerende partij wordt bijgetreden, voegt de replieknota van de verzoekende partij dus nauwelijks tot geen nieuwe, laat staan doorslaggevende, argumenten toe.

3.3.

De replieknota van de tussenkomende partijen daarentegen voegt minstens al een reportage bij van op het kadasterplan, ten aanzien van het perceel van de aanvraag gesitueerde foto's van

panden in de buurt met leefruimtes op de verdieping (appartementen, bel-etages en handelszaken met woonst boven). De replieknota van de tussenkommende partijen wijst ook op de bebouwing aan de overzijde van de straat, de tuinmuur... waarvan de zonnestudie van de verzoekende partij volledig abstractie maakt; zij acht de tijdens het openbaar onderzoek gesuggereerde voorwaarden om het keukenraam te verplaatsen naar de zijgevel of het minstens toch te voorzien van melkglas, respectievelijk om het dak af te knotten, voorts onaanvaardbaar wegens nadelig voor de zijbuur of de verminderde lichtdoorlaatbaarheid, respectievelijk als vreemd element in de omgeving.

3.4.

Gegeven voorgaande vaststellingen en de in de bestreden beslissing opgenomen motivering, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met alle relevante stukken en elementen van het dossier en beroepsgrievens, voor zover relevant, op afdoende wijze heeft ontmoet. Er is dan ook geenszins sprake van enige onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij wanneer zij de elementen uit de replieknota van de verzoekende partij niet uitdrukkelijk aanhaalt. Zoals hoger reeds aangegeven voegt vermelde replieknota nauwelijks iets toe aan het beroepsschrift en blijkt uit de bestreden beslissing genoegzaam waarom de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt.

Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

4.1.

In een tweede middelonderdeel levert de verzoekende partij in essentie kritiek op de wijze waarop de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met 'de in de omgeving bestaande toestand', heeft beoordeeld.

Naar het oordeel van de verzoekende partij is de motivering op dit punt niet afdoende en zelfs foutief. In dit verband zou de verwerende partij de grieven met betrekking tot de privacyhinder en de afname van het zonlicht die de verzoekende partij ingevolge het aangevraagde zou ondervinden niet, minstens niet deugdelijk, hebben weerlegd.

Anders dan de verwerende partij voorhoudt kan het tweede middelonderdeel alvast niet tot loutere opportunistiekritiek worden herleid en begrijpt de Raad vermeld onderdeel als het inroepen van een schending van de motiveringsplicht.

4.2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt. Voor zover het aangevraagde niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of niet vervallen verkaveling bestaat dat de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO uitputtend behandelt, dient de verwerende partij te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze overeenstemming wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient *in concreto* te gebeuren.

Bovendien impliceert de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, niet dat de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten of alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt na punt moet beantwoorden of weerleggen. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht, kan nagaan of de verwerende partij haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

6.1.

De bestreden beslissing, zoals hoger geciteerd, beoordeelt het aangevraagde voornamelijk in het licht van zowel de ligging aan de Burgemeester Lemmensstraat, de centrumstraat die uitgaat op de dorpskern, de geringe perceeloppervlakte van 7,67 op 14,00m en de te slopen bebouwing, als de bebouwing links, rechts en schuin achter, waarvan de laatste trouwens het recent nog gerenoveerde huis van de verzoekende partij is.

De bestreden beslissing beschrijft het aantal bouwlagen en de dakvorm van die bebouwing en, voor wat betreft het huis van de verzoekende partij, geeft zij aan dat het (met 2 bouwlagen onder plat dak) ingeplant is op 4 m van de grens met het perceel van de bouwaanvraag. De bestreden beslissing beschrijft ook de rechtover gerealiseerde verkaveling met zeven verdiepingswoningen onder zadeldak en een winkel. De bestreden beslissing beschrijft voorts de grote verscheidenheid aan bouwhoogtes in de straat.

Gegeven deze concrete context, oordeelt de verwerende partij dat het aangevraagde gabariet past in de onmiddellijke omgeving. Het gegeven dat de te bouwen woning een ander gabariet kent dan de naast- en achtergelegen woningen, is in die situatie niet als te zeer afwijkend beschouwd.

Specifiek ten aanzien van de woning van de verzoekende partij benadrukt de bestreden beslissing nog extra dat die woning 'schuin achter' de aangevraagde woning staat, wat niet onbelangrijk is voor wat betreft de mogelijke hinder naar privacy en verminderd (zon)licht. Zij onderzoekt die hinder ook concreet vanuit dat feitelijk gegeven, los van de ouderdom en de vergunningstoestand van de woning van de verzoekende partij.

Zowel het uitzicht vanaf het overigens door middel van een volledig gesloten wand afgeschermd bordes als vanuit de leef- en slaapruidtes op de verdiepingen wordt vanuit die optiek bekeken,

samen met de vaststellingen dat het neerwaarts uitzicht vanuit de keuken beperkt is door het voorziene keukenraam, waaronder zich ook nog de keukenkasten bevinden, en dat de dakvlakramen ter hoogte van de slaapkamer en de badkamer op amper 1m aanzetten. De (zon)lichtinval is volgens de bestreden beslissing overigens voor het huis van de verzoekende partij niet anders dan wat eigen is aan een bebouwing in het centrum, in tweede bouworde.

6.2.

Gegeven de stukken van het administratief dossier en de door de procespartijen neergelegde stukken, is de verwerende partij naar het oordeel van de Raad duidelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij die ook correct beoordeeld. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onjuist is.

Specifiek voor wat betreft de bezonning, stelt de Raad trouwens nog vast dat de nieuwbouwwoning ten zuidwesten van de woning van de verzoekende partij staat en dat er ten zuiden, vanwaar meest zon kan verwacht worden, een groot domein ligt met een hoge tuinmuur waarachter woningen met zadeldak staan. De tuinmuur gaat uiteindelijk over in een nog hogere constructie, met poort en zadeldak, die quasi even hoog reikt als de bel-etage aan de overkant van de straat, overkant waar er duidelijk nog gebouwen met twee bouwlagen onder zadeldak staan. Geen van deze concrete elementen komt in de zonnestudie van de verzoekende partij voor.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk is. Als de te slopen oude woning dan toch herbouwd moet worden, wil zij dat dit met min of meer hetzelfde volume als het bestaande gebeurt maar, in het licht van de concreet beschreven en met foto's geïllustreerde buurt, zou dat pas onredelijk zijn; een werkmanshuisje 1919-1930, zoals er op het aangebouwde na geen meer staat, is geen referentiepunt voor hedendaags kwalitatief wonen. Er kan niet gesteld worden dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Er bestaat in hoofdte van de verwerende partij ook geen negatieve motiveringsplicht ten aanzien van de door de verzoekende partij geformuleerde voorstellen om tot een ook voor haar aanvaardbaar compromis te komen: de verwerende partij oordeelt over de aanvraag zoals deze voorligt en het is niet haar taak om alternatieven te onderzoeken of alternatieven voor te stellen voor een aangevraagd ontwerp, laat staan dat de motiveringsverplichting zover gaat dat de verwerende partij in de bestreden beslissing dient te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatief project.

Het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DE WAEL en mevrouw Greetje SEGERS 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 100 euro, ten laste van elke tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 juli 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER