

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1320 van 5 juli 2016  
in de zaak 1314/0485/SA/3/0458

*In zake:* mevrouw **Caroline WELLENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kristof DE MULDER  
kantoor houdende te 9620 Zottegem, Graaf van Egmontstraat 8  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer **Lode HUYLEBROECK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 4 november 2013 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de nieuwbouw van een garage en een overdekte buitenruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9230 Wetteren, Kortewagenstraat 52C en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0180F.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met een arrest van 26 augustus 2014 (nr. S/2014/0115) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Het arrest van 26 augustus 2014 is aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 3 september 2014. De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 22 september 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

Met een beschikking van 6 mei 2016 is de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de derde kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016, waar de zaak in voortzetting is geplaatst naar de openbare zitting van 7 juni 2016. De vordering tot vernietiging is op de openbare zitting van 7 juni 2016 behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Guillaume VERFAILLE die *loco* advocaat Kristof DE MULDER verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Lode HUYLEBROECK verzoekt met een aangetekende brief van 20 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 19 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw garage + overdekte buitenruimte*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 augustus 2013 tot en met 12 september 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 31 oktober 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

**Behandeling van het bezwaarschrift:**

- *De woning en de achterliggende constructies maken geen deel uit van voorliggende aanvraag. Om toch zoveel mogelijk op de verzuchtingen van de bezwaarder te antwoorden kan meegegeven worden dat de woning quasi volledig voldoet aan de stedenbouwkundige vergunning (dossier: 42025/24323/B/2010/315). Op de foto's wordt wel waargenomen dat het buitenschrijnwerk in de achtergevel niet volledig klopt met de aanvraag, echter dit zijn geen vergunningsplichtige werken aangezien dit werken aan de achtergevel betreffen die niet structureel van aard zijn. Ook de constructies op de achterliggende percelen maken geen deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag, echter dit betreft duidelijk een schuilhok voor de aanwezige weidedieren. De constructie waarvan sprake uit het proces verbaal van 2002 werd reeds gesloopt. Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.*
- *Op 6/06/2008 werd door het schepencollege van de gemeente Wetteren een vergunning uitgereikt aan de bezwaarder (dossier: 42025/3443/B/2008/148) voor het oprichten van een garage op de linker en achterste perceelgrens met een breedte van 4,60m, een bouwdiepte van 12,90m en een hoogte van 3,20m. Op het plan is te zien dat de garage zou worden opgericht in metselwerk en dat een gemene muur op zowel de zijdelingse als achterste perceelgrens zou worden opgericht. De garage is in bestaande toestand niet conform de vergunning uitgevoerd, nl. er werd een houten garage met voorliggende carport opgericht. De bouwheer van voorliggende aanvraag baseerde zijn ontwerp op de uitgevoerde toestand en legde dit voor aan de dienst Stedenbouw en R.O.. Volgens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld o.b.v. onder andere volgende beginselen: het ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De aanvrager gaf mee dat op deze manier de voorgaande beginselen het meest werden gerespecteerd, aangezien de garage in voorliggende aanvraag aanleunt tegen de opgerichte garage. De dienst Stedenbouw en R.O. kon zich hierin vinden. De bezwaarschriftindiener geeft nu mee dat deze constructies heel recent werden gesloopt, maar levert hier geen bewijs van mee met het bezwaar. Ook op de recentste luchtfoto, noch op de bijgevoegde foto's in het dossier is dit terug te vinden. De garage in voorliggende aanvraag heeft een hoogte van 3,09m, hetgeen lager is dan de vergunde garage van de bezwaarder. Ook al zou de garage van de bezwaarder gesloopt zijn, men kan hier niet spreken van onaanvaardbare burenhinder. De garage zal slechts een beperkte schaduwwerking met zich meebrengen, evenveel als de garage van de bezwaarder met zich mee brengt/bracht. Dit bezwaar wordt dus niet bijgetreden.*
- *Indien de aanvrager en bezwaarder overeen komen dat één van voormelde alternatieven zou worden uitgevoerd dient hier een stedenbouwkundige aanvraag voor ingediend te worden. Deze alternatieven maken echter geen deel uit van voorliggende aanvraag. Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.*

...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de planologische bepalingen waarmee de aanvraag conform is;  
Gelet op het bezwaar dat werd ingediend i.k.v. het beperkt openbaar onderzoek; dat dit bezwaar over de algemene lijn niet wordt bijgetreden;  
Overwegende dat het oprichten van een bijgebouw zich integreert in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek; dat het bijgebouw complementair is aan de woonfunctie;  
Overwegende dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt;  
Vanuit stedenbouwkundig standpunt zijn er geen bezwaren.  
De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden  
...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren verleent op 4 november 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college neemt ter motivering het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over en sluit zich hier bij aan.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 januari 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“...  
Het bijgebouw integreert zich in het straatbeeld en de uitgesproken landelijke omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek; het refereert naar de architectuur van de woning op het perceel en heeft een beperkte bouwhoogte.  
Het bijgebouw is overigens volledig complementair aan de aanwezige woonfunctie; de draagkracht van het perceel wordt geenszins overschreden.*

*Doordat de rechtsaanpalende zijn akkoord niet geeft voor het bouwen tot op de perceelgrens, en bovendien ter plaatse werd vastgesteld dat inmiddels de bestaande garage van de buur aan de rechterzijde, die tot op de perceelgrens was gebouwd, is verwijderd, kan de inplanting tot op de perceelgrens niet worden aanvaard vermits er inmiddels een gewijzigde situatie is ontstaan, die maakt dat er geen afgewerkt geheel meer zal ontstaan maar een wachtgevel op de perceelsgrens.*

*Een inplanting tegen de perceelsgrens zou resulteren in een last op het aanpalende perceel die groter is dan de normale burenhinder in dergelijke situatie, zonder dat geweten is of de wachtgevel die zo ontstaat zou afgewerkt geraken. Gelet op het protest van de aanpalende buur is dit weinig waarschijnlijk.*

*De gevraagde garage en berging dient dan ook een bouwvrije strook van 1m breedte te respecteren ten opzichte van de rechter perceelgrens teneinde conform te zijn aan wat gangbaar aanvaard wordt inzake bouwvrije stroken voor beperkte bijgebouwen.*

*Een dergelijke planaanpassing behoort evenwel niet tot de mogelijkheden lopende de beroepsprocedure.*

*Een nieuwe aanvraag dringt zich dan ook op.  
...”*

Na de hoorzitting van 4 februari 2014 beslist de verwerende partij op 13 februari 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

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

De 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.*

*Het bijgebouw integreert zich in het straatbeeld en de uitgesproken landelijke omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek; het refereert naar de architectuur van de woning op het perceel en heeft een beperkte bouwhoogte. Het bijgebouw is overigens volledig complementair aan de aanwezige woonfunctie; de draagkracht van het perceel wordt geenszins overschreden.*

*Het inplanten van de garage en de berging tegen de rechter perceelsgrens beantwoordt aan de inplantingswijze van gekoppelde bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel en kan ook hier als passend beschouwd worden. Dergelijke inplantingswijze van bijgebouwen komen voor in de Kortewagenstraat nrs. 52A en 52B (linksaanpalende percelen van het bouwperceel), nrs. 44 en 46, nrs. 60B en 60C en nrs. 70 en 72.*

*Het oprichten van het gevraagde op 1m van de grens zou dan ook atypisch zijn. Er kan in deze context ook verwezen worden naar de vergunning van de rechterbuur uit 2008.*

*De gewijzigde situatie, die is ontstaan na het indienen van de vergunningsaanvraag, is te wijten aan een verkeerde uitvoering door derden-beroepsindiener van een stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2008 voor het bouwen van een nieuwbougarage en overdekte buitenruimte tot tegen de perceelsgrens. Enkel het wederrechtelijk gedeelte werd door derden-beroepsindiener verwijderd. De draagschoen in metselwerk en de elektriciteitsvoorziening voor het bouwen van een bijgebouw tegen de perceelsgrens zijn nog steeds aanwezig.*

*Gelet op het voorgaande is het dan ook niet ondenkbaar dat de wachtgevel van het bijgebouw in de (nabije) toekomst door rechtsaanpalende eigenaars wordt afgewerkt door het plaatsen van een bijgebouw of garage, zonder dat de wachtgevel noch het bijgebouw tegen de perceelsgrens een bijzondere last uitmaakt voor het aanpalende perceel. Uit de (noord)westelijke inplanting van het bijgebouw ten opzichte van de woning en tuin van derden-beroepsindiener valt evenmin een beperking van zonlicht of overmatige burenhinder af te leiden.*

*Huidige inplanting voorziet bovendien in het loodrecht binnenrijden van voertuigen in de garage, terwijl een inplanting op 1 meter van de perceelsgrens ervoor zorgt dat het bijgebouw en garage grotendeels achter de bestaande woning worden ingeplant. Gelet op de inplanting van de bestaande woning op het bouwperceel en de beperkte doorgang naar*

*de tuin, blijkt een inplanting van het bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrens functioneel niet gewenst te zijn.*

*De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en komt voor vergunning in aanmerking. Teneinde voor de buur een esthetisch afgewerkt geheel te doen ontstaan dient de gevel op de perceelsgrens afgewerkt met paramentsteen*

Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de gevel op de perceelsgrens dient afgewerkt in paramentsteen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

**B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij door de bestreden beslissing zal worden geconfronteerd met een ernstig verlies van zon- en luchtzicht. Ze meent dan ook over het rechtens vereiste belang te beschikken.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij bij het ingestelde beroep:

*“ ...*

*In casu laat verzoekende partij na een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van het nadeel dat zij meent te lijden. Zij beperkt zich tot het formuleren van één enkele algemene stelling omtrent hinder door de aangevraagde constructie, zonder deze echter in concreto aan te tonen.*

*Verzoekende partij geeft in haar verzoek tot nietigverklaring namelijk louter aan dat zij nabuur is van het perceel waarop de aangevraagde constructie wordt voorzien en deze constructies in ernstige mate haar “zon- en luchtzicht” zal wegnemen.*

*Overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad verschaft vooreerst de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een perceel, gelegen naast of in de directe nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, de verzoekende partijen op zich niet zonder meer het rechtens vereiste belang om een beroep bij de Raad te kunnen instellen.*

*Uw Raad heeft in het schorsingsarrest dd. 26 augustus 2014 in onderhavig dossier terecht opgemerkt dat:*

*“Uit het inplantingsplan blijkt bovendien dat de garage noord-west gelegen is zodat de vermeende ernst van de verminderde bezonning reeds in belangrijke mate moet worden gerelativeerd.”*

*Aan de hand van onderstaande situatieschets/schaduwsschets wenst tussenkomende partij voor uw Raad visueel te verduidelijken dat van enige verlies van “zon- en luchtzicht” in hoofde van verzoekende partij geen sprake zal zijn door het voorzien van de aangevraagde constructie.*

*Bij gebrek aan een voldoende concreet omschreven nadeel kan het belang van verzoekende partijen bij de voorliggende procedure, en dus al evenmin het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, niet onderzocht worden zodat het beroep ingesteld door verzoekende partijen dan ook dient te worden afgewezen als niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De tussenkomende partij kan niet gevolgd worden voor zover zij het mogelijk ondervinden van hinder en nadelen, als ontvankelijkheidsvoorwaarde conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, zonder meer gelijk lijkt te stellen met het aantonen van het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, destijds een van de schorsingsvoorwaarden en zoals vervat artikel 4.8.18, §2 eerste lid VCRO. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist immers niet dat het bestaan van de hinder of nadelen absoluut zeker is, noch dat deze hinder en nadelen ernstig en moeilijk te herstellen zouden zijn.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ervan kan ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij in bepaalde mate kan worden geconfronteerd met een verlies van zonlicht en uitzicht. De omstandigheid dat de Raad in het arrest van 26 augustus 2016 (nr. S/2014/0115) de ernst van het verlies van zon- en luchtzicht relativeert en aldus de vordering tot schorsing heeft verworpen, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk en ontnemt de verzoekende partij geenszins haar belang bij de voorliggende vordering. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tussenkomen partij wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b, en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO. Ze licht dit als volgt toe:

“ ...

*Verzoekende partij – welke een woning kocht in een landelijke omgeving – wordt immers geconfronteerd met een nabuur die middels het al dan niet wederrechtelijk oprichten van constructies verzoekende partij compleet insluit.*

*In haar aangetekend schrijven d.d. 4 september 2013 aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wetteren wees verzoekende partij hier reeds op:..*

*Huidige aanvraag tot het oprichten van een nieuwbougarage op de perceelsgrens vormt hiervan als het ware het sluitstuk.*

7.

*Uit de door verzoekende partij bijgebrachte foto's blijkt dat de aanvrager op het achterliggende perceel weiland een groot tuinhuis van +/- 35 m<sup>2</sup> heeft opgericht alsmede twee hokken met een totaaloppervlakte van +/- 60 m<sup>2</sup>, waarbij één hok fungeert als opslagplaats voor diens bouwmaterialen en één hok als ruimte voor de door de aanvrager gehouden ezels.*

*De lichten en het uitzicht van verzoekende partij op het achterliggend weiland wordt door de wederrechtelijke oprichting van deze constructies volledig ingenomen. (zie fotomateriaal – stuk 3 verzoekende partij).*

*De rechtsvoorganger van de aanvrager had, op dezelfde plaats waar actueel het tuinhuis en de twee berghokken zich bevinden, een stal voor 10 paarden wederrechtelijk opgericht.*

*Deze wederrechtelijke oprichting gaf aanleiding tot een strafrechtelijke vervolging, waarbij finaal middels arrest van de 10<sup>de</sup> Kamer van het Hof van Beroep te Gent de rechtsvoorganger werd bevolen de wederrechtelijk opgerichte constructie opnieuw af te breken. (zie schrijven Parket-Generaal Gent d.d. 18 oktober 2005 – stuk 7 verzoekende partij)*

*Verzoekende partij maakt van deze feitelijkheid melding in haar aangetekend schrijven d.d. 4 september 2013. (stuk 5 verzoekende partij)*

*Deze procedure heeft heel wat voeten in de aarde gehad en heeft jaren aangesleept. Actueel is door de wederrechtelijke oprichting het bereikte resultaat – met name het herstel van het agrarisch gebied – opnieuw teniet gedaan.*



*De bestreden aanvraag strekt ertoe op de perceelsgrens met verzoekende partij over een afstand van 12,57 meter een nieuwbougarage op te richten. De constructie wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 3,06 meter.*

*Het zonlicht en uitzicht op het terras van verzoekende partij, welke al door de eerdere verbouwing van de aanvrager in 2010 alsmede de drie achterliggende constructies sterk werd beperkt, verdwijnt hiermede volledig.*

*In haar beroepsschrift aan de Deputatie d.d. 5 december 2013 stelde verzoekende partij:...*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de heer Ing. Jan ALLAERT, kwam ter plaatse en formuleerde op 23 januari 2014 navolgend advies:...*

*Verzoekende partij, welke geenszins onredelijk is, onderschrijft het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar welke erop wijst de bouwvrije strook van 1m breedte te respecteren ten opzichte van de rechter perceelgrens teneinde conform te zijn aan wat gangbaar aanvaard wordt inzake bouwvrije stroken voor beperkte bijgebouwen.*

*Er is geen enkele reden om van de gangbare bouwvrije strook van 1 meter af te wijken.*

*Ten eerste wordt gewezen op de ruime alternatieven welke de aanvrager terzake heeft.*

*Verzoekende partij gaf reeds in haar beroepsschrift aan dat de aanvrager ook langs de linkerzijde van diens woning toegang tot diens achterliggende perceel kan nemen, zodat de garage perfect aan de andere perceelsgrens kan worden geplaatst, minstens – zoals wat gangbaar is – een bouwvrije strook van 1 meter wordt gerespecteerd.*

*De argumentatie van de Deputatie kan niet gevolgd worden, waar zij – in tegenstelling tot haar stedenbouwkundig ambtenaar – stelt dat een gebeurlijke inplanting op 1 meter niet functioneel gewenst is, nu het bijgebouw en de garage alsdan grotendeels achter de bestaande woning zou worden geplaatst.*

*Dienaangaande rijst de vraag voor wie de hinder moet zijn als een aanvrager een constructie opricht? Voor de aanvrager zelf (die er ook het gebruiksgenot van heeft) of voor de nabuur (welke totaal ingesloten wordt en door de hoogte en breedte van de garage ernstig zicht-, licht- en zonverlies kent). Niemand verplicht de aanvrager een garage op te richten.*

*De Deputatie “vergeet” terzake dat het perceel van de aanvrager voldoende breed is en er ook aan de linkerzijde een weg is. De beweringen van de Deputatie zijn feitelijk onjuist. Daarenboven vergelijkt ze met andere percelen, doch deze garages hebben geen vergelijkbare afmetingen.*

*De meerderheid van de huizen in de straat hebben hun garage ofwel NIET op de scheidingslijn of zijn ingepland in de woning. De paar huizen in de gehele straat met de garage op de scheidingslijn zijn allen half zo groot en lager dan de garage die tussenkomende partij wil bouwen.*

*Verzoekende partij is trouwens geenszins van plan om haar afgebroken garage opnieuw op te richten. Zij heeft ze net afgebroken om wat meer licht en uitzicht te kunnen hebben, gegeven welke nu door het handelen van de aanvrager volstrekt ongedaan wordt gemaakt. De Deputatie stelt dat de garage misschien in de toekomst weer wordt opgebouwd.*

*Vooreerst is dit formeel uitgesloten want volstrekt in strijd met het eerder handelen van verzoekende partij die afbrak om toch nog wat zon en uitzicht te hebben (de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beschrijft deze stelling als “gelet op de het protest van de aanpalende buur weinig waarschijnlijk”). Daarenboven “vergeet” de Deputatie dat bij een opbouw ook voor verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning vereist is en artikel 4.3.1, §1, 2° V.C.R.O. bepaalt dat slechts met de bestaande toestand moet rekening worden gehouden. Niet met wat weinig waarschijnlijk ooit wezen zal. Met mogelijkheden en eventualiteiten komt men nergens.*

*Het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was wel degelijk correct, waar hij stelde dat het voorgenomene in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ten tweede dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals artikel 4.3.1, §1, 2° V.C.R.O. trouwens ook voorschrijft, rekening worden gehouden met de bestaande toestand, waarbij het perceel – ingevolge het wederrechtelijk handelen van de aanvrager – reeds volledig ingesloten werd door de constructie van een tuinhuis en berghokken.*

*Uw raad stelde in haar arrest van 30 april 2013 terecht dat, voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, het irrelevant is of de nabijgelegen constructies al dan niet zijn vergund en al dan niet vergelijkbaar zijn qua aard en functie. Dergelijke constructies bepalen immers mee de omgeving waar het aangevraagde is gesitueerd. (Raad Vergunningsbetwistingen (2e k.) nr. A/2013/0177, 30 april 2013; te consulteren via [www.rwo.be](http://www.rwo.be))*

*Niet enkel vormen de nabijgelegen constructies een beoordelingselement, daarenboven verwijst artikel 4.3.1, §2, 1° V.C.R.O. naar het ruimtegebruik, de bouwdichtheid alsook naar de hinderaspecten.*

*In dit kader is het reeds jaren een vaste rechtspraak van de Raad van State dat het behoud van het evenwicht tussen naburige erven als een element van een goede plaatselijke ordening moet worden beschouwd en dat een ernstige verstoring van dat evenwicht derhalve een geldig weigerings- en vernietigingmotief kan uitmaken. (R.v.St. 20 december 1983, T.B.P. 1985, 145).*

*Ook in haar arrest van 25 februari 1993 oordeelde de Raad van State dat de stedenbouwwet aan de vergunning verlenende overheid de verplichting oplegt om elke aanvraag om vergunning te toetsen aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening en de vergunning te weigeren indien de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens overschreden en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden. (R.v.St. 25 februari 1993, T.M.R. 1993, 232-234)*

*Het hinderaspect is ontegensprekelijk aanwezig.*

*Niet enkel ontstaat een aanzienlijk verlies van licht en uitzicht ten gevolge van het uitvoeren van de vergunning (zeker in het licht van de bestaande toestand welke een insluiting inhoudt), daarenboven verliest verzoekende partij het uitzicht dat zij heeft vanuit haar tuin.*

*Huidige aanvraag is, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, terecht heeft beoordeeld niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 V.C.R.O., zodat huidige vergunning diende geweigerd te worden.*

*De Deputatie houdt in haar beslissing geen rekening met de bestaande toestand, noch met het voor verzoekende partij bestaande hinderaspect. Zij toont niet aan in welke mate het aangevraagde het licht en uitzicht van verzoekende partij vrijwaart en hiermede verenigbaar is.*

*De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §1, 1° b en §2, eerste lid 1° en 2° VCRO aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekster beweert dat de deputatie geen rekening houdt met de hinder die zij zal ondervinden van de vergunde garage, maar weerlegt op geen enkel moment de overweging dat "uit de (noord)westelijke inplanting van het bijgebouw ten opzichte van de woning en tuin van derdenberoepsindieners (...) evenmin een beperking van zonlicht of overmatige burenhinder (valt) af te leiden". Het is nochtans niet kennelijk onredelijk om te veronderstellen dat een verlies van zonlicht vanuit de noordwestelijke richting, zeer beperkt is, waardoor er geen sprake is van overmatige burenhinder.*

*Het is evenmin kennelijk onredelijk te stellen dat "het inplanten van de garage en de berging tegen de rechter perceelsgrens beantwoordt aan de inplantingswijze van gekoppelde bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel" en " hier als passend beschouwd (kan) worden". De grootte van andere garages doet daar geen afbreuk aan. De vergunde garage is overigens niet bovenmaats groot.*

*De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid tot de conclusie komen dat de aangevraagde bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*3.*

*Zoals verzoekende partij eveneens geheel terecht aangeeft is tussenkomen partij eigenaar van een woning op een perceel links aanpalend aan het perceel van verzoekende partij.*

*De omstandigheid dat verzoekende partij tevens eigenaar is van achterliggende percelen, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is van geen enkele stedenbouwkundige relevantie voor onderhavig dossier.*

*Tussenkomen partij betwist dan ook ten zeerste de boude bewering van verzoekende partij dat zij 'wordt geconfronteerd met een nabuur die middels het al dan niet wederrechtelijk oprichten van constructies verzoekende partij compleet insluit'.*

*Integendeel, stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp uitmaakt van onderhavige procedure voor uw Raad bewijst dat verzoeker de vereiste vergunning nastreeft voor een constructie op zijn eigendom en geenszins verzoekende partij wederrechtelijk op enige manier zou insluiten.*

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij wordt omgeven door woongebied en er zich een zone van minstens 4m bevindt tussen de perceelsgrens van verzoekende partij en de grens met het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Voor zover dienstig in dit dossier dient te worden opgemerkt dat de constructie die zich bevindt op het perceel achterliggend aan het perceel van verzoekende partij, evenmin wederrechtelijk door tussenkommende partij is opgericht (schuilhok). Dit werd bovendien reeds uitgebreid behandeld door het college van burgemeester en schepenen.*

*Zoals reeds aangegeven belemmert bovendien het eigen tuinhuis en afsluiting van verzoekende partij haar "zicht" op de percelen van tussenkommende partij.*

*3.*

*Door verzoekende partij werd dd. 6 juni 2008 een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor het oprichten van een garage, dewelke werd ingeplant volledig achteraan het perceel van verzoekende partij op de linkse en achterste perceelsgrens (zie stuk 1). Hiervoor werd akkoord verleend door rechtsvoorganger van tussenkommende partij.*

*De afmetingen van deze vergunde garage zijn als volgt:*

- 12,90m diep,
- **3,20m hoog** en
- 4,60 m breed.

*Tussenkommende partij beoogt aan de hand van onderhavige vergunningsaanvraag het oprichten van een garage aansluitend bij deze vergunde garage, waarvan de afmetingen beperkter zijn:*

- 12,57m diep,
- 3,06m hoog (onder plat dak)
- 4,10m breed.

*Gelet op een wederrechtelijke uitvoering van de vergunning dd. 6 juni 2008 door verzoekende partij werd deze constructie onlangs afgebroken, maar niets belet verzoekende partij om een garage op te richten op dezelfde plaats. Zowel de nutsleidingen (elektriciteit en waterafvoer) zijn nog steeds aanwezig en ook het fundament (tot op de perceelsgrens) werd niet verwijderd.*

*Meer nog, tussenkommende partij mocht vanwege verzoekende partij dd. 4 maart 2014 een niet-vertrouwelijk schrijven ontvangen waarin wordt voorgesteld dat tussenkommende partij op de perceelsgrens mag bouwen tot een hoogte van 2,55m. Verzoekende partij geeft aldus aan principieel akkoord te kunnen zijn met een constructie op de perceelsgrens, maar de hoogte dient te worden beperkt (zie stuk 2).*

*Tussenkommende partij kon zich, gelet op de functionele bezwaren tegen dergelijke beperkte hoogte en de vergunde hoogte aan de zijde van verzoekende partij (3,20m), niet akkoord verklaren met dergelijk voorstel (zie stuk 3).*

*4.*

*Het openbaar onderzoek dat gevoerd werd naar aanleiding van onderhavige vergunningsaanvraag leverde één bezwaarschrift op, met name van verzoekende partij.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaar als volgt weerlegd:...*

5.

*In overeenstemming met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen, komt ook verwerende partij in de bestreden beslissing tot de overeenstemming van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Verwerende partij motiveert de overeenstemming van de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening uitgebreid als volgt:...*

*Uit voorgaande mag vast komen te staan dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren alsook verwerende partij, met inachtneming van alle elementen van het dossier, gedegen tot de vaststelling zijn gekomen dat onderhavige vergunningsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Door verwerende partij werd aldus geen kennelijk onredelijke beslissingen genomen. Volgens vaste rechtspraak van uw Raad ligt slechts een kennelijk onredelijke beslissing voor wanneer dient te worden vastgesteld dat de beslissing van 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.*

*In zoverre verzoekende partij van uw Raad verlangt in de beoordeling van de zaak te treden, dient te worden opgemerkt dat uw Raad zich hiertoe onbevoegd dient te verklaren.*

6.

*Voor zover verzoekende partij in het enig middel verwijst naar een schending van artikel 4.3.1., §1, 2° VCRO, dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij de bestaande bijgebouwen / garages in de onmiddellijke omgeving manifest ontkent.*

*Eerder werd reeds aangegeven dat in de Kortewagenstraat elk bijgebouw of garage werd vergund en ingeplant op de perceelsgrens, zo ook de garage van verzoekende partij. Onderstaande situatieschets toont dit duidelijk aan. [afbeelding]*

*Het zijn dan ook deze constructies die als beoordelingselement dienen te worden betrokken door het vergunningsverlenend bestuursorgaan, hetwelk door verwerende partij effectief in de beoordeling werd betrokken.*

*Gelet op voorgaande vormt ook de inplanting van de constructie op de perceelsgrens met verzoekende partij op geen enkele wijze een verstoring van het evenwicht tussen naburige erven. Daarenboven wordt voorzien in de voorwaarde dat de wachtmuur dient te worden afgewerkt in paramentsteen, waardoor visueel de constructie esthetisch wordt afgewerkt.*

*Verwerende partij houdt in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk rekening met de bestaande toestand in de onmiddellijke en ruime omgeving van het bouwperceel. Verwijzend naar de beperkte bouwhoogte van de constructie, de noordwestelijke inplanting ten aanzien van de woning en de vergunning van verzoekende partij dd. 6 juni 2008, geeft verwerende partij voldoende aan dat onderhavige vergunningsaanvraag geen verlies aan licht en uitzicht vormt dat als bovenmatige burenhinder dient te worden bestempeld.*

*Verwerende partij heeft terecht tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.*

*..."*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*Verzoekende partij is zowel ter linkerzijde als hoger door de aanvrager omgeven.*

*Dit laatste is niet noodzakelijk problematisch, nu de hoger gelegen percelen stedenbouwkundig landschappelijk waardevol agrarisch gebied vormen.*

*Conform artikel 15.4.6.1 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen betreffen de landschappelijke waardevolle gebieden of gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*

*De schoonheidswaarde van het landschap, welke bijgevolg mag verwacht worden en waarop verzoekende partij normaliter rechtstreeks zicht heeft, is volledig verstoord.*

*Verzoekende partij – welke een woning kocht in een landelijke omgeving – wordt immers geconfronteerd met een nabuur die middels het vertuinen van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het wederrechtelijk oprichten van constructies verzoekende partij compleet insluit.*

*Eén en ander blijkt duidelijk uit onderstaande foto, waarop de “koterijen” te zien zijn die tussenkomende partij reeds heeft opgericht. Actueel dient links van de draad een garage te komen. Dit vormt de kers op de taart, waardoor verzoekende partij volledig is ingesloten.[afbeeldingen]*

*In haar aangetekend schrijven d.d. 4 september 2013 aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wetteren wees verzoekende partij hier reeds op:..*

*Huidige aanvraag tot het oprichten van een nieuwbougarage op de perceelsgrens vormt hiervan als het ware het sluitstuk.*

*Uit de door verzoekende partij bijgebrachte foto's blijkt dat de aanvrager op het achterliggende perceel weiland een groot tuinhuis van +/- 35 m<sup>2</sup> heeft opgericht alsmede twee hokken met een totaaloppervlakte van +/- 60 m<sup>2</sup>, waarbij één hok fungeert als opslagplaats voor diens bouwmaterialen en één hok als ruimte voor de door de aanvrager gehouden ezels.*

*De lichten en het uitzicht van verzoekende partij op het achterliggend weiland wordt door de wederrechtelijke oprichting van deze constructies volledig ingenomen. (zie tevens fotomateriaal – stuk 3 verzoekende partij).*

*Een deel van het waardevol agrarisch gebied vertuint tussenkomende partij zodat het lijkt of zijn bouwgrond veel groter is dan planologisch het geval is. Tussenkomende partij wil vanuit zijn living een mooi uitzicht. Daarbij plaatst hij de constructies die hij nodig heeft allemaal achter of naast de tuin van zijn burens zodanig dat hij er wel het genot/gebruik van heeft maar niet de last (belemmering van uitzicht enz. ).*

*De tuin van verzoekende partij is slechts 11 meter breed op 16 meter lang. Als de litigieuze garage er komt, zit verzoekende partij op een blinde muur te kijken.*

*Door de verbouwing van zijn woning, door de bouw van zijn tuinhuis en nu door de eventuele bouw van zijn garage én overdekte buitenruimte zal de tuin van verzoekende partij volledig ommuurd zijn en heeft zij bijgevolg verlies van lucht, licht en uitzicht.*

*Dat cliënte wel degelijk zonlicht mist blijkt duidelijk uit het gegeven dat tussenkomende partij - naast een nieuwbougarage - ook een zonneterras bouwt met de bedoeling om van de zon te genieten, welk normaal op haar perceel zou schijnen!*

*Desalniettemin - in tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partij voorhoudt - gaat het in casu dus niet louter over het verlies van zonlicht doch ook het uitzicht dat volkomen verloren gaat.*

*De rechtsvoorganger van de aanvrager had, op dezelfde plaats waar actueel het tuinhuis en de twee berghokken zich bevinden, een stal voor 10 paarden wederrechtelijk opgericht.*

*Deze wederrechtelijke oprichting gaf aanleiding tot een strafrechtelijke vervolging, waarbij finaal middels arrest van de 10<sup>de</sup> Kamer van het Hof van Beroep te Gent de rechtsvoorganger werd bevolen de wederrechtelijk opgerichte constructie opnieuw af te breken. (zie schrijven Parket-Generaal Gent d.d. 18 oktober 2005 – stuk 7 verzoekende partij)*

*Verzoekende partij maakt van deze feitelijkheid melding in haar aangetekend schrijven d.d. 4 september 2013. (stuk 5 verzoekende partij)*

*Deze procedure heeft heel wat voeten in de aarde gehad en heeft jaren aangesleept. Actueel is door de wederrechtelijke oprichting het bereikte resultaat – met name het herstel van het agrarisch gebied – opnieuw teniet gedaan.*

*De bestreden aanvraag strekt ertoe op de perceelsgrens met verzoekende partij over een afstand van 12,57 meter een nieuwbougarage op te richten. De constructie wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 3,06 meter.*

*Het zonlicht en uitzicht op het terras van verzoekende partij, welke al door de eerdere verbouwing van de aanvrager in 2010 alsmede de drie achterliggende constructies sterk werd beperkt, verdwijnt hiermede volledig. Hierbij wenst verzoekende partij tevens te benadrukken dat de stedenbouwkundige inbreuken - voorwerp uitmakend van het proces-verbaal DE.66.97.10011/2015 - betrekking hebben op ondermeer de garage en overdekte buitenruimte. Deze zijn te hoog en te lang gebouwd, waardoor de problemen in hoofde van cliënte alleen maar groter zijn geworden.*

*In haar beroepsschrift aan de Deputatie d.d. 5 december 2013 stelde verzoekende partij:...*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de heer Ing. Jan ALLAERT, kwam ter plaatse en formuleerde op 23 januari 2014 navolgend advies:...*

*Verzoekende partij, welke geenszins onredelijk is, onderschrijft het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar welke erop wijst de bouwvrije strook van 1m breedte te respecteren ten opzichte van de rechter perceelgrens teneinde conform te zijn aan wat gangbaar aanvaard wordt inzake bouwvrije stroken voor beperkte bijgebouwen.*

*Er is geen enkele reden om van de gangbare bouwvrije strook van 1 meter af te wijken.*

*Ten eerste wordt gewezen op de ruime alternatieven welke de aanvrager terzake heeft.*

*Verzoekende partij gaf reeds in haar beroepsschrift aan dat de aanvrager ook langs de linkerzijde van diens woning toegang tot diens achterliggende perceel kan nemen, zodat de garage perfect aan de andere perceelsgrens kan worden geplaatst, minstens – zoals wat gangbaar is – een bouwvrije strook van 1 meter wordt gerespecteerd.*

*Indien de tussenkomen partij loodrecht wil binnenrijden in zijn garage is het misschien raadzaam dat hij de linkeroprit gebruikt. Die is nl. 4m breed, dat is 1 m breder dan de rechteroprit waar hij zijn garage wil bouwen.*

*De argumentatie van de Deputatie kan niet gevolgd worden, waar zij – in tegenstelling tot haar stedenbouwkundig ambtenaar – stelt dat een gebeurlijke inplanting op 1 meter niet functioneel gewenst is, nu het bijgebouw en de garage alsdan grotendeels achter de bestaande woning zou worden geplaatst.*

*Dienaangaande rijst de vraag voor wie de hinder moet zijn als een aanvrager een constructie opricht? Voor de aanvrager zelf (die er ook het gebruiksgenot van heeft) of voor de nabuur (welke totaal ingesloten wordt en door de hoogte en breedte van de garage ernstig zicht-, licht- en zonverlies kent). Niemand verplicht de aanvrager een garage op te richten.*

*De Deputatie “vergeet” terzake dat het perceel van de aanvrager voldoende breed is en er ook aan de linkerzijde een weg is. De beweringen van de Deputatie zijn feitelijk onjuist. Daarenboven vergelijkt ze met andere percelen, doch deze garages hebben geen vergelijkbare afmetingen.*

*De meerderheid van de huizen in de straat hebben hun garage ofwel NIET op de scheidingslijn of zijn ingepland in de woning. De paar huizen in de gehele straat met de garage op de scheidingslijn zijn allen half zo groot en lager dan de garage die tussenkomen partij wil bouwen.*

*Verzoekende partij is trouwens geenszins van plan om haar afgebroken garage opnieuw op te richten. Zij heeft ze net afgebroken om wat meer licht en uitzicht te kunnen hebben, gegeven welke nu door het handelen van de aanvrager volstrekt ongedaan wordt gemaakt. De Deputatie stelt dat de garage misschien in de toekomst weer wordt opgebouwd.*

*Vooreerst is dit formeel uitgesloten want volstrekt in strijd met het eerder handelen van verzoekende partij die afbrak om toch nog wat zon en uitzicht te hebben (de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beschrijft deze stelling als “gelet op de het protest van de aanpalende buur weinig waarschijnlijk”). Daarenboven “vergeet” de Deputatie dat bij een opbouw ook voor verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning vereist is en artikel 4.3.1, §1, 2° V.C.R.O. bepaalt dat slechts met de bestaande toestand moet rekening worden gehouden. Niet met wat weinig waarschijnlijk ooit wezen zal. Met mogelijkheden en eventualiteiten komt men nergens.*

*Het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was wel degelijk correct, waar hij stelde dat het voorgenomene in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ten tweede dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals artikel 4.3.1, §1, 2° V.C.R.O. trouwens ook voorschrijft, rekening worden gehouden met de bestaande toestand, waarbij het perceel – ingevolge het wederrechtelijk handelen van de aanvrager – reeds volledig ingesloten werd door de constructie van een tuinhuis en berghokken.*



*Uw raad stelde in haar arrest van 30 april 2013 terecht dat, voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, het irrelevant is of de nabijgelegen constructies al dan niet zijn vergund en al dan niet vergelijkbaar zijn qua aard en functie. Dergelijke constructies bepalen immers mee de omgeving waar het aangevraagde is gesitueerd. (Raad Vergunningsbetwistingen (2e k.) nr. A/2013/0177, 30 april 2013; te consulteren via [www.rwo.be](http://www.rwo.be))*

*Niet enkel vormen de nabijgelegen constructies een beoordelingselement, daarenboven verwijst artikel 4.3.1, §2, 1° V.C.R.O. naar het ruimtegebruik, de bouwdichtheid alsook naar de hinderaspecten.*

*In dit kader is het reeds jaren een vaste rechtspraak van de Raad van State dat het behoud van het evenwicht tussen naburige erven als een element van een goede plaatselijke ordening moet worden beschouwd en dat een ernstige verstoring van dat evenwicht derhalve een geldig weigerings- en vernietigingmotief kan uitmaken. (R.v.St. 20 december 1983, T.B.P. 1985, 145).*

*Ook in haar arrest van 25 februari 1993 oordeelde de Raad van State dat de stedenbouwwet aan de vergunning verlenende overheid de verplichting oplegt om elke aanvraag om vergunning te toetsen aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening en de vergunning te weigeren indien de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens overschreden en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden. (R.v.St. 25 februari 1993, T.M.R. 1993, 232-234)*

*Het hinderaspect is ontegensprekelijk aanwezig.*

*Niet enkel ontstaat een aanzienlijk verlies van licht en uitzicht ten gevolge van het uitvoeren van de vergunning (zeker in het licht van de bestaande toestand welke een insluiting inhoudt), daarenboven verliest verzoekende partij het uitzicht dat zij heeft vanuit haar tuin.*

*Huidige aanvraag is, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, terecht heeft beoordeeld niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 V.C.R.O., zodat huidige vergunning diende geweigerd te worden.*

*De Deputatie houdt in haar beslissing geen rekening met de bestaande toestand, noch met het voor verzoekende partij bestaande hinderaspect. Zij toont niet aan in welke mate het aangevraagde het licht en uitzicht van verzoekende partij vrijwaart en hiermede verenigbaar is.*

*De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §1, 1° b en §2, eerste lid 1° en 2° VCRO aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Voormelde stedenbouwkundige inbreuken (met name het gegeven dat de nieuwbougarage en overdekte buitenruimte te hoog en te lang is, en aldus het probleem in hoofde van cliënte alleen maar groter maakt) maken thans deel uit van het proces-verbaal met nr. DE.66.97.10011/2015.*

*Voormeld proces-verbaal is het gevolg van de vaststellingen, zoals deze werden gedaan door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Wetteren, en dit nadat verzoekende partij klacht had neergelegd bij het Agentschap Inspectie RWO- Oost-Vlaanderen klacht omtrent de*

*bouwconstructies op de percelen 180F, 178A, 178B, 177A en 177B, gelegen in de Kortewagenstraat 52c te 9230 Wetteren.*

*De stedenbouwkundige inbreuken werden aldus vastgesteld door de daartoe bevoegde ambtenaar.*

*Kopij van het proces-verbaal werd thans opgevraagd; bij het redigeren van onderliggende wederantwoordnota mocht de verzoekende partij evenwel nog geen kopij ontvangen.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een nieuwbouw garage en een overdekte buitenruimte. Volgens de plannen wordt de garage ongeveer 30 meter achter de rooilijn ingeplant tot op de achterste en de rechter perceelsgrens, zijnde de grens met het perceel van de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt dat zij door de aangevraagde garage en overdekte buitenruimte zal worden geconfronteerd met een verlies van zonlicht en uitzicht vanuit haar tuin op het achterliggende landschappelijk waardevolle agrarische gebied. De verwerende partij heeft volgens haar onvoldoende rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, in het bijzonder wat de hinder voor de verzoekende partij betreft. De gevraagde garage en buitenruimte is volgens de verzoekende partij dan ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

2.

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

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

3.

In zijn verslag van 23 januari 2014 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enerzijds dat het bijgebouw zich qua vormgeving, materiaalgebruik en volume in het straatbeeld en de uitgesproken landelijke omgeving integreert. De draagkracht van het perceel wordt volgens hem geenszins overschreden. Hij wijst verder echter ook op het feit dat de verzoekende partij haar aan de perceelsgrens palende garage heeft afgebroken, zodat er door de aanvraag geen afgewerkt geheel meer zal ontstaan, maar een wachtgevel op de perceelsgrens. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat hierdoor een last op het perceel van de verzoekende partij zal worden gecreëerd die groter is dan de normale burenhinder in een dergelijke situatie en besluit dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft zowel in haar bezwaarschrift als in haar beroepschrift aangehaald dat zij, door de gekozen inplantingsplaats van de gevraagde garage en overdekte buitenruimte, vreest te zullen worden geconfronteerd met een verlies van zonlicht en luchtzicht. In een dergelijke context vereist de motiveringsplicht, evenals het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, wanneer zij de aanvraag in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht, des te concreter en preciezer moet motiveren waarom volgens haar de aanvraag wel in de bestaande omgeving past zonder overdreven hinder te veroorzaken.

4.

De verwerende partij acht het aangevraagde wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en motiveert dit als volgt:

“ ...

*Het bijgebouw integreert zich in het straatbeeld en de uitgesproken landelijke omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek; het refereert naar de architectuur van de woning op het perceel en heeft een beperkte bouwhoogte. Het bijgebouw is overigens volledig complementair aan de aanwezige woonfunctie; de draagkracht van het perceel wordt geenszins overschreden.*

*Het inplanten van de garage en de berging tegen de rechter perceelsgrens beantwoordt aan de inplantingswijze van gekoppelde bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel en kan ook hier als passend beschouwd worden. Dergelijke inplantingswijze van bijgebouwen komen voor in de Kortewagenstraat nrs. 52A en 52B (linksaanpalende percelen van het bouwperceel), nrs. 44 en 46, nrs. 60B en 60C en nrs. 70 en 72.*

*Het oprichten van het gevraagde op 1m van de grens zou dan ook atypisch zijn. Er kan in deze context ook verwezen worden naar de vergunning van de rechterbuur uit 2008.*

*De gewijzigde situatie, die is ontstaan na het indienen van de vergunningsaanvraag, is te wijten aan een verkeerde uitvoering door derden-beroepsindiener van een stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2008 voor het bouwen van een nieuwbougarage en overdekte buitenruimte tot tegen de perceelsgrens. Enkel het wederrechtelijk gedeelte werd door derden-beroepsindiener verwijderd. De draagschoen in metselwerk en de elektriciteitsvoorziening voor het bouwen van een bijgebouw tegen de perceelsgrens zijn nog steeds aanwezig.*

*Gelet op het voorgaande is het dan ook niet ondenkbaar dat de wachtgevel van het bijgebouw in de (nabije) toekomst door rechtsaanpalende eigenaars wordt afgewerkt door het plaatsen van een bijgebouw of garage, zonder dat de wachtgevel noch het bijgebouw tegen de perceelsgrens een bijzondere last uitmaakt voor het aanpalende perceel. Uit de (noord)westelijke inplanting van het bijgebouw ten opzichte van de woning en tuin van derden-beroepsindiener valt evenmin een beperking van zonlicht of overmatige burenhinder af te leiden.*

*Huidige inplanting voorziet bovendien in het loodrecht binnenrijden van voertuigen in de garage, terwijl een inplanting op 1 meter van de perceelsgrens ervoor zorgt dat het bijgebouw en garage grotendeels achter de bestaande woning worden ingeplant. Gelet op de inplanting van de bestaande woning op het bouwperceel en de beperkte doorgang naar de tuin, blijkt een inplanting van het bijgebouw op 1 meter van de perceelsgrens functioneel niet gewenst te zijn.*

*De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en komt voor vergunning in aanmerking. Teneinde voor de buur een esthetisch afgewerkt geheel te doen ontstaan dient de gevel op de perceelsgrens afgewerkt met paramentsteen*  
...

De Raad is van oordeel dat deze beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, kan aangemerkt worden als een afdoende gemotiveerde en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder.

Uit de beoordeling blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de argumenten die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uiteen heeft gezet over de gekozen inplantingsplaats, maar ook op een zorgvuldige en redelijke wijze heeft gemotiveerd waarom zij het verslag op dit punt niet bijtreedt en de gevraagde garage en overdekte buitenruimte wel op de gekozen inplantingsplaats aanvaardbaar acht. Minstens maakt de verzoekende partij in haar middel het tegendeel niet voldoende concreet aannemelijk.

De verwerende partij motiveert haar beslissing door te verwijzen naar de inplantingsplaats van de woning op de bouwplaats en de beperkte doorgang naar de achterliggende tuin, reden waarom een inplanting van het bijgebouw op één meter van de perceelsgrens, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorstelt, functioneel niet gewenst is. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling foutief of onredelijk zou zijn. Om aan te tonen dat de gevraagde inplanting op de perceelsgrens bovendien niet atypisch is in de omgeving, wijst de verwerende partij in haar beoordeling op verschillende bijgebouwen in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel die eveneens op de perceelsgrens staan ingeplant. De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat de bijgebouwen waarnaar de verwerende partij verwijst, niet dezelfde omvang hebben als het gevraagde bijgebouw, maar toont deze stelling niet met concrete gegevens aan.

De verwerende partij verwijst in haar beoordeling tevens naar de stedenbouwkundige vergunning die in 2008 aan de verzoekende partij is afgeleverd voor de bouw van een garage op de perceelsgrens. Deze garage werd na wederrechtelijke werken recent gesloopt. Hoewel de verzoekende partij aangeeft niet de intentie te hebben om het vergunde bijgebouw opnieuw op te richten, is het geenszins onredelijk van de verwerende partij om uit de aanwezigheid van de draagschoen in metselwerk en de elektriciteitsvoorziening af te leiden dat *'het niet ondenkbaar is dat de wachtgevel van het bijgebouw in de (nabije) toekomst door de rechtsaanpalende eigenaars wordt afgewerkt door het plaatsen van een bijgebouw of garage.'*

5.

De verwerende partij gaat in de beslissing daarnaast op een gemotiveerde wijze na of het bijgebouw en de wachtgevel een bijzondere last uitmaken voor het perceel van de verzoekende partij. Gelet op de noordwestelijke inplanting van het bijgebouw ten opzichte van de woning en de tuin van de verzoekende partij besluit de verwerende partij besluit op een redelijke en zorgvuldig gemotiveerde wijze dat er geen beperking van zonlicht of overmatige burenhinder te verwachten valt. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat deze beoordeling onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. De verwerende partij legt bovendien de voorwaarde op dat de gevel op de perceelsgrens afgewerkt moet worden met paramentsteen, dit om te zorgen voor een esthetisch afgewerkt geheel ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij.

Voor zover de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot slot aanhaalt dat er ook aan de andere zijde van de woning nog plaats is om het gevraagde bijgebouw in te planten, merkt de Raad nog op dat de verwerende partij enkel de aanvraag kan beoordelen zoals ze voorligt en het niet haar

taak is om alternatieven van een aangevraagd ontwerp te onderzoeken of voor te stellen. De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij op een redelijke en zorgvuldige gemotiveerde wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de bestaande omgeving en hierbij de andersluidende argumenten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partij afdoende heeft weerlegd.

Het enige middel wordt verworpen.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Lode HUYLEBROECK is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, worden ten laste van de verzoekende partij gelegd.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER