

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0095 van 24 februari 2015
in de zaak 1011/0989/SA/8/0919

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1 ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

3. de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van
het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lieve DEHAESE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 juli 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 23 juni 2011.

De deputatie heeft met de bestreden beslissing het administratief beroep van de eerste en de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 10 maart 2011 onder voorwaarden ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3500 [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest nummer S/2012/0075 van 16 april 2012 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 27 november 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rutger TIBAU die loco advocaat Koen GEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Olivier DROOGHMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Hyunchoe YU die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] vragen met een op 18 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 november 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen kunnen aanzien worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

2.

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg vraagt met een aangetekende brief van 2 november 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 november 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij kan aanzien worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 10 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een eengezinswoning”.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan “Hasselt-Genk”, voor de eerste 50 meter gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor het overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn 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.

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

De derde tussenkomende partij verleent op 3 maart 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 10 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt daarbij:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het voorgestelde voorziet in het bouwen van een gezinswoning in open bouwvorm; dat de woning wordt ingeplant op ca. 16m achter de rooilijn, dat het voorliggende perceel (...) niet in eigendom is van de aanvrager maar van de aangrenzende eigenaar die ook perceel(...)in eigendom heeft.

Overwegende dat deze aanvraag uitgaat van een genivelleerd en onbebost terrein, dat de aanvraag tot nivellering en de kapvergunning geweigerd werden zodat de bestaande toestand, zoals aangevraagd in dit dossier, niet van toepassing is.

Overwegende dat het voorliggende perceel door haar afmeting niet bebouwbaar is, doch de relatie van de voorgestelde woning met het openbaar domein kan verstoren.

Overwegende dat luchtfoto's aangeven dat het voorliggende perceel sterk begroeid is.

Overwegende dat het achterliggende perceel slechts voor ca. 3m grenst aan het openbaar domein; dat het een onbebouwd perceel betreft; dat het derhalve als achterliggend perceel wordt beschouwd.

Overwegende dat bijkomend dient opgemerkt te worden dat de voorziene doorgangsbreedte niet voldoende is om vlot werfverkeer door te laten zonder gebruik te maken van de aangrenzende percelen.

Overwegende dat in voorafgaande gesprekken werd aangegeven dat er een mogelijkheid was tot het bekomen van een volwaardige en bruikbare perceelsconfiguratie door middel van grondruil of –aankoop in samenwerking met aangrenzende eigenaars; dat hieraan geen gevolg werd gegeven.

Overwegende dat het voorgestelde een onaanvaardbare perceelsconfiguratie betreft zodat het bebouwen van het perceel strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de voorgevellijn van de voorgestelde woning op gelijke hoogte ligt met het bijgebouw van de aangrenzende eigenaar; dat de voorgevellijn van de overige woningen aan deze straatzijde verder naar voren ligt. Overwegende dat het echter niet mogelijk is deze voorgevellijn aan te houden, aangezien het voorliggende perceel niet in eigendom van de aanvrager is. Overwegende dat de diepere inplanting tot gevolg heeft de privacyhinder naar aangrenzende percelen vergroot, en dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende perceel verkleinen.

Overwegende dat het ontwerp rekening houdt met een bouwvrije afstand van 3m ten opzichte van de vrijblijvende perceelsgrenzen; dat de woning nagenoeg volledig onderkelderd wordt met een berg- en speel functie in de ondergrondse bouwlaag.

Overwegende dat het gelijkvloers een ruim leefgedeelte bevat, alsook een binnenzwembad met uitzicht op de tuinzone.

Overwegende dat de verdieping voorziet in drie slaapkamers, twee badkamers en een dressing en logeerkamer. Overwegende dat het geheel wordt afgewerkt met een plat dak.

Overwegende dat rekening gehouden dient te worden met het bezwaar dat in een eerder afgeleverde weigering werd ingediend; dat dit bezwaarschrift vermeldt dat de waarde van het voorliggende perceel zal dalen indien deze bebouwing toegestaan wordt.

Overwegende dat dit geen stedenbouwkundig argument is, maar wel aanvaard kan worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de eerste en de tweede tussenkomende partij op 14 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 6 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 juni 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“...

Overwegende dat een vergunning geweigerd wordt in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd (VCRO artikel 4.3.1);

dat volgens de watertoetskaart van de Vlaamse Overheid (AGIV) het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld dient te worden dat het schadelijk effect beperkt is;

dat om het beperkte schadelijk effect te herstellen of te compenseren voldaan dient te worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

dat er een regenwaterput met een buffercapaciteit van 12.500 liter met overloop voorzien wordt; dat er bijkomend een installatie voor herbruik dient voorzien te worden;

dat uit de bij de aanvraag gevoegde aanstiplijst blijkt dat het aangevraagde voldoet aan de verordening;

dat het perceel belast is met een erfdienstbaarheid door de afwatering van de bestaande riolering van de woningen op de aanpalende percelen die gelegen zijn aan de [REDACTED]; dat de bestaande riolering ten laste van de aanvraag over zijn perceel aangesloten zal worden op de riolering; dat de aanleg van deze riolering zal gebeuren in samenspraak met Infrac en volgens een voorgaande vergunning; dat de erfdienstbaarheid niet opgeheven wordt;

(...)

Overwegende dat het slank hoofdvolume met twee bouwlagen en plat dak een bouwdiepte heeft van +/-7m en een voorgevelbreedte van 25m; dat op het gelijkvloers het volume uitgebreid wordt met een breedte van 10m tot op 3m van de linker perceelsgrens; dat aan de achterzijde het bouwvolume uitgebreid wordt tot op een bouwdiepte van +/-12m;

dat de leefruimtes met grote raampartijen gericht zijn naar de terrassen en tuinzone; dat op de verdieping in de achtergevel één doorlopend bandraam voorzien wordt; dat in de blinde voorgevel een uitsparing gemaakt wordt die de inkom accentueert;

dat de gevels in gelijkde blauwe steen in baksteenformaat zijn en voorzien zijn van aluminium schrijnwerk in mat-grijs-zwarte kleur; dat de gevels plaatselijk bekleed worden met een houten gevelbekleding;

Overwegende dat voorafgaand aan deze aanvraag het aanvraagdossier voor het aanvullen van het perceel en het rooien van twee bomen in beroep gunstig geadviseerd werd; dat het perceel belast is met een erfdienstbaarheid door de afwatering van de riolering van de woningen aan de [REDACTED] via de bestaande gracht op het perceel; dat het aanvraagplan na overleg met Infrac aangepast werd met betrekking tot de aansluiting van de bestaande rioleringen via het perceel;

Overwegende dat de aanvulling volgens het dwarsprofiel van huidige aanvraag niet overeenkomt met de aanvulling volgens het dwarsprofiel van de vorige aanvraag; dat de opgehoogde niveaus van de vorige aanvraag dienen aangehouden te worden; dat de aanvulling volgens het dwarsprofiel op voorliggende aanvraag uit deze vergunning gesloten zal worden;

Overwegende dat de aanduiding van het bijgebouw van de aanpalende buur links op het inplantingsplan niet correct is; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] zich voor de inschatting van de inplanting van de woning ten opzichte van de aanpalende buur links op deze verkeerd aangeduide inplanting van het bijgebouw baseerde; dat de inplanting van de woning zelf correct is; dat de woning ingeplant wordt op 24,14m van de as van de weg en op 16m09m achter de rooilijn; dat uit het opmetingsplan van landmeter [REDACTED], uit het kadasterplan en uit de orthofoto kan afgeleid worden dat de woning op het aanpalende perceel links ingeplant is op +/-26m van de wegas; dat de geplande woning ongeveer in dezelfde bouwlijn ligt als de woning op het aanpalende perceel links en niet naar achter ingeplant wordt ten opzichte van deze woning;

Overwegende dat een inplanting in tweede bouwlijn inhoudt dat het gebouw opgericht wordt achter de achtergevel van de eerste bouwlijn; dat het volume ingeplant wordt achter

een niet-bebouwbaar perceel en in dezelfde bouwlijn als de woning op het aanpalende perceel links; dat bijgevolg er geen sprake kan zijn van een inplanting in tweede bouwlijn; dat de minimale afstand tot de perceelgrenzen gerespecteerd wordt;

Overwegende dat uit het opmetingsplan van landmeter [REDACTED] en uit het opmetingsplan van landmeter [REDACTED] blijkt dat het perceel toegankelijk is via een doorgang met een breedte van minimum 3m83; dat deze breedte voldoende is om het perceel te ontsluiten;

Overwegende dat de voorgevel volledig gesloten gehouden wordt; dat er in de voorgevel enkel licht genomen wordt via een uitsparing in het bouwvolume; dat de leefruimtes volledig gericht zijn op de eigen tuinzone; dat er geen sprake kan zijn van abnormale privacyhinder ten opzichte van het voorliggende perceel en de aanpalende buur links; dat

door de oriëntatie, de inplanting en de opbouw van de volumes geen abnormale schaduwwerking ontstaat; dat door het aangevraagde het gebruiksgenot van de aanpalende percelen niet beperkt wordt;

Overwegende dat in de planopbouw voldoende rekening gehouden wordt om de mogelijke privacyhinder voor de aanpalende percelen die gelegen zijn aan de [REDACTED] te beperken; dat de garage, toilet en achterkeuken rechts in het bouwvolume voorzien worden zodat de privacyhinder voor de aanpalende percelen rechts beperkt wordt; dat er in het beroepschrift melding gemaakt wordt van de aanplant van een beukenhaag en leilinden op de perceelscheiding; dat deze aanleg als voorwaarde in de vergunning opgenomen zal worden;

Overwegende dat de mogelijke waardevermindering van het voorliggende perceel geen beginsel is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg de stedenbouwkundige vergunning op grond hiervan niet geweigerd kan worden;

Overwegende dat het aangevraagde door zijn bestemming, inplanting, korrelgrote, sobere architecturale vormgeving, natuurlijk materiaalgebruik en volume opbouw qua korrelgrootte en schaal in de residentiële omgeving past en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan ingewilligd worden; dat de vergunning kan verleend worden onder volgende voorwaarden:

- ☐ *van deze vergunning kan pas gebruik gemaakt worden na uitvoering van de riolering in functie van de bestaande afwatering van de riolering van de aanpalende percelen aan de [REDACTED], volgens de voorgaande vergunning*
 - ☐ *de grondaanvulling volgens het terreinprofiel uit deze vergunning gesloten wordt, de grondaanvulling dient te gebeuren volgens de voorgaande vergunning*
 - ☐ *er dient in het eerste plantseizoen na het gebruikmaken van de vergunning een haag en leilinden aangeplant te worden naast de achterperceelsgrens van de aanpalende woningen rechts*
 - ☐ *er dient bijkomend een installatie voor herbruik van het regenwater voorzien te worden en het ontvangen hemelwater dient op het eigen perceel afgewaterd te worden;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

In de zaak met rolnummer 1011/0978/A/1/0910 vraagt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar eveneens de vernietiging van de bestreden beslissing.

In de zaak met rolnummer 1011/0986/SA/1/0917 vraagt de verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 juni 2011, waarbij aan de tussenkommende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het nivelleren van een gedeelte van dezelfde percelen en het kappen van twee bomen op dezelfde percelen als in de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 16 april 2012 met nummer S/2012/0075 vastgesteld dat het beroep tijdig ingesteld werd. Er is geen reden om anders te oordelen. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkommende partijen voeren een exceptie aan in verband met de ontvankelijkheid van het beroep wegens gebrek aan belang van de verzoekende partij.

De tussenkommende partijen stellen dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift onder de titel “C. *belang*” alleen stelt dat zij een aanpalende buur is, daarbij verwijst naar een vermeend afwateringsprobleem en de weergegeven eigendomsgrenzen in vraag stelt, hetgeen volgens de tussenkommende partijen niet volstaat om als belanghebbende partij beschouwd te worden.

De tussenkommende partijen voeren aan dat de verzoekende partij niet omschrijft welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zij ondervindt van de bestreden beslissing, al was het maar omdat de percelen, waarvan de verzoekende partij eigenaar is, langs de volledige perceelsgrens hoger gelegen zijn dan de eigendom van de tussenkommende partijen waarvoor de bestreden vergunning verleend is, zodat er geen hinder mogelijk is.

Bovendien menen de tussenkommende partijen dat de Raad niet bevoegd is om te oordelen over subjectieve rechten.

Ten slotte stellen de tussenkommende partijen dat het loutere feit dat men een “aanpalende buur” is, niet volstaat, omdat met deze omschrijving geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder wordt aangetoond.

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft in het kader van de schorsingsprocedure met een arrest nummer S/2012/0075 van 16 april 2012 beslist dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De Raad verwijst naar de motivering van vermeld arrest in de schorsingsprocedure, die hij voor zoveel als nodig tot de zijne maakt.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening schendt omdat de woning ingeplant wordt op een achterliggend perceel (kadastraal perceel nr. 159p) dat volledig gelegen is achter het perceel nr. [REDACTED] dat eigendom is van de verzoekende partij. Het bebouwbare perceel is niet gelegen langs een openbare weg. Slechts via een kunstmatig verlengstuk aan de uiterste rechtervoorhoek wordt een uitweg gecreëerd van 3 meter. De toegang is uiterst smal en maakt bovendien een dubbele hoek om van de [REDACTED] op het eigenlijke bouwterrein te komen, waardoor grotere voertuigen niet op het terrein kunnen, zodat zelfs de voor de bouwwerken noodzakelijke perceelstoegang niet aanwezig is.

Bovendien stelt de verzoekende partij dat de woning wordt opgetrokken vlak achter de tuinzones van verscheidene woningen gelegen aan de [REDACTED], en qua schaal en ruimtegebruik niet past in de omgeving. De vergunde woning heeft een bebouwbare oppervlakte van 263 m² en een totale oppervlakte van 494 m². De totale voorgevelbreedte bedraagt ongeveer 35 meter en de bouwdiepte ongeveer 12 m op zijn ruimste punt. De afmetingen zijn niet afgestemd op de bebouwbare oppervlakte van het perceel die volgens opmeting 16a19ca bedraagt. De woning wordt ingeplant over quasi de volledige breedte van het perceel met uitzondering van drie meter aan weerszijden van de perceelsgrenzen. De perceelsbezetting is overdreven en niet vergelijkbaar met de andere percelen in de omgeving.

De vergunde constructie ligt volgens de verzoekende partij achter haar tuin, waardoor het gebruiksgenot van de tuin gehinderd wordt qua uitzicht en met privacyhinder als gevolg.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat het bodemreliëf een probleem vormt door het afhellend karakter van het bouwperceel, dat bijgevolg genivelleerd moet worden. De nivelleringswerken zijn evenwel apart vergund. Hoewel de nivelleringswerken deel uitmaken van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wordt hierover in de bestreden beslissing niet gerept.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij wel degelijk grondig gemotiveerd heeft en citeert de bestreden beslissing. Zij ontkent niet dat het bouwperceel een achterliggend perceel is, doch dit belet niet dat de aanvraag kan vergund worden vermits het voorliggend perceel niet bebouwbaar is en de inplanting dezelfde bouwlijn vormt als de woning van de verzoekende partij. De doorgang is voldoende breed naar het perceel [REDACTED] toe dat gelegen is langs de [REDACTED], zodat het bouwperceel voldoende aansluiting vindt bij de openbare weg.

Volgens de verwerende partij is de inplanting van de vergunde woning verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en met name met de tuinen van de woningen langs de [REDACTED]. Er is geen sterk overdreven perceelsbezetting. De vergunningsbeslissing houdt rekening met alle relevante elementen en aandachtspunten van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij besluit dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij voeren een gelijkkluidend verweer en benadrukken nog dat de vergunde woning geen bebouwing in tweede lijn inhoudt. Bovendien is het bouwen in tweede lijn op zich niet noodzakelijk strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt aandacht besteed aan de privacy van de aanpalende percelen en er is een voldoende brede toegang tot de openbare weg. De vergunde bouwdiepte komt voor in de onmiddellijke omgeving. De door de verwerende partij gedane toetsing van de goede ruimtelijke ordening is gebeurd in concreto en is niet kennelijk onredelijk.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat de bestreden beslissing strijdig is met een aantal fundamentele aspecten van goede ruimtelijke ordening en verwijst tevens naar het feit dat zulks wordt bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED], de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en andere adviesinstanties. Zij is van oordeel dat het middel gegrond is.

B. Derde middel

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 159 van de Grondwet, van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald van het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

1.

De verzoekende partij stelt dat de uitvoering van een vergunning niet mag afhangen van het definitief verkrijgen van een andere vergunning. Dit geldt des te meer wanneer deze vergunning onwettig is, waardoor ook de voorwaarde onwettig wordt. De opgelegde voorwaarde mag ook geen aanleiding geven tot een nieuwe beoordeling door de overheid, wat hier het geval is. De bestreden vergunning is immers pas uitvoerbaar na uitvoering van de nivelleringswerken. Vermits de vergunning met betrekking tot de nivelleringswerken volgens de verzoekende partij onwettig is, moet de overheid hierover een nieuwe beslissing nemen.

2.

De verwerende partij repliceert dat de vergunning niet afhankelijk gemaakt is van een bijkomende beoordeling door de overheid vermits de vergunning voor de nivelleringswerken reeds wettig verleend en uitvoerbaar is, zodat geen bijkomende beoordeling nodig is.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat het middel onontvankelijk is vermits de Raad enkel de wettigheid mag toetsen van de voorliggende beslissing. De nivelleringswerken werden in een aparte vergunning toegekend.

Het middel is volgens de tussenkommende partijen bovendien ongegrond vermits de voorwaarde en de bouwplannen redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en voldoende precies.

Beoordeling door de Raad

Over het eerste en derde middel samen

1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad oefent hierop overeenkomstig de decretale regelgeving een legaliteitstoezicht uit. Uit de bestreden beslissing moet zodoende duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verwerende partij betwist niet dat het bouwperceel een achterliggend perceel is. Er kan evenmin ernstige betwisting bestaan over het feit dat de aanvraag een vergunning beoogt in tweede bouwlijn, vermits het bouwproject in de richting van de [REDACTED] gelegen is achter de zich aldaar bevindende woningen en tuinen en zich ook in de richting van de [REDACTED] situeert achter een voorliggend perceel. De stelling van de tussenkommende partijen dat het voorliggend project zich op dezelfde bouwlijn situeert als de naastliggende woning eigendom van de verzoekende partij, kan niet gevolgd worden. Deze woning is immers gebouwd op een kadastraal bouwperceel dat onmiddellijk aansluit op de openbare weg, dit in tegenstelling tot huidig aanvraagperceel dat van de openbare weg gescheiden wordt door een voorliggend onbebouwd perceel.

3.

Weliswaar bestaat er geen principieel verbod op bouwen in tweede lijn. De zorgvuldigheidsplicht vereist in dat geval evenwel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan met des te meer zorg het onderzoek uitvoert naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient bij de beoordeling van een aanvraag in tweede bouwlijn minstens na te gaan of er een voldoende toegang bestaat naar een voldoende uitgeruste weg en of de aanvraag verenigbaar kan geacht worden met de onmiddellijke omgeving. Zij zal bij haar beoordeling onder meer de aanpalende percelen en de ligging van de bestaande woningen in de directe omgeving dienen te betrekking en een oordeelkundige afweging dienen te maken van de privacyhinder die het aangevraagde bouwproject mogelijks kan veroorzaken.

4.

De Raad stelt vast dat de door de verwerende partij vergunde woning op het eigen bouwperceel geen rechtstreekse toegang heeft tot de openbare weg. De aansluiting met de openbare weg wordt gecreëerd via een aangrenzend perceel waar een verharde inrit wordt voorzien met een breedte van 3 meter uitlopend tot maximaal 3,85 meter. Rekening houdend met de configuratie van de getekende inrit en het volume van het bouwproject wordt in de bestreden beslissing niet overtuigend aangetoond dat zulks voldoende is en niet zal leiden tot mobiliteitsproblemen

veroorzaakt door een te smalle doorgang. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing hierover slechts het volgende overweegt:

“Overwegende dat uit het opmetingsplan van landmeter André Iven en uit het opmetingsplan van landmeter [REDACTED] blijkt dat het perceel toegankelijk is via een doorgang met een breedte van minimum 3m83; dat deze breedte voldoende is om het perceel te ontsluiten; “

De Raad stelt vast dat de verwerende partij enkel verwijst naar een verslag van derden. De beoordeling van een voldoende geachte toegangsmogelijkheid tot het betrokken bouwperceel komt niet voort uit een eigen onderzoek door de verwerende partij, althans blijkt zulks niet uit de bestreden beslissing, en berust bovendien op een nietszeggende stijlclausule.

De mogelijke privacyhinder ten opzichte van de woningen langs de Luikersteenweg wordt in de bestreden beslissing aanvaardbaar geacht, verwijzend naar de aanplanting van een rij eiken en lindebomen. De Raad stelt evenwel vast dat de garages ingeplant worden achteraan rechts van het bouwperceel, vlakbij de rechterperceelsgrens met de tuinen van de woningen gebouwd langs de [REDACTED]. Deze bewoners zullen bijgevolg geconfronteerd worden met autoverkeer pal achter hun tuinen, zodat zich de vraag stelt of het rustig genot hierdoor niet in het gedrang gebracht wordt. Een bomerij lijkt op het eerste gezicht, en in het kader van een marginale toetsing, geen nuttige oplossing voor de stoornis van vertrekkende/aankomende auto's en dit op een achterliggend perceel waar zulks bezwaarlijk als een normaal te gedogen hinder kan bestempeld worden.

De Raad stelt bovendien vast dat het vergunde bouwproject slechts uitvoerbaar is nadat voorafgaandelijk nivelleringswerken uitgevoerd worden. Deze nivelleringswerken maken voorwerp uit van een aparte vergunning, die inmiddels door de Raad is vernietigd met arrest nummer A/2015/0094 van 24 februari 2015. Gelet op de configuratie van het bouwperceel kan moeilijk betwist worden dat de voorafgaande nivellering een integrerend deel uitmaakt van de globale beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze ontbreekt evenwel volledig, gezien de bestreden beslissing louter verwijst naar de (inmiddels vernietigde) aparte vergunningsbeslissing.

Los van de vaststelling dat de opgelegde voorwaarde, met name de uitvoering van voorafgaande nivelleringswerken, door de vernietiging van de nivelleringsvergunning hic et nunc niet (meer) kan gerealiseerd worden door het enig toedoen van de aanvrager, gezien deze door de vernietiging ervan opnieuw afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid, en bijgevolg in strijd is met artikel 4.2.19, §1, VCRO, is de bestreden beslissing op dat punt gebrekkig en niet conform aan de vereisten van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals geregeld in artikel 4.3.1 VCRO.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR afdeling Limburg is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2011, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te [REDACTED]
5. en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Marc VAN ASCH