

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1091 van 10 mei 2016
in de zaak 1213/0162/SA/6/0195

In zake: de heer **Francis DE GROEVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ivan VAN DER VORST
kantoor houdende te 9000 Gent, Pekelharing 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* mevrouw **Christa DE ROO - VOLCKAERT**, wonende te 9800 Deinze,
Dorpsstraat 48

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Christophe VERWILGHEN en Koen VAN ZANDWEGHE
kantoor houdende te 8300, Knokke-Heist, Dumortierlaan 8
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2012, geregulariseerd met een aangetekende brief van 6 december 2012, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 5 juni 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning, het slopen van een garage en het bouwen van een tuinhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Deinze, Dorpsstraat 48 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 512S4 en 512T4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 30 april 2013 met nummer S/2013/0111 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 30 april 2013 toegewezen aan de eerste kamer.

Het schorsingsarrest van 30 april 2013 met nummer S/2013/0111 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 10 mei 2013.

De verzoekende partij heeft reeds met een aangetekende brief van 29 april 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 november 2013 in de eerste kamer, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 3 maart 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare zitting van 22 maart 2016.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ruth VAN OOTEGHEM die *loco* advocaten Christophe VERWILGHEN en Koen VAN ZANDWEGHE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verzoekende 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.

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Christa DE ROO-VOLCKAERT verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 maart 2013 aan de tussenkomende partij toelating verleend om in de debatten tussen te komen betreffende de vordering tot vernietiging. De tussenkomende partij werd daarnaast verzocht om haar verzoekschrift te regulariseren en de keuze van woonplaats aan de Raad te bezorgen.

Na onderzoek van de door de tussenkomende partij ingediende regularisatie verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 16 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een eengezinswoning”*.

Uit het dossier blijkt dat de tussenkomende partij de woning wenst te verbouwen, de aanwezige garage en carport wenst te slopen en een tuinhuis wenst op te richten.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn verder gelegen binnen de afbakeningslijn van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘kleinstedelijk gebied Deinze’ goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 april 2012. In dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan de percelen zodat de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van kracht blijven.

De percelen zijn verder niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart 2012 tot en met 25 april 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift gaat uit van de verzoekende partij.

Het agentschap Wegen en Verkeer, district Oudenaarde brengt op 26 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit voor het slopen van de bestaande garage, de bestaande carport en de bestaande achterbouw. Op 29 mei 2012 brengt het agentschap een voorwaardelijk gunstig advies uit voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van een tuinhuis.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 5 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag is gelegen langsheen de Dorpsstraat (=gewestweg N43).

Op het perceel is een bestaande woning aanwezig in half open bebouwing.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend gekoppelde bebouwingen. Het ontwerp beoogt het slopen achterbouw, garage en carport, het verbouwen ééngezinswoning en het bouwen van een tuinhuis.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag slaat op het slopen achterbouw, garage en carport, het verbouwen ééngezinswoning en het bouwen van een tuinhuis.

De aanvraag betreft het verbouwen van een halfopen eengezinswoning.

De bouwdiepte komt na verbouwing op +/- 15m op beide verdiepingen.

Het gabariet van de hoofdbouw blijft vooraan ongewijzigd met zadeldak met kroonlijsthoogte voorzien op +/- 5m⁹⁶ en nokhoogte voorzien op +/- 10m⁹⁵.

Achteraan wordt de uitbreiding afgewerkt met een plat dak met kroonlijsthoogte voorzien op +/- 5m⁹⁶.

Overwegende dat een afscheiding ter hoogte van de rooilijn gemotiveerd kan worden wegens de ligging aan een drukke verkeersweg;

Overwegende dat hier niet verhinderd kan worden dat deze voortuin afgesloten wordt met een tuinmuur en poort van +/- 1m⁵⁰ hoogte;

Overwegende dat de eigendom grenst aan het publiek domein;

Overwegende dat de inplanting van de rooilijn geen invloed heeft op dit dossier;

Overwegende dat voorliggende grond duidelijk een publiek karakter heeft;

Overwegen dat uit het dossier blijkt dat de verbouwing er niet toe zal leiden dat er voor het windscherm in glas (van de buur), welke zich op de perceelsgrens bevindt, een wachtgevel zal komen;

Gelet op het collegebesluit van 15/05/2012 betreffende het bezwaarschrift.

De indeling van de bestaande ruimtes wordt licht gewijzigd om de woonkwaliteit te verhogen.

De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundige aanvaardbaar.

Huidige aanvraag gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang .

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden gesteld in het advies van het Bestuur der Wegen voor het slopen garage dd. 02/05/2012.

- De voorwaarden gesteld in het advies van het Bestuur der wegen voor het verbouwen van de woning dd. 29/05/2012 stipt na te leven.

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 september 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 27 september 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

1. Feitelijke en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

- De bouwplaats ligt binnen de afbakeningslijn van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “kleinstedelijk gebied Deinze”, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 april 2012. In dit uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan het perceel, zodat de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan van kracht blijven.
- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 24 februari 1977 goedgekeurd gewestplan Oudenaarde.
De bouwplaats ligt in woongebied.

...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het centrum van de deelgemeente Astene, op ongeveer 100m ten oosten van de kerk. De eigendom is gelegen langsheen de gewestweg N43, Dorpsstraat genaamd, welke de verbinding maakt tussen Gent en Deinze. De omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van zowel rijwoningen als halfopen bebouwing, met wisselende voorbouwlijn. Het gabariet varieert van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. Naast woningen komen meerder handelszaken voor.

Onderhavig perceel heeft een straatbreedte van 10m en is 46,25m diep. Op het perceel is een bestaande ééngezinswoning aanwezig in halfopen verband, ingeplant op 8m van de rooilijn en met een rechter zijdelings bouwvrije strook van minstens 3,11m. Het hoofdvolume van de woning is 6,93m breed en 9,98m diep, heeft een kroonlijsthoogte van 5,96m en is afgedekt met een zadeldak met nokhoogte 10,95m. Aansluitend op het hoofdgebouw bevindt zich een bijgebouw van 6,93m breed op 7,97m lang, met lessenaarsdak, maximale hoogte 3,80m.

Rechts van de woning, in het verlengde van de voorgevel, is een carport ingeplant, tot tegen de rechter zijdelingse scheidsgrens. In de rechter bovenhoek tenslotte bevindt zich een garage, 3m breed en 5,61m diep.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de woning, het slopen van de carport en garage en het oprichten van een tuinhuis.

Met betrekking tot de woning wordt de achterbouw volledig afgebroken en vervangen door een nieuw volume, 7,03m breed en tot op een totale bouwdiepte van 15m. Ook de bestaande hoofdbouw wordt verbreed tot 7,03m. Het bestaande zadeldak wordt gewijzigd naar deels een tentdak, deels een plat dak. De kroonlijsthoogte van 5,96m blijft behouden, evenals de nokhoogte. De aanbouw krijgt een kroonlijsthoogte van 5,96m onder plat dak, dat deels doorloopt langs de hoofdbouw.

In de voor- en zijgevel worden de bestaande raam- en deuropeningen gewijzigd. Als gevelmateriaal is gekozen voor pleisterwerk, het dak wordt uitgevoerd in zink.

In de tuinzone wordt een tuinhuis opgericht, op 1m van de linker zijdelingse perceelsgrens en achterste scheidsgrens. Het tuinhuis is 3m breed en 5m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m onder plat dak. Het tuinhuisje wordt uitgevoerd in sierpleister.

In de voortuinstrook worden 2 parkeerplaatsen voorzien, in waterdoorlatende klinkers. Ter hoogte van de voorste perceelsgrens komt een poort over de ganse breedte. Langs beide zijdelingse perceelsgrenzen is beplanting voorzien.

...

2. Motivering

...

2.2 De juridische aspecten

...

Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de eigendom van de aanvrager niet rechtstreeks grenst aan het openbaar domein, aangezien het perceel nr. 512d5 gelegen tussen het eigendom van de aanvrager en de N43 in volle eigendom is van appellant. Bijgevolg kan volgens de appellant geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

Art. 4.3.5 van de codex stelt:

...

Huidige aanvraag behelst het verbouwen en de uitbreiding van de woning, bijgevolg vormt het gegeven dat de eigendom niet rechtstreeks paalt aan de N43 geen juridische belemmering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

Heden is er op perceel nr. 512d5 geen erfdienstbaarheid van doorgang of overgang gevestigd ten voordele van het perceel nr. 512s4 en 512t4. Doch dit betreft een burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet al determinerend element in de beslissing mag betrekken. Artikel 4.2.22 § 1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

2.3 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.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een ééngezinswoning, welke in halfopen verband werd opgericht met de linksaanpalende woning. De bestaande achterbouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe bijgebouw. De totale gelijkvloerse bouwdiepte wordt hierdoor verminderd van 17,95m tot 15m. Op de verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid tot 15m, en volgt de uitbouw van de linksaanpalende woning. Bijgevolg is de gevraagde uitbreiding stedenbouwkundig aanvaardbaar. De achtergevel reikt niet voorbij de bestaande gemene muur van 5,96m hoog, waardoor de nieuwbouw geen enkele invloed heeft op de lichtinval en bezonning van de linksaanpalende woning, temeer gelet op de oriëntatie (woning aanvrager ligt ten westen van woning appellant). Ook komt de nieuwbouw niet voorbij het bestaande zichtscherm van de linker gebuur en bevindt het venster in de achtergevel op de eerste verdieping zich op meer dan 0,60m van de scheidsgrens, zodat aan alle bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten wordt voldaan.

De bestaande kroonlijsthoogte en nokhoogte van de hoofdbouw blijft behouden en sluit naadloos aan op het gabariet van de linksaanpalende woning. door het wijzigen van het zadeldak naar een tentdak, net zoals de linksaanpalende woning, wordt op die manier één samenhangend geheel bekomen.

De gebruikte materialen zijn geenszinds storend in de omgeving.

De afstand tot de zijdelings perceelsgrens wordt herleid tot 3m, hetgeen stedenbouwkundig gangbaar is. Bovendien wordt de carport gesloopt, waardoor het open karakter van deze bouwvrije zijstrook in ere wordt hersteld. Het tuinhuis achteraan het perceel bevindt zich op voldoende afstand van beide perceelsgrenzen, is beperkt in

oppervlakte en hoogte en wordt uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal van de woning, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van de site ten goede komt.

Appellant haalt in zijn beroepschrift tenslotte aan dat de afsluiting ter hoogte van de rooilijn, met de poortconstructie van 1,50m hoog, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is en leidt tot een precedent. Iedereen is evenwel vrij zijn eigendom af te sluiten, op voorwaarde dat deze afsluiting in de voortuinstrook om verkeersveiligheidsredenen niet té hoog is. Voorliggend ontwerp voorziet een afsluiting van 1,50m hoog, hetgeen kan aanvaard worden. Bovendien toont de aanvraagster aan dat er langs de N43 verscheidene woningen en handelszaken aanwezig zijn met gelijkaardige afsluitingen (haag/panelen) en gelijkaardige hoogte.

Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend ontwerp de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving ten goede komt en geenszins een aantasting betekent van de onmiddellijke plaatselijke aanleg.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending van de goede ruimtelijke ordening in.

Om te beginnen stelt zij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de totale gelijkvloerse bouwdiepte verminderd wordt van 17,95 m tot 15 m, maar “*dat dit ten deze niet aan de orde*” is. Op de verdieping wordt de bouwdiepte uitgebreid, dus niet verminderd tot 15 meter.

De verzoekende partij wijst er op dat verwerende partij de gevraagde uitbreiding stedenbouwkundig aanvaardbaar acht onder meer omdat de achtergevel niet voorbij de bestaande gemene muur van 5,96 meter hoog reikt. Deze overweging is volgens de verzoekende partij fout en strijdig met de plannen. Het is volgens de verzoekende partij de bedoeling van de tussenkomende partij om 25 cm voorbij de grensmuur van de verzoekende partij te bouwen.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat het onjuist is om het optrekken van een muur van 1,50 meter hoog ter hoogte van de rooilijn te motiveren op basis van de ligging aan een drukke verkeersweg. De verwerende partij schept een ongeoorloofd precedent, dat volgens de verzoekende partij “*in de toekomst en in de onmiddellijke omgeving aanleiding kan geven tot kazernebouw*”.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel onduidelijk is.

De verwerende partij stelt dat ze de plannen correct heeft beoordeeld. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de plannen dat de gevraagde aanbouw op de gelijkvloers resulteert in een vermindering van de bouwdiepte en op de verdieping resulteert in een uitbreiding van de bouwdiepte. De bouwdiepte op de verdieping wordt uitgebreid tot 15 meter en volgt de uitbouw van de linksaanpalende woning. De achtergevel reikt ook niet voorbij de bestaande gemene muur van 5,96 meter. De deputatie heeft zich bij de beoordeling van de aanvraag dan ook op correcte feiten gebaseerd.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij beweert dat het de bedoeling is van de tussenkomende partij om 25 cm voorbij de grensmuur te bouwen, maar dat deze intentie niet wordt aangetoond en dat de bestreden beslissing bovendien deze uitbreiding niet heeft verleend.

Wat de afsluiting van 1,50 meter ter hoogte van rooilijn betreft, stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partij de motivering niet bijtreedt, maar dat de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is of een schending van de goede ruimtelijke ordening inhoudt.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omdat er geen enkel risico is voor de lichtinval en/of de bezonning van de woning van de verzoekende partij, aangezien de tussenkomende partij geenszins tot voorbij de grensmuur bouwt. De vergunde plannen laten dit ook niet toe.

De afsluiting ter hoogte van de rooilijn valt volgens de tussenkomende partij perfect te verantwoorden door het drukke verkeer langsheen de Dorpsstraat. Terecht wordt er in de bestreden beslissing op gewezen dat een afsluiting van 1,50 meter hoog aanvaardbaar is, temeer omdat er in de omgeving verscheidene woningen en handelszaken aanwezig zijn met gelijkaardige afsluitingen en gelijkaardige hoogte.

Volgens de tussenkomende partij kan er geen sprake zijn van een kennelijk onredelijke beslissing die de marginale toetsing niet zou doorstaan.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog een nieuwe uiteenzetting aan haar middel toe met betrekking tot de afsluiting van 1,50 meter hoogte.

Volgens de verzoekende partij is het volkomen onjuist dat het perceel van de tussenkomende partij grenst aan het openbaar domein. Haar eigendom grenst aan de eigendom van de verzoekende partij, wiens eigendom wel grenst aan het openbaar domein. Het is volgens de verzoekende partij *“niet uitgemaakt dat de inplanting van de rooilijn geen invloed heeft op de vergunde optrekking van de muur van 1,5 m hoogte; het is dus helemaal niet bewezen en zelfs voor geen bewijs vatbaar dat de voorliggende grond een publiek karakter heeft.”*

De verzoekende partij stelt in dat verband dat de tussenkomende partij haar op 24 april 2012 gedagvaard heeft voor de vrederechter om een bezitsvordering in haar voordeel te zien gegrond verklaren. De verzoekende partij van haar kant heeft de tussenkomende partij gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent teneinde de eigendomsvordering van de verzoekende partij gegrond te horen verklaren.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

2.

In het eerste onderdeel van dit middel stelt de verzoekende partij dat de overweging van de verwerende partij dat de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt verminderd niet aan de orde is, gezien de bouwdiepte op de verdieping niet wordt verminderd tot 15 meter zoals op het gelijkvloers maar wordt uitgebreid.

Voor zover dit middelonderdeel op te vatten is als een bewering dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig zou zijn, gaat dit onderdeel uit van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de verzoekende partij met bovenvermelde kritiek niet aangeeft op welke wijze de uitbreiding op de verdieping een schending zou uitmaken van de goede ruimtelijke ordening.

Dit middelonderdeel is bijgevolg ongegrond.

3.

Waar de verzoekende partij beweert dat de tussenkomende partij 25 cm voorbij de grensmuur zou bouwen en hierdoor de lichtinval en bezonning van de woning van de verzoekende partij negatief zal beïnvloed worden, verwijst de Raad naar de vergunde bouwplannen waaruit de beweerde overschrijding van de grensmuur met 25 cm niet blijkt en naar het schorsingsarrest van 30 april 2013 met nummer S/2013/0111 waarin het volgende werd vastgesteld:

“De tussenkomende partij, hierbij uitdrukkelijk verwijzend naar de middels de bestreden beslissing vergunde plannen, heeft ter zitting verklaard dat de muur die zij zal bouwen niet verder zal reiken dan de gemene muur met de verzoekende partij. Rekening houdend met deze verklaring en de vergunde plannen, verklaart de verzoekende partij niet langer aan te dringen op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing”.

Gelet op deze vaststelling en meer bepaald het gegeven dat uit de vergunde plannen niet blijkt dat 25 cm voorbij de gemene muur zou worden gebouwd, is dit middelonderdeel ongegrond bij gebrek aan feitelijke grondslag.

4.

De verzoekende partij stelt tot slot dat het onjuist en ongeoorloofd is om de motivering voor het vergunnen van een afsluiting van 1,50 meter hoog te steunen op het feit dat het perceel van de

aanvraag gelegen is aan een drukke verkeersweg. De verzoekende partij vreest hierbij voor het scheppen van een precedent dat aanleiding zal geven tot “kazernebouw”.

De Raad stelt vast dat de ligging aan een drukke verkeersweg geen kennelijk onredelijk argument lijkt om een afsluiting van aanvaardbare hoogte toe te staan. Met de verwerende en de tussenkomenende partij dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij met vermelde kritiek niet aantoont dat de motivering van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij laat louter blijken niet akkoord te zijn met de motivatie van de verwerende partij omtrent het optrekken van de muur en zich tegen deze werken te verzetten.

Nochtans kan de Raad zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Het middelonderdeel is bijgevolg ongegrond.

5.

In haar wederantwoordnota weerlegt de verzoekende partij uitvoerig de overweging die zowel de verwerende als de tussenkomenende partij volgens haar zouden gemaakt hebben dat het optrekken van een muur en poort van 1,50 meter verantwoord is onder meer nu het perceel van de aanvraag grenst aan het publiek domein en niet beïnvloed wordt door de inplanting van de rooilijn.

Vooreerst stelt de Raad vast, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, dat noch in de antwoordnota van de verwerende partij, noch in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij een dergelijke overweging opgenomen is.

De overwegingen waarnaar de verzoekende partij verwijst, worden in de bestreden beslissing vermeld bij de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen in antwoord op het bezwaar van de verzoekende partij.

De verzoekende partij blijkt uit te gaan van een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

De afsluiting met poortconstructie van 1,50 meter hoog wordt in de bestreden beslissing verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening op grond van de overwegingen dat iedereen vrij is zijn eigendom af te sluiten op voorwaarde dat deze afsluiting in de voortuinstrook om verkeersveiligheidsredenen niet te hoog is. De verwerende partij heeft het argument van de beroepsindieners (de verzoekende partij) dat de hoogte van de afsluiting leidt tot een precedent, weerlegt met de overweging dat de aanvrager (de tussenkomenende partij) aantoont dat er langs de N43 verschillende woningen en handelszaken aanwezig zijn met gelijkaardige afsluitingen en gelijkaardige hoogte. Bijgevolg acht de verwerende partij een afsluiting van 1,50 meter hoog in het voorliggende geval aanvaardbaar.

Verder heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht verwezen naar artikel 4.2.22 §1 VCRO, dat het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning bevestigt en tegelijk benadrukt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

In het betoog van de wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij voornamelijk haar beroepsargument opgeworpen naar aanleiding van het administratief beroep, stellende dat het perceel van de tussenkomende partij niet grenst aan het publiek domein gezien de grond tussen het perceel van de aanvraag en de N43 in volle eigendom is van de verzoekende partij en er geen erfdienstbaarheden van doorgang of overgang op rusten. Zij verwijst hierbij naar de ingestelde procedures bij de vrederechter en bij de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

De Raad dient hierbij evenwel vast te stellen dat deze uiteenzetting een loutere betwisting omtrent burgerlijke rechten betreft, waarover de Raad zich, gelet op artikel 4.8.2 VCRO, niet vermag uit te spreken. Overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO worden stedenbouwkundige vergunningen verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, waarover de geschillen, krachtens artikel 144 Grondwet, tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken behoren.

Gegeven het voorgaande kan de Raad dan ook enkel rekening houden met het middel zoals het initieel in het inleidend verzoekschrift werd geformuleerd.

6.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Christa DE ROO-VOLCKAERT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO voorzitter van de zesde kamer,
met bijstand van
Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO