

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0049 van 20 april 2011  
in de zaak 2010/0316/SA/3/0298

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kris DE MAERE  
kantoor houdende te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Maaltecenter Blok  
G, Derbystraat 325

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 30 november 2009 houdende verlening van een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen- de partijen voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning, verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 30 november 2009 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft een perceel gelegen te Nieuwkerken-Waas, ■■■■■ z/n en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend. In uitvoering van het arrest van 15 december 2010 (nr. S/2010/0066) hebben de verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkommende partijen een aanvullende nota neergelegd teneinde een antwoord te formuleren op de in het vermeld arrest opgeworpen ambtshalve middelen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 maart 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kris DE MAERE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ vragen met een op 31 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 10 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 10 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning na sloop van de woning”*.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, gelegen in woongebied. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2009 tot en met 15 oktober 2009, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Op 30 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas omtrent het door de verzoekende partij ingediende bezwaarschrift het volgende standpunt in:

“ ...

Bezwaar ingediend op 30-09=2009 en aanvulling op 13-10-2009

Overwegende dat het bezwaar hoofdzakelijk betrekking heeft op:

- *inplanting van de nieuwbouw (tot tegen de perceelsgrens en op de rooilijn) met gevaarlijke uitrit en verminderd zicht op de straat als gevolg;*

Overwegende dat het bezwaar als volgt kan weerlegd worden (zie **BESLUIT**):

*Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;*

**BESLUIT:**

**Art. 1: Het college beslist het bezwaar te weerleggen:**

*Zowel de bestaande woning van de aanvrager als de woning van de bezwaarindiener werden volgens de huidige inplanting opgetrokken voor de wetgeving op de stedenbouw. Bij nieuwbouw of verbouwing dient nu gestreefd te worden naar de best mogelijke ruimtelijke ordening op lange termijn.*

*Aangezien de perceelsbreedte van de aanvrager slechts 6 m bedraagt, is enkel kwalitatieve bebouwing mogelijk in de vorm van een gesloten bebouwing, met een inplanting tot tegen de perceelsgrens. Om de typologie van een halfopen bebouwing aan te houden, zou er immers minstens een bouwvrije strook van 3 m gerespecteerd moeten worden, waardoor slechts een breedte van 3 m overblijft. Dit is te smal voor een hedendaagse nieuwe woning en maakt het perceel onbebouwbaar.*

*Ook de inplanting van de nieuwbouw op de rooilijn is te verdedigen. Hierdoor wordt een minder versnipperd straatbeeld bekomen. De inplanting van de bestaande woning op 3,93 m achter de rooilijn is immers storend in het huidige straatbeeld. De eerstvolgende aanpalenden, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde, werden ook reeds op de rooilijn gebouwd.*

*Verder vreest de bezwaarindiener dat een gevaarlijke situatie zal ontstaan voor fietsers bij het verlaten van de oprit. Naast het feit dat er vlakbij meerdere gelijkaardige opritten aanwezig zijn, zal ook de garage van de nieuwbouw op dezelfde manier toegankelijk zijn. Dit maakt dat er bij mogelijke gevaarlijke situaties een meer algemene oplossing dient te worden bekeken met een eventuele wijziging in de opbouw van de openbare weg.*

*In de verdere toekomst kan het straatbeeld nog verder worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerkant als gesloten bebouwing te concipiëren. Het verlies aan zicht op de straat door de gewijzigde inplanting van de nieuwbouw – tot tegen de perceelsgrens en tot op de rooilijn – weegt niet op tegen de verbetering van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het bezwaar wordt weerlegd daar de nieuwbouw zal bijdragen tot een betere ruimtelijke ordening op deze plaats.*

...”

Mede gelet op vermelde beoordeling van het bezwaarschrift van de huidige verzoekende partij verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas vervolgens op 30 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partijen. Het college van burgemeester en schepenen doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Overwegende dat:

- de aanvraag het slopen en bouwen van een ééngezinswoning betreft;
- de bestaande woning ingeplant is op 3,93 m achter de rooilijn, een bouwdiepte heeft van 19,65 m vanaf de voorbouwlijn en over een beperkt gedeelte over de volledige perceelsbreedte werd gebouwd;
- de linkeraanpalende woning een halfopen bebouwing is die aan de zijde van de aanvrager een oprit met een breedte van 2,80 m heeft;
- de nieuwe woning wordt ingeplant op de rooilijn, analoog met beide aanpalende woningen;
- de nieuwbouw een gevelbreedte heeft van 6 m en een bouwdiepte van op het gelijkvloers van 20 m en op de verdieping van 12 m;
- de grotere bouwdiepte op het gelijkvloers verantwoord is aangezien de aanpalende woningen een bouwdiepte hebben van respectievelijk 24 m en 27 m op het gelijkvloers en deze bouwdiepte bovendien noodzakelijk is om het bouwprogramma aanpasbaar te maken voor een rolstoelgebruiker;
- het dak hetzelfde profiel heeft als de rechtsaanpalende woning met een kroonlijsthoogte van 6,25 m en een nokhoogte van 9,75 m;
- circa de laatste 3 m van de verdieping afgedekt wordt met een plat dak met een hoogte van 6,05 m;
- de gelijkvloerse achterbouw wordt afgedekt met een plat dak met een hoogte van 3,25 m tov het straatpeil;
- de wachtgevel aan de linkerkant volledig op eigen terrein wordt afgewerkt met een gevelsteen;
- de toegang tot de woning verdiept ligt zodat door de aanleg van een licht hellend vlak de woning toegankelijk wordt voor een rolstoelgebruiker;
- de vloerpad wordt vastgelegd op 0.15 m boven het voetpad;
- aangezien het terrein licht hellend is naar achter toe en men binnenin geen niveauverschillen wenst, dient er achteraan het gebouw een uitgraving plaats te vinden van circa 50 cm;
- het terras achteraan de woning afgesloten wordt aan de linkerkant met een stenen tuinmuur met een hoogte van 1,80 m;
- aan de voorgevel een inpandige garage wordt voorzien;
- de aanvraag werd onderworpen aan een beperkt openbaar onderzoek van 15-09-2009 tot 15-10-2009, waarbij één bezwaar werd ingediend; zie beraadslaging als bijlage.

#### **Watertoets**

Overwegende dat:

- een sceptische put en gescheiden rioleringsstelsel worden geplaatst;
- een regenwaterput van 7.500 l met hergebruik wordt voorzien in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 1-10-2004);
- het voorliggende project een beperkte invloed heeft op het watersysteem en derhalve verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid;
- het goed niet ligt in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied (cf. art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid).

**Conclusie:**

*De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De vergunning kan worden verleend.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij en formuleert hierbij de volgende bezwaren:

“ ...

- 1) *Het door ons gebouwde huis (■■■■■) werd opgericht in 1956 en bij de vergunning werd één extra voorwaarde opgelegd: de plaatsing van een afsluiting op de perceelsgrens. Toen werd er rekening gehouden met de bestaande bebouwing van de buur. Ook nu moet men daarmee rekening houden.*
- 2) *De ingetekende en beschreven bouwdiepte komen niet overeen met de realiteit. Er is geen bestaande bebouwing tot op de perceelsgrens. Enkel een laag afdak, dat pas later werd geplaatst en dat wij als goede buur destijds hebben getolereerd.*
- 3) *Aangezien er geen Bijzonder Plan van Aanleg, noch een verkaveling voor beide percelen van toepassing is, meen ik dat ik op zijn minst vooraf mijn akkoord zou moeten geven. Ik kan echter door het halfopen karakter van onze woning niet aanvaarden dat tot op de perceelsgrens een gesloten bebouwing met bouwdiepte van 12 m wordt gebouwd.*
- 4) *Het is onaanvaardbaar dat een gesloten bebouwing naast een halfopen bebouwing wordt gebouwd. Normaal worden twee halfopen bebouwingen met de zijgevels naar elkaar gericht, op twee maal vier meter (uitzonderlijk twee maal drie meter). In de directe omgeving vinden we enkele voorbeelden uit het verleden (meer dan 50 jaar oude woningen) waar ook een loopje werd genomen met de bouwvrije zijdelingse stroken van de zgn. halfopen bebouwing, maar wordt zelfs een afstand van één meter behouden.*
- 5) *De woning ■■■■■ (aanbouw van nr. 172) heeft samen met woning nr. 172 wellicht vroeger de bouwplannen van de woningen nr. 168 en nr. 174 gehypothekeerd. Ik ga enkel akkoord van de uitbreiding van de woning nr. 170 tot op drie meter van de perceelsgrens en vanaf de rooilijn.*

...”

In een intern verslag van 24 februari 2010 adviseert de dienst Ruimtelijke Vergunningen om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In zijn verslag van onbekende datum treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit standpunt bij en wijst hiertoe op de volgende elementen:

“ ...

**2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag strekt ertoe de bestaande woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht; de zijgevel van deze woning heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen) die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen bebouwing.*

*Aldus ontstaat door het beoogde project op de perceelsgrens een wachtgevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe.*

*De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand onaanvaardbaar en houdt een duidelijke degradatie in van de plaatselijke aanleg.*

*De woning aan de linkerkant werd opgericht als halfopen bebouwing en ook als dusdanig architecturaal uitgewerkt.*

*Het feit dat onderhavig perceel 6m breed is en men op dit perceel een veel te uitgebreid bouwprogramma wenst te realiseren kan geen reden zijn om af te wijken van de algemeen gangbare regel om geen gesloten bebouwing toe te staan naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom.*

*Een beperkter of compacter uitgewerkt bouwprogramma kan wel op dit perceel, zodat niet tot een zuivere gesloten bebouwing dient te worden gekomen. Bovendien blijft dit perceel ook bebouwbaar als uitbreiding bij het rechtsgelegen perceel, wat zeker de realisatie van een voldoende brede zijdelingse bouwvrije strook zou moeten toelaten. Afzonderlijke bijgebouwen achteraan kunnen nog steeds worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens gekoppeld aan de vrijstaande bijgebouwen van het links gelegen perceel.*

*De realisatie van een inpandige garage en het niet benutten van de bouwlaag onder het zadeldak leiden mee tot de onmogelijkheid om een zijdelingse bouwvrije strook te respecteren en tot overdreven bouwdiepte op de verdieping en het gelijkvloers. Bovendien ontstaat naar het straatbeeld toe een 'garagepoortgevel' die de ritmiek en het algemeen beeld van de huizenrij schendt.*

*De redenering als zou "In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerkant als gesloten bebouwing te concipiëren", kan geenszins worden bijgetreden: zulks houdt in dat een bestaande, in het straatbeeld passende en volgens de gangbare normen opgerichte woning zich zou moeten aanpassen aan en (verbouwd worden naar) een nog op te richten nieuwbouw die de gangbare normen niet volgt en de bestaande toestand op het eigen perceel (halfopen bebouwing) en op het linker perceel niet respecteert.*

*Het voorstel schendt aldus de rechtmatige stedenbouwkundige verwachtingen van het links gelegen perceel alsook de leefbaarheid ervan.*

*De argumenten van appellant zijn, gelet op het bovenstaande, stedenbouwkundig relevant en ook gegrond.*

*...*

Na de verzoekende partij, bijgestaan door haar zoon en haar architect, evenals de architect van de tussenkomende partijen op 23 februari 2009 te hebben gehoord, verwerpt de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij en stipuleert hierbij dat de beslissing van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas hierdoor haar rechtskracht herneemt. De verwerende partij doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

## 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het betreft een terrein gelegen in een woonstraat met woningen in diverse bouwvormen, lokaal bestaan de woningen uit twee bouwlagen onder zadeldak.

Op het terrein staat een woning in halfopen bebouwing met twee bouwlagen en platte bedaking (een bijgebouw in weinig duurzame opbouw staat achteraan de woning tot op de perceelsgrens). De bouwvrije strook bedraagt zowat 2 m aan de zijkant van de woning. De bestaande woning is ingeplant op 3,93 m achter de rooilijn. De voortuinstrook wordt aangewend als parking.

Aan de linkerzijde staat een woning in open bebouwing met een bouwvrije strook van 3 m; deze woning is ingeplant met de voorgevel op de rooilijn en heeft twee bouwlagen onder zadeldak. De garage van deze woning staat ingeplant op zowat 21,50 m van de rooilijn tegen de perceelsgrens van de aanvrager. De bouwvrije strook van 2,80 m wordt aangewend als oprit naar de garage; de zijgevel van deze woning heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen) die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen bebouwing.

De aanvraag strekt ertoe de bestaande woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens met de links gelegen woning dewelke in halfopen bebouwing is opgericht. Aldus ontstaat op de perceelsgrens een wachtgevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe.

De nieuwe woning wordt ingeplant op de rooilijn, met een gevelbreedte van 6 m en een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20 m op de verdieping van 12 m. Het zadeldak heeft hetzelfde profiel als de rechteraanpalende woning met een kroonlijsthoogte van 6,25 m en een nikhoogte van 9,75 m; circa de laatste 3 m van de verdieping wordt afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 6,05 m. De gelijkvloerse achterbouw wordt afgedekt met een plat dak met een hoogte van 3,25 m tegenover het straatpeil;

De wachtgevel aan de linkerzijde (volledig op eigen terrein) wordt afgewerkt met een gevelsteen.

Aan het terras achteraan wordt aan de linkerzijde een stenen tuinmuur met een hoogte van 1,80 m voorzien.

Aan de voorgevel wordt een garagepoort voorzien.

...

## 1.5 Beoordeling

### 1.5.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater door het voorzien van een regenwaterput van 7500 liter.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

*De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

...

#### *1.5.2 De juridische aspecten*

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

#### *1.5.3 De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag strekt ertoe de bestaande kleine en niet meer aan de hedendaagse normen voldoende woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht; de zijgevel van de woning op het aanpalende perceel heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen) die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen bebouwing.*

*Door het beoogde project ontstaat op de perceelsgrens een blinde gevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe, waaraan later desgewenst nog kan aangebouwd worden.*

*De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand aanvaardbaar en houdt geen degradatie in van de plaatselijke aanleg.*

*De woning aan de linkerzijde vertoont enkele kenmerken van een halfopen bebouwing. Dit mag evenwel de bebouwingsmogelijkheden op onderhavig perceel, dat slechts 6 m breed is, niet hypothekeren.*

*In deze omgeving komen daarenboven nog vergelijkbare situaties voor, die indertijd geen uitzondering vormden, gelet op de toen gangbare bouwwijzes. Had men toen op het aanpalend perceel geen 'halfopen' woning ingepland, dan stelde zich op vandaag dit probleem niet. De gangbare ongeschreven regel om geen gesloten bebouwing toe te staan naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom kan niet zomaar overal afgedwongen worden.*

*Op onderhavig perceel zou deze de bebouwingsmogelijkheden onaanvaardbaar verkleinen. Het vooropgestelde bouwprogramma dient gezien te worden i.f.v. de specifieke noden van het gezin van appellant.*

*De redenering als zou "In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren", kan worden bijgetreden.*

#### *1.6 Conclusie*

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

*De verleende stedenbouwkundige vergunning kan haar rechtskracht hernemen.*

...

Dit is de bestreden beslissing. Met een arrest van 15 december 2010 (nr. S/2010/0066) heeft de Raad de vordering tot schorsing verworpen.



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

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

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende brief van 12 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij werd ingediend met een ter post aangetekende brief van 30 maart 2010 en is derhalve tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

Anders dan hangende de procedure met betrekking tot de vordering tot schorsing wijzen de tussenkomende partijen erop dat de verzoekende partij genoegzaam haar eigendomsrecht aantoonst en zij bijgevolg het belang van de verzoekende partij bijgevolg niet langer betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het 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 de nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De tussenkomende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de naastgelegen woning op zich de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij huidige procedure kan verschaffen. De Raad stelt daarnaast evenwel vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als eigenares en als bewoonster van de naastliggende woning zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en dat zulks in de bestreden beslissing overigens niet wordt ontkend.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven (de verzoekende partij roept een vermindering van haar woon- en leefklimaat in en wijst hiertoe op het feit dat zij uitzicht krijgt op een blinde wachtgevel, op verminderde lichtinval waaruit stijgende energiekosten zullen voortvloeien, op het ontstaan van een gevaarlijke verkeerssituatie en een gevoel van ingeslotenheid...) en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij licht de ingeroepen schending als volgt toe:

“ ...

*Eén van de argumenten waarop verzoekster haar oorspronkelijk bezwaar en beroep steunde is het feit bij de bouw van haar woning, de specifieke voorwaarde werd opgelegd een levendige afscheiding of draad te voorzien op de grensscheiding. Indien deze voorwaarde niet zou opgelegd zijn, zou verzoekster de woning hebben kunnen laten aansluiten aan de woning van nr. 170 en haar oprit aan de andere kant gelegd hebben. Gezien verzoekster rekening hield met de reeds bestaande halfopen bebouwing van nr. 170, heeft zij de oprit aan de kant van nr. 170 gelegd en tevens werden de ramen voorzien in de zijgevel langs dezelfde zijde. Een wachtgevel werd derhalve gelet op de reeds bestaande situatie alsdan voorzien aan de andere zijde van het eigendom van verzoekster.*

*In de motivering van de vergunningsbeslissing wordt hierop niet geantwoord.*

*Ook het argument van verzoekster met betrekking tot de gevaarlijke situatie die door de beoogde nieuwe constructie zal ontstaan, werd door de vergunningsverlenende overheid niet voldoende in overweging genomen, beantwoord en gemotiveerd. Verzoekster haalde aan dat, gezien de nieuwbouw zal gebouwd worden tot de perceelsgrens en de rooilijn, het zicht vanop haar uitrit van de garage ernstig verhinderd zal worden dat wanneer zij met de auto zal moeten buitenrijden, zij geen zicht meer zal hebben op het aankomende verkeer (tevens in het bijzonder en des te meer de fietsers) en zal zij genoodzaakt zijn om tot op het fietspad te rijden om eventueel verkeer te zien vanuit de wagen, hetgeen derhalve een zeer gevaarlijke situatie doet ontstaan voor eventuele andere weggebruikers en waaronder in het bijzonder fietsers, motorfietsers, voetgangers en tevens ook voor verzoekster zelf.*

*Dat in de beslissing waartegen door verzoekster beroep werd ingesteld in de beslissing van de Bestendige Deputatie die deze beslissing bevestigde hieromtrent slechts een zeer summier en inconcreet antwoord vermeld wordt, met name dat “een meer algemene oplossing dient te worden bekeken met een eventuele wijziging in opbouw van de openbare weg”.*

*Dit kan bezwaarlijk als een afdoend motief worden beschouwd. Men spreekt van een algemene en eventuele wijziging. Er wordt echter niet ingegaan op het directe gevaar dat zal worden gecreëerd door de beoogde nieuwe constructie.*

*Het argument inzake het wegvallen van de lichtinval voor de bestaande woonst van verzoekster werd al evenmin beantwoord.*

“ ...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Verzoekster stelt dat het besluit van de deputatie onvoldoende gemotiveerd is omdat er niet geantwoord werd op haar oorspronkelijke bezwaren en argumenten, zijnde dat haar*

*bij de bouw van haar woning de voorwaarde is opgelegd een levendige afscheiding of draad te voorzien op de grensscheiding van de reeds bestaande halfopen bebouwing rechts van het perceel (het perceel waarop de huidige aanvraag betrekking heeft), dat het zicht op het verkeer van op haar uitrit ernstig zal worden verhinderd bij het buitenrijden, en dat zij het nadeel zal ondervinden dat er verminderde lichtinval zal ontstaan in haar woning.*

*Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, ermee kan volstaan in haar beslissing duidelijk aan te geven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen deze is verantwoord, zonder dat zij dient in te gaan op elk argument dat tijdens de beroepsprocedure werd ontwikkeld.*

*De bestreden beslissing is gemotiveerd als volgt (stuk 8):*

### ***De goede ruimtelijke ordening***

*De aanvraag strekt ertoe de bestaande kleine en niet meer aan de hedendaagse normen voldoende woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht; de zijgevel van de woning op het aanpalend perceel heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen) die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen bebouwing.*

*Door het beoogde project ontstaat op de perceelsgrens een blinde gevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe, waaraan later desgewenst nog kan aangebouwd worden.*

*De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand aanvaardbaar en houdt geen degradatie in van de plaatselijke aanleg.*

*De woning aan de linkerzijde vertoont enkele kenmerken van een halfopen bebouwing. Dit gegeven mag evenwel de bebouwingsmogelijkheden op onderhavig perceel, dat slechts 6 m breed is, niet hypothekeren.*

*In deze omgeving komen daarenboven nog vergelijkbare situaties voor, die indertijd geen uitzondering vormden, gelet op de toen gangbare bouwwijzes. Had men toen op het aanpalend perceel geen 'halfopen' woning ingepland, dan stelde zich op vandaag dit probleem niet. De gangbare ongeschreven regel om geen gesloten bebouwing toe te staan naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom kan niet zomaar overal afgedwongen worden. Op onderhavig perceel zou deze de bebouwingsmogelijkheden onaanvaardbaar verkleinen. Het voorgestelde bouwprogramma dient gezien te worden i.f.v. de specifieke noden van het gezin van appellant.*

*De redenering als zou "In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren", kan worden bijgetreden.*

*Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de administratieve overheid te stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad enkel bevoegd na te gaan of de deputatie 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. Uit de door verzoekster aangevoerde elementen blijkt niet dat de deputatie is*

*uitgegaan van feiten die een kennelijk onjuiste of kennelijk onredelijke beoordeling aangaande de goede plaatselijke ordening tot gevolg hebben gehad.*

*De bestreden beslissing geeft bijgevolg wel degelijk een afdoende motivering om tot de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening te besluiten.*

...

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat moet worden vastgesteld dat de woning van de verzoekende partij werd vergund en opgetrokken voor de wetgeving op de stedenbouw en ruimtelijke ordening werd ingevoerd en dat de destijds opgelegde voorwaarde geen effect kan sorteren op de huidige plaatselijke aanleg.

Wat deze voorwaarde betreft wijzen de tussenkomende partijen erop dat verzoekende partij er zelf niet aan voldeed en dat het trouwens niet deze voorwaarde was die de verzoekende partij noopte tot het bouwen van een halfopen bebouwing en haar in de onmogelijkheid stelde een gesloten bebouwing te plaatsen aansluitend bij nr. 170. Wat dat betreft wijzen de tussenkomende partijen erop dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, een aansluiting bij nr. 170 niet mogelijk was aangezien de halfopen bebouwing (met raamwerk in de zijgevel) op het huidige aanvraagperceel – zijnde nr. 170 - destijds geenszins toeliet dat een wachtgevel op twee meter van de eerst gebouwde (thans te slopen) woning zou worden gebouwd.

Wat de mogelijke gevaarlijke verkeerstoestand betreft, wijzen de tussenkomende partijen erop dat de verzoekende partij haar auto parkeert op een perceel dat aan de overzijde is gelegen en dat er in dezelfde straat meerdere garages op de rooilijn gelegen zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij wijst er terecht op dat, wanneer zij op basis van artikel 4.7.23, § 1 VCRO uitspraak doet over bij haar ingestelde beroepen tegen beslissingen van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als een administratief rechtscollege. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert dan ook niet dat zij, als vergunningverlenende bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Wel zal uit de bestreden beslissing moeten blijken op welke met de plaatselijke aanleg en 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 kan nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de verwerende partij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd in zoverre zij van mening is dat de motiveringsplicht werd geschonden omdat de verwerende partij niet op al haar argumenten zou geantwoord hebben. Deze vaststelling ontslaat de verwerende partij echter niet van de verplichting haar beslissingen naar behoren te motiveren. In zoverre vastgesteld kan worden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, diende de verwerende partij daarnaast, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Met betrekking tot de ruimtelijke impact van de aanvraag op de woning van de verzoekende partij, waarvan de muur ter rechterzijde vier vensters telt en waarbij op de rechter perceelsgrens een woning met blinde wachtgevel zal worden opgericht, stelt de bestreden beslissing enkel:

*“ ...*

*Door het beoogde project ontstaat op de perceelsgrens een blinde gevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe, waaraan later desgewenst nog kan aangebouwd worden.*

*De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand aanvaardbaar en houdt geen degradatie in van de plaatselijke aanleg.*

*De woning aan de linkerzijde vertoont enkele kenmerken van een halfopen bebouwing. Dit mag evenwel de bebouwingsmogelijkheden op onderhavig perceel, dat slechts 6 m breed is, niet hypothekeren.*

*In deze omgeving komen daarenboven nog vergelijkbare situaties voor, die indertijd geen uitzondering vormden, gelet op de toen gangbare bouwwijzes. Had men toen op het aanpalend perceel geen ‘halfopen’ woning ingepland, dan stelde zich op vandaag dit probleem niet. De gangbare ongeschreven regel om geen gesloten bebouwing toe te staan naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom kan niet zomaar overal afgedwongen worden.*

*Op onderhavig perceel zou deze de bebouwingsmogelijkheden onaanvaardbaar verkleinen. Het vooropgestelde bouwprogramma dient gezien te worden i.f.v. de specifieke noden van het gezin van appellant.*

*De redenering als zou “In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren”, kan worden bijgetreden.  
...”*

Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden aanzien als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partij dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft. Zelfs al zouden er in de omgeving vergelijkbare situaties zijn, die indertijd geen uitzondering vormden, dan nog valt niet in te zien waarom dit in de bestaande context tot de conclusie kan leiden dat deze in het verleden ontstane toestand van verderop gelegen constructies een betere ruimtelijke ordening zou zijn dan de huidige bestaande toestand waarbij er geen blinde gevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens is ingepland.

De overwegingen dat het betrokken perceel anders te klein zou zijn om te bebouwen, dat het bouwprogramma gezien dient te worden in functie van de specifieke noden van de tussenkomende partijen en dat het straatbeeld ‘*in de verdere toekomst*’ nog zou kunnen worden geoptimaliseerd door de bestaande halfopen bebouwing van de verzoekende partij als gesloten bebouwing te concipiëren, kunnen niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een woning van het type gesloten bebouwing, die wordt voorzien op de perceelsgrens, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wanneer de woning op het naastliggende perceel een woning van het type halfopen bebouwing betreft.

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nog benadrukt in de overweging van de verwerende partij dat er zich vandaag geen probleem zou stellen mocht de verzoekende partij in het verleden geen halfopen bebouwing hebben gebouwd. De Raad stelt vast, wat overigens door de tussenkomende partijen wordt bevestigd, dat de verzoekende partij destijds geen woning van het type gesloten bebouwing kon bouwen omdat op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft al een woning van het type halfopen bebouwing was gebouwd.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt 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 ter plaatse bestaande aanleg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De Raad gaat niet over tot een onderzoek van het tweede middel, noch tot een onderzoek van de door haar ambtshalve opgeworpen middelen, aangezien deze geen aanleiding kunnen geven tot een ruimere vernietiging.

## **VII. KOSTEN VAN HET GEDING**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om ‘*in bijkomende orde en in voorkomend geval*’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zoals wordt bedoeld in artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning op een perceel gelegen te Sint-Niklaas, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 april 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER