

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0303
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0583-A

Verzoekende partij	de bvba BOUWWERKEN VERMEIREN vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Roderveldlaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de gemeente EDEGEM , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Stef BLEYENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Molenveldlaan 25.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem van 10 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een gevel van woning B5 van reeds vergunde woning op een perceel gelegen te 2650 Edegem, Marie Curieplein 1-27, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, Sectie A, nummer 67 F2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De zaak werd op vraag van de partijen op de openbare zitting van 10 juli 2018 verdaagd teneinde na te gaan of er een akkoord tot bemiddeling kon worden bereikt. De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

Advocaat An VALCKENBORGH voert het woord voor de verzoekende partij.

De tussenkomenende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 5 december 2017 toe in de debatten.

2. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkommende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkommende partij zet uiteen:

“..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem heeft op 10 oktober 2016 aan de Bouwwerken Vermeiren met maatschappelijke zetel te 2900 Schoten, Deurnevoetweg 2 de vergunning geweigerd voor de regularisatie van een gevel van de woning B5 van een reeds vergunde vergunning op een terrein, gelegen te 2650 Edegem, Marie Curieplein 1-27, afd. 1, Sectie A, nummer 67 F2.

De aanvraag tot regularisatie omvat gewijzigde raamopeningen in de achtergevel van de woning B5. In de stedenbouwkundige vergunning van 15 februari 2016 heeft het College van Burgemeester en Schepenen de vraag tot regularisatie van de raamopeningen geweigerd en opgelegd dat de permanente blinden bij woning B5 moesten voorzien worden.

Woning B5 behoort tot een totaalproject van 13 woningen en 33 appartementen (project “Greenland”) ...

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Edegem heeft in het kader van voormeld project en in aanwezigheid van de achterburen, een unaniem akkoord bereikt, bestaande in het plaatsen van permanente blinden voor de raamopeningen.

De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied dient een zekere continuïteit te vertonen zodat het van belang is rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen die de vergunningverlenende overheid niet als onbestaande mag beschouwen. In het belang van de rechtszekerheid is het opportuun om de reeds jaren gehanteerde visie in verband met het behoud van privacy naar de achterburen toe, te handhaven.

Die regularisatie die thans het voorwerp uitmaakt van de onderliggende beroepsprocedure en die betrekking heeft op de twee grote raamopeningen in de achtergevel verschilt met de

reeds afgeleverde vergunningen en het beeldkwaliteitsplan, zodat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Edegem genoodzaakt is voorliggende regularisatie/bouwaanvraag te weigeren.

Aangezien de gemeente Edegem, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, beschouwd moet worden als het vergunningverlenend bestuursorgaan, beschikt zij over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO.

...

De verzoekende partij werpt op:

“ ...

*Verzoekende partij stelt vast dat het verzoek tot tussenkomst werd ingediend door de **gemeente Edegem**, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, en dus niet door het college van burgemeester en schepenen zelf.*

...

*Het verzoek tot tussenkomst is **onontvankelijk** is voor zover ingesteld door de gemeente Edegem, die immers geen vergunningverlenend bestuursorgaan is, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO.*

...”

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

Uit de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen de dato 26 juni 2017 blijkt afdoende dat het verzoek tot tussenkomst wel degelijk ontvankelijk is aangezien in deze beslissing het college beslist in rechte te treden als tussenkommende partij in huidige beroepsprocedure.

Het feit dat in het verzoek tot tussenkomst de gemeente Edegem, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen wordt vermeld doet geen afbreuk aan de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO stelt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing een beroep kan instellen bij de Raad.

In het verzoek tot tussenkomst wordt daarenboven steeds verwezen naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem.

Tevens wordt bij de omschrijving van het belang verwezen naar de goede ruimtelijke ordening zodat de gemeente Edegem minstens nadeel zou ondervinden bij de vernietiging van de beslissing van de deputatie de dato 2 februari 2017 waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een gevel.

Een dergelijke beslissing tot nietigverklaring zou immers indruisen tegen het gewenste vergunningenbeleid van de tussenkommende partij en doorkruist hierdoor in die zin het ruimtelijk ordeningsbeleid/de goede ruimtelijke ordening.

Er is in casu bijgevolg geen onduidelijkheid omtrent het belang waarover de tussenkomende partij beschikt in onderhavige zaak.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.21, § 1 VCRO, in de toepasselijke versie, bepaalt:

“Elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.”

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° en 3° VCRO luidt als volgt:

“§ 1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld :

...

2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing of aktenaam van een melding;”

Uit deze bepalingen volgt dat het college van burgemeester en schepenen, dat de betrokken aanvraag heeft behandeld in eerste administratieve aanleg, in een zaak kan tussenkomen als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Anderzijds kan een gemeente in een zaak tussenkomen op grond van artikel 4.8.11, eerste lid, 3° VCRO.

In het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 32/2014 van 27 februari 2014 wordt het volgende overwogen:

“B.10.1. Vóór het werd vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012, bepaalde artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, van de VCRO :

*“§ 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :
[...]*

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;”

De inhoud van die bepaling wordt overgenomen in artikel 4.8.11, eerste lid, 3°, van de VCRO, zoals vervangen bij het voormelde artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012.

B.10.2. Op grond van de voormelde bepaling kan de gemeente beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wanneer ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een volgens de bijzondere procedure genomen vergunningsbeslissing. Dat is met name het geval wanneer de bestreden vergunningsbeslissing het beleid van de gemeente doorkruist, wat kan blijken uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen, als adviserende instantie in de bijzondere procedure, een ongunstig advies heeft verleend of voorwaarden heeft geformuleerd die niet in de vergunning werden opgenomen.”

Evenzeer kan het doorkruisen van het beleid van de gemeente blijken uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid de betrokken aanvraag heeft geweigerd.

2.

Ten dezen verwijst de tussenkomende partij weliswaar naar artikel 4.8.11, eerste lid, 2° VCRO, doch maakt tegelijk aannemelijk dat zij als gemeente belang heeft om tussen te komen in de onderliggende zaak. Ze verwijst immers naar de eerdere weigeringsbeslissing door het college van burgemeester en schepenen, naar voorafgaande vergunningen en naar haar opvatting over de goede ruimtelijke ordening die daarin verweven zit en die volgens haar moet gehandhaafd blijven.

De exceptie wordt verworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 27 december 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 13 woningen en 33 appartementen met een ondergrondse parking op een terrein gelegen te Edegem, Omheininglei 10.

Op 8 september 2014 wordt een aanvraag ingediend voor het regulariseren van gevels van een reeds vergund woningproject en het vellen van bomen. De aanvraag betreft de regularisatie van werken in uitvoering van de hiervoor vermelde vergunningsbeslissing en omvat onder meer *“Woning B5: inpandig terras op de 1^{ste} verdieping omvormen tot slaapkamers met gevelwijziging van de achtergevel;”*. Het inpandig terras van de woning B5 wordt omgevormd tot slaapkamer waardoor de achtergevel wijzigt om in de nieuwe kamers meer licht toe te laten. Op 12 januari 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een stedenbouwkundige vergunning *“voor de omvorming op de eerste verdieping aan de achtergevel van een terras met hoge muur en kijkgaten op hoogte naar slaapkamer met raam”*.

Op 4 november 2015 wordt een nieuwe regularisatieaanvraag ingediend. De aanvraag omvat onder meer woning B5 en woning B7. Voor de woning B5 wordt de achtergevel voorzien met lamellen. Bij de woning B7 wordt een inpandig terras omgevormd tot slaapkamer en de achtergevel voorzien van een smalle raamopening op hoogte. Op 15 februari 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een stedenbouwkundige vergunning. Er wordt onder meer als voorwaarde opgelegd dat *“de permanente blinden bij woning B5 ten allen tijde moeten behouden blijven.”*

2.

De verzoekende partij dient op 5 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een nieuwe regularisatieaanvraag in voor de woning B5. Volgens de verklarende nota behelst de aanvraag tot regularisatie de wijziging van de achtergevel van woning B5, doch thans zonder de voorwaarde om permanente blinden bij de woning B5 te moeten voorzien.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 9, ‘Fort V – Ter Linden’ goedgekeurd op 22 september 2006, in een zone voor gegroepeerde bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college stelt onder meer het volgende:

“
...

3.1 Historiek

In zitting van 27 december 2010 heeft het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de bouwfirma bouwwerken Vermeiren bvba, gevestigd te 2900 Schoten, op het adres, Deurnevoetweg 2, voor het bouwen van 13 woningen en 33 appartementen met een ondergrondse parking op een terrein, gelegen aan de Omheiningsslei.

In zitting van 12 januari 2015 weigert het college de stedenbouwkundige vergunning voor de omvorming op de eerste verdieping van terras met hoge muur en kijkgaten op hoogte naar slaapkamer met raam.

In zitting van 15 februari 2016 levert het College van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning af tot het plaatsen van permanente blinden voor de ramen op de eerste verdieping aan de achtergevel van de woning B5.

Tijdens de verscheidene voorbesprekingen heeft het College van Burgemeester en Schepenen herhaaldelijk zijn bezorgdheid geuit aan de architect en de projectontwikkelaar over de bijkomende visuele hinder van de raamopeningen in de achtergevel.

Het College van Burgemeester en Schepenen wijst erop dat tijdens de talrijke overlegmomenten, in aanwezigheid van de achterburen, uiteindelijk een unaniem akkoord werd bereikt. Dit akkoord, ondersteund door alle betrokken partijen, vertaalt zich in het plaatsen van permanente blinden voor de raamopeningen.

Tijdens deze veelvuldige besprekingen heeft de architect meermaals toegezegd om het standpunt van het college te verdedigen bij zijn cliënt. Vandaar ook de vorige regularisatieaanvraag voor de plaatsing van permanente blinden voor de bestaande raamopeningen.

De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen. De vergunningverlenende overheid dient steeds voor ogen te houden dat zij niet op een “ad hoc” beslissing mag nemen, maar moet uitgaan van een beleid, van een visie over wat een “goede” plaatselijke ordening inhoudt.

Het is derhalve dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen.

Om de rechtszekerheid te waarborgen is het opportuun de reeds jaren gehanteerde visie in verband met het behoud van privacy naar de achterburen te handhaven. In het verleden heeft het College van Burgemeester en Schepenen reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de plaatsing van permanente lamellen voor de twee raamopeningen in de achtergevel op de eerste verdieping.

Gezien de voorliggende regularisatie van de twee grote raamopeningen in de achtergevel verschilt met de reeds afgeleverde vergunningen en het beeldkwaliteitsplan, weigert het College van Burgemeester en Schepenen de voorliggende bouwaanvraag.

...

In de eerste vergunning bestond de achtergevel op de eerste verdieping van de woning B5 uit twee kleine openingen. Achter deze gesloten gevel was een slaapkamer met een open terras voorzien, zoals bij de resterende woningen.

Deze opbouw van de achtergevel is het resultaat van een van de gesprekken tussen het College van Burgemeester en Schepenen en de projectontwikkelaar tijdens de ontwerpfase.

Het bouwproject werd gegoten in een beeldkwaliteitsplan dat aan de buurt werd voorgesteld.

Over deze opbouw was de buurt unaniem akkoord.

Tijdens de uitvoering ervan werden de twee kleine openingen van de woning B5 vervangen door twee grote ramen en het open terras omgevormd tot een slaapkamer.

In de regularisatievergunning van 2015 stelde de architect voor om deze grote ramen met permanente blinden af te schermen. Volgens hem zijn deze aanpassingen niet alleen esthetisch verantwoorde wijzigingen in het gevelbeeld, maar bieden ook een voldoende oplossing voor de problematiek van de inkijk op de achterliggende woningen.

In de regularisatievergunning was het College van Burgemeester en Schepenen dan ook van oordeel dat de permanente lamellen noodzakelijk waren voor de inkijk op de achterliggende woningen in de Justus Lipsiusstraat.

Deze gedachte blijft ongewijzigd. Het College van Burgemeester en Schepenen is nu ook van oordeel dat de huidige raamopeningen de inkijk in de woning op de achterliggende percelen zodanig vergroot dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor deze woningen.

Om die reden weigert het College van Burgemeester en Schepenen de voorliggende bouwaanvraag.

3.4 conclusie:

*Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt principieel bezwaar tegen het regulariseren van de achtergevel van woning B5. De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht.
...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de

functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat in principe de toets aan de verordenende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging.

Echter kan gesteld worden dat de aanvraag onaanvaardbare hinder teweeg brengt, door het wijzigen van de raamopeningen op de eerste verdieping en dus niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Omgeving

Het bouwproject 'Greenlands' ligt te midden in een woonwijk, bestaande uit één- en meergezinswoningen. De voormalige margarinefabriek RECO maakte plaats voor een nieuwe ontwikkeling met 33 appartementen en 20 woningen (vergund op 27 december 2010). Onder het project is een grote parking aanwezig met 79 parkeerplaatsen en fietsenbergingen. De ontsluiting van het project gebeurt via de Omheininglei.

De regularisatie gaat over woning B5, die behoort tot de westelijke strook woningen, waarvan de tuinen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de J. Lipsiusstraat.

Het creëren van grote raamopeningen op de eerste verdieping, druist volledig in tegen het totaalconcept en kan niet worden toegelaten.

In de oorspronkelijke vergunning bestond de achtergevel op de eerste verdieping van de woning B5 uit 2 kleine openingen, waarbij het zicht op de achterliggende percelen tot het minimum werd herleid. Achter deze gesloten gevel was een slaapkamer met een open terras voorzien, zoals bij de resterende woningen van het project.

Het project kadert in een totaal concept, waarbij consequent rekening werd gehouden met de omwonenden, de achtergevels werden zeer gesloten ontworpen om inkijk tot het minimum te beperken.

De inplanting van nieuwe woonegelegenheden in dit binnengebied dient te gebeuren op een omzichtige manier waarbij de impact op de aangrenzende bebouwing tot het minimum moet herleid worden, met zo min mogelijk conflicten met de omwonenden. De perceelsgrenzen worden langs alle zijden begrensd door tuinen van de omliggende woningen.

De gemeente geeft aan dat de opbouw van de achtergevel het resultaat is van één van de gesprekken van het college met de projectontwikkelaar tijdens de ontwerpfase. Het bouwproject werd gegoten in een beeldkwaliteitsplan dat aan de buurt werd voorgesteld. Over deze opbouw was de buurt unaniem akkoord.

De laatst vergunde toestand vergunt de gewijzigde raamopeningen onder de strikte voorwaarde dat permanente lamellen worden geplaatst voor de raamopeningen. Deze voorwaarde geeft duidelijk aan dat de gemeente mogelijke inkijk tot het minimum wenst te beperken, met bescherming van privacy van omwonenden.

...

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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1° a) en b) en § 2 VCRO, van artikel 7.1.3 van het BPA nr. 9 "Fort V – Ter Linden", van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

B. Eerste onderdeel

1.

Volgens art. 4.3.1, § 2 VCRO worden - indien het gevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg en in zoverre dat dit plan voorschriften bevat die de goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen - deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

4.

Het is zo dat de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften volstaat om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden en de vergunning te verlenen.

Dit is in casu het geval. De voorschriften zijn dermate gedetailleerd dat het de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsruimte meer laat.

Artikel 7.1.3 van het BPA nr. 9 Fort V – Ter Linden bepaalt:

“Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de op het bestemmingsplan aangegeven zone, met de achtergevelbouwlijn op een afstand van minimum 10 m van de achterste perceelsgrenzen.”

Dit impliceert dat ook raamopeningen in de achtergevel – voorwerp van de aanvraag - tot op 10m van de achterste perceelsgrenzen mogen liggen. Een volledige achtergevel zonder raamopeningen is immers niet leefbaar en geeft geen enkele vorm van woonkwaliteit. Dit kan niet de bedoeling geweest zijn van het BPA. Door deze achtergevelbouwlijn op te leggen, wordt eventuele hinder door inkijk alvast vermeden.

De afstand van de achtergevel (incl. ramen) tot de achterliggende perceelgrens bedraagt 12,9m. Ook de in het BPA voorgeschreven bouwdiepte werd volledig gerespecteerd.

De aanvraag is aldus in overeenstemming met de regels van het BPA.

Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de grenzen van een BPA dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag voldoet, volstaat de toets aan de verordenende voorschriften van het BPA als ruimtelijke afweging.

...

5.

In afwijking van art. 4.3.1.§ 2, 3° VCRO beslist verwerende partij om alsnog een bijkomende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening door te voeren en stelt daarbij dat de aanvraag 'onaanvaardbare hinder' meebrengt, quod non :

"Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat in principe de toets aan de verordenende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging.

Echter kan gesteld worden dat de aanvraag onaanvaardbare hinder teweeg brengt, door het wijzigen van de raamopeningen op de eerste verdieping en dus niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening."

Deze paragrafen zijn niet enkel intern tegenstrijdig, het is ook onwettig en in strijd met art. 4.3.1.§ 2, 3° VCRO.

6.

Het is dan ook niet wettig om huidige aanvraag te weigeren en de bijkomende voorwaarde tot het plaatsen van permanente lamellen aan de ramen van de achtergevel te behouden. Deze voorwaarde is immers compleet overbodig. De voorschriften uit het BPA zijn immers voldoende gedetailleerd en naleving hiervan geeft garantie op overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Er dienen dan ook geen bijkomende voorwaarden te worden opgelegd.

C. Tweede onderdeel

1.

Louter ten overvloede – gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening door de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften (zie eerste onderdeel) – kan nog gesteld worden dat het voorwerp van deze aanvraag ook volledig inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht.

Verwerende partij kon niet zorgvuldig of redelijk oordelen dat de aanvraag in strijd was met de goede ruimtelijke ordening, noch dat er sprake was van onaanvaardbare hinder.

...

3.

...

Wat betreft de aangehaalde hinder wordt op geen enkel ogenblik concreet toegelicht en hardgemaakt welke hinder het aangevraagde zal meebrengen. Met teert louter op hypothesen zonder concreet aan te tonen welke nadelen omwonenden zullen ondervinden.

Er is thans geen enkel rationeel of juridisch argument denkbaar waarom de schrapping van de voorwaarde tot het plaatsen van permanente lamellen aan de ramen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang zou brengen. De wijzigingen zijn louter inpandig en hebben geen externe impact.

Het voorwerp van huidige aanvraag is zeer beperkt. De wijziging van de achtergevel werd al toegestaan bij de vergunning van 15 februari 2016.

In de aanvraag werd enkel gevraagd om de lamellen/blinds aan de achterzijde als voorwaarde uit de vergunning te schrappen.

Huidige eigenaar van het pand is mede van mening dat het opleggen van deze voorwaarde niet vereist is. Het pand werd inmiddels verkocht aan de heer Werner Van Leekwijck en deze steunt deze aanvraag ten volle.

De aanvrager is van oordeel dat dit geen bijkomende hinder met zich zal meebrengen. Er is voldoende afstand van de woning tot de achterliggende perceelgrenzen (12,9m) en tot de achterliggende woningen (+/- 25m).

Effectieve inkijk is er niet. Dit kon door de verwerende partij ook niet worden vastgesteld. Er is enkel zicht op de achtergevel. Zie hieronder de foto's vanuit de kamers waar de lamellen zouden moeten geplaatst worden: (foto's)

Er is geen enkele objectieve reden voorhanden om de voorwaarde van de lamellen te behouden. In de bestreden beslissing wordt trouwens ook geen melding gemaakt van enige klachten van de achterburen. Het staat dus absoluut niet vast dat zij hiervan hinder zullen ondervinden. Er is gewoonweg geen schending van de privacy.

Op 15 februari 2016 werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de achtergevel van woning B5 en toevoeging van een mindervalide parkeerplaats. Bij deze woning werd het inpandig terras omgevormd tot slaapkamer, waardoor de achtergevel werd gewijzigd om in de nieuwe kamers voldoende licht toe te laten. Dit is volledig vergund (stuk 4).

In deze vergunning tot wijziging van de achtergevel met bijkomende ramen staat zelfs letterlijk dat er geen andere hinderaspecten op het vlak van gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zijn, en dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

...

In de bestreden beslissing wordt dan ook niet concreet aangetoond waarom huidige aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

Welnu, bij huidige aanvraag werd net aangetoond dat de privacy naar de achterliggende burens niet wordt geschonden.

De achterburen hebben toch ook geen permanente lamellen voor hun ramen... Indien men een bepaalde beleidsvisie wenst te handhaven, dan dient met consequent te zijn en deze voor iedereen gelijk toe te passen.

Overigens werd de voorwaarde van de lamellen/blinds ook niet opgelegd aan de naastgelegen identieke woningen of aan de bovenverdiepingen.

Wat betreft de hinderaspecten inzake de lichten en zichten en het woongenot van de bewoner van de woning B5 werd evenwel geen rekening gehouden, niettegenstaande deze woning net het meeste hinder zal ondervinden van de weigering.

Het wooncomfort van verzoekende partij wordt immers aanzienlijk beknot door het opleggen van de verplichting om permanente lamellen te voorzien aan de slaapkamerramen. Dit houdt het licht tegen.

4.

De zeer korte in algemene en vage bewoordingen gestelde motivering die geen concrete en precieze gegevens bevat betreffende de specifieke kenmerken van de aanleg van de onmiddellijke omgeving - en aldus op elke verstedelijkte omgeving van toepassing kan zijn -, kan op het eerste gezicht niet als een afdoende motivering worden beschouwd om wettig te kunnen besluiten dat het ontworpen bouwwerk onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Wanneer de deputatie zich beperkt tot een rudimentaire ruimtelijke situering en de vaststelling dat de omgeving wordt gekenmerkt door een totaalconcept en zonder weinig concrete overwegingen tot de conclusie komt dat het aangevraagde niet vergunbaar is, is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

De tussenkommende partij repliceert

" ...

II.3.1.2. WEERLEGGING VAN HET EERSTE MIDDELONDERDEEL

...

Verzoekende partij gaat er verkeerdelijk vanuit dat indien de aanvraag in overeenstemming is met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften één en ander volstaat om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden en de vergunning te verlenen.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de gedetailleerde voorschriften geen beoordelingsruimte meer laten aan de vergunningverlenende overheid (lees: tussenkommende partij).

De verzoekende partij besluit verkeerdelijk dat het geenszins de bedoeling kan zijn van het BPA om een volledige achtergevel zonder raamopeningen op te leggen aangezien hierdoor de woonkwaliteit teniet wordt gedaan. Deze stelling is vanzelfsprekend niet correct daar er wel degelijk raamopeningen vergund werden doch deze aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen.

Verzoekende partij laat ten onrechte uitschijnen dat de ganse achtergevel (zowel gelijkvloers als eerste verdieping) zonder raamopeningen werden vergund, quod certe non.

De bewering dat de woningkwaliteit wordt ontnomen door de onmogelijkheid om ramen te voorzien in de achtergevel betreft vanzelfsprekend een foutieve voorstelling van de feiten. Uit de foto's is immers duidelijk waarneembaar dat de achtergevel wel degelijk in raamopeningen voorziet doch dat op de eerste verdieping de hinderlijke inkijk op de achterliggende tuinen dient te worden beperkt.

Het is geenszins zo dat -zoals verzoekende partij laat uitschijnen - er geen mogelijkheid bestaat om raamopeningen/lichtinval te voorzien/creëren.

2.

Van enige onwettigheid om de aanvraag te weigeren en de bijkomende voorwaarde tot het plaatsen van permanente lamellen aan de ramen van de achtergevel op te leggen is in casu geen sprake.

Het feit dat de aanvraag zich situeert binnen de grenzen van het BPA dat gedetailleerde bestemming -en inrichtingsvoorwaarden bevat waaraan de aanvraag principieel voldoet, doet vanzelfsprekend geen afbreuk aan de gebruikelijke toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Deze toetsing/afweging blijft mogelijk en zelfs noodzakelijk.

...

II.3.1.3. WEERLEGGING VAN HET TWEEDE MIDDELONDERDEEL

...

2.

Bij de weigering tot het verlenen van een vergunning tot het regulariseren van de wijziging van de achtergevel van woning B5 zonder de voorwaarde om permanente blinden bij de woning B5 te moeten voorzien werd door de tussenkomenende partij hierin gevolgd door de verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met het zorgvuldigs -en redelijkheidsbeginsel.

...

Bij herhaling somt de tussenkomenende partij de redenen tot weigering van de aanvraag op zoals aangehaald in het besluit de dato 2 februari 2017 van verwerende partij:

“

- *Het College van Burgemeester en Schepenen wijst erop dat tijdens de talrijke overlegmomenten, in aanwezigheid van de achterburen, uiteindelijk een unaniem akkoord werd bereikt. Dit akkoord, ondersteund door alle betrokken partijen, vertaalt zich in het plaatsen van permanente blinden voor de raamopeningen.*
- *De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen. Het is derhalve dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen. Om de rechtszekerheid te waarborgen is het opportuun de reeds jaren gehanteerde visie in verband met het behoud van privacy naar de achterburen te handhaven. In het verleden heeft het College van Burgemeester en Schepenen steeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de plaatsen van permanente lamellen voor de twee raamopeningen in de achtergevel op de eerste verdieping.*
- *Gezien de voorliggende regularisatie van de twee grote raamopeningen in de achtergevel verschilt met de reeds afgeleverde vergunningen en het beeldkwaliteitsplan, weigert het College van Burgemeester en Schepenen de voorliggende bouwaanvraag.*
- *In de eerste vergunning bestond de achtergevel op de eerste verdieping van de woning B5 uit twee kleine openingen. Achter deze gevel was een slaapkamer met een open terras voorzien, zoals bij de resterende woningen. Tijdens de uitvoering werden de twee kleine openingen van de woning B5 vervangen door twee grote ramen en het open terras werd omgevormd tot een slaapkamer.*
- *In de regularisatievergunning was het college dan ook van oordeel dat de permanente lamellen noodzakelijk waren voor de inkijk op de achterliggende woningen in de Justus Lipsiusstraat. Deze gedachte blijft ongewijzigd. Het CBS is nu dan ook van oordeel dat de huidige raamopeningen de inkijk in de woningen op*

de achterliggende percelen zodanig vergroot dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor deze woningen."

3.

Uit de foto's kan zeer duidelijk afgeleid worden dat de woning B5 de enige woning betreft met grote raamopeningen voorzien op de eerste verdieping. Alle overige 12 woningen voorzien in aanzienlijk kleinere raamopeningen aan de achtergevel op de eerste verdieping.

Het aanhouden van permanente lamellen is bijgevolg een noodzaak teneinde de hinderlijke inkijk te vermijden.

De bewering dat er geen inkijk bestaat indien deze lamellen niet werden opgelegd, houdt geen steek en is in strijd met de bijgevoegde foto's waaruit ontegensprekelijk blijkt dat er wel degelijk sprake is van inkijk op de achterliggende percelen."

De verzoekende partij voegt niets wezenlijk toe in de toelichtende nota, evenmin als de tussenkommende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1. Eerste onderdeel

1.1

De verzoekende partij stelt in essentie dat het aangevraagde in overeenstemming is met het bijzonder plan van aanleg nummer 9, 'Fort V – Ter Linden' (hierna: BPA 'Ter Linden') en dat aangezien de voorschriften ervan dermate gedetailleerd zijn er geen beoordelingsruimte meer is om de gevraagde vergunning te weigeren, waarbij de verzoekende partij verwijst naar artikel 7.1.3 van het BPA 'Ter Linden'.

1.2

Het gegeven dat een aanvraag spoort met de geldende planvoorschriften impliceert niet dat een vergunningverlenende overheid een vergunning moet verlenen. De vergunningverlenende overheid moet immers steeds de goede ruimtelijke ordening in haar beoordeling betrekken. Indien bepaalde aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet zijn geregeld in een bijzonder plan van aanleg of daarover nog een eigen beoordelingsruimte laat, blijft de vergunningverlenende overheid gehouden om tot een eigen beoordeling van de aanvraag over te gaan en om in haar beslissing op afdoende wijze te verantwoorden waarom, rekening houdend met alle relevante feitelijke gegevens, de aanvraag kan vergund worden.

1.3

Het aangevraagde behelst een regularisatie van een gewijzigde uitvoering van werken van een stedenbouwkundige vergunning die op 27 december 2010 werd verleend voor het realiseren van 13 woningen en 33 appartementen. In de bestreden beslissing wordt het aangevraagde gesitueerd binnen dit "totaalconcept". Het betreft met name de woning B5 "die behoort tot de westelijke strook woningen, waarvan de tuinen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de J. Lipsiusstraat".

In de bestreden beslissing wordt verder aangegeven dat in het oorspronkelijk vergund project was voorzien in "kleine openingen" in de achtergevel om het zicht op de achterliggende percelen tot een minimum te herleiden. Uit de bouwplannen gevoegd bij de oorspronkelijke vergunning blijkt dat alle van de hiervoor bedoelde "westelijke strook woningen" zijn voorzien van dezelfde ramen op de eerste verdieping. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat bij het vergunnen

van het totaalconcept consequent rekening werd gehouden met de omwonenden, dat de achtergevels zeer gesloten werden ontworpen om inkijk tot een minimum te beperken en ze overweegt dat het creëren van grote raamopeningen op de eerste verdieping volledig indruist tegen het totaalconcept en niet kan worden toegelaten. De verwerende partij overweegt verder dat de opbouw van de achtergevel het resultaat is van overleg tussen de gemeente en de projectontwikkelaar dat in de vorm van een “*beeldkwaliteitsplan*” aan de omwonenden werd voorgesteld en unaniem werd goedgekeurd. Ze stelt tenslotte vast dat de laatst vergunde toestand de gewijzigde raamopeningen vergunt onder de strikte voorwaarde dat permanente lamellen worden geplaatst voor de raamopeningen en weigert een vergunning te verlenen voor het aangevraagde, waarin precies voorzien is in het weglaten van deze lamellen.

1.4

Uit het voorgaande blijkt dat de vergunningverlenende overheid reeds bij de aanvraag voor het zogenaamd “totaalconcept” het aspect van de privacy van de omwonenden, dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening, in haar beoordeling heeft betrokken en dat de oorspronkelijk voorziene opbouw van de achtergevel – met kleine ramen op de eerste verdieping – een doorslaggevend element was bij het verlenen van de vergunning. Met andere woorden was de vergunningverlenende overheid toen reeds – minstens impliciet – van oordeel dat de voorschriften van het BPA ‘Ter Linden’ beoordelingsruimte laten om het aspect van privacy bij haar beoordeling te betrekken.

Zowel de tussenkommende partij als de verwerende partij die over het aangevraagde oordeelden, verwijzen naar de stedenbouwkundige vergunning van 27 december 2010, waarbij de aangevraagde regularisatie wordt beoordeeld in het kader van het totaalconcept dat toen werd vergund. De tussenkommende partij stelt in haar beslissing die ze nam in eerste administratieve aanleg, niet ten onrechte dat “*met voordien gegeven vergunningen of weigeringen*” rekening dient te worden gehouden en dat deze niet als onbestaande mogen worden beschouwd.

De verzoekende partij zet niet uiteen hoe de verwerende partij er had kunnen toe komen om, gelet op de eerdere vergunningsbeslissingen en de daarin vervatte opvatting van de goede ruimtelijke ordening, nu anders te beslissen over de regularisatie van een onderdeel van de vergunningsbeslissing van 27 december 2010.

Bovendien valt niet in te zien hoe het planvoorschrift dat een minimum afstand bepaalt tot de achterste perceelgrenzen, in tegenstelling tot de eerdere vergunningsbeslissing, zou kunnen beschouwd worden als een dermate gedetailleerde bepaling dat er geen beoordelingsruimte meer rest om het aspect van privacy te betrekken bij de beoordeling.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

2. Tweede onderdeel

2.1

De verzoekende partij stelt in essentie dat in de bestreden beslissing niet (afdoende) wordt gemotiveerd welke hinder het aangevraagde zal meebrengen, dat er geen argumenten zijn om de voorwaarde tot het voorzien van lamellen/ permanente blinden niet te schrappen, dat de wijzigingen louter inpandig zijn en dat de wijziging van de achtergevel reeds is toegestaan in de stedenbouwkundige vergunning van 15 februari 2016.

2.2

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de achtergevel van de woning B5 tijdens de werken ter uitvoering van de vergunningsbeslissing anders werd uitgevoerd dan voorzien in de goedgekeurde

bouwplannen. In plaats van het voorzien in kleine raamopeningen werd voorzien in grotere raamopeningen. Het betreft aldus, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, geen loutere interne wijziging. Een eerste regularisatieaanvraag voor die wijziging werd door de tussenkomen partij geweigerd op 12 januari 2015, waarna een regularisatieaanvraag werd ingediend waarbij voor de woning B5 “*de achtergevel voorzien (wordt) met lamellen*”. Die laatste regularisatieaanvraag heeft geleid tot de vergunningsbeslissing van 15 februari 2016 waarin als voorwaarde wordt opgelegd dat “*de permanente blinden bij de woning B5 (...) ten allen tijden (moeten) behouden blijven*”. De voorwaarde betreft derhalve niet het plaatsen van de lamellen, die immers in de aanvraag was vervat, doch wel het “*ten allen tijde*” behouden daarvan. Deze vergunning wordt aldus door de verzoekende partij ten onrechte als argument aangevoerd om de redelijkheid te bepleiten de voorwaarde te schrappen.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden dat de weigering van het aangevraagde niet afdoende wordt gemotiveerd. In de bestreden beslissing wordt op omstandige wijze uiteengezet, met verwijzing naar de eerdere vergunningsbeslissingen, dat de oorspronkelijke opbouw van de achtergevels van de rij woningen waarvan de woning B5 deel uitmaakt, geconcipieerd is om mogelijke inijk tot een minimum te beperken.

Voor het overige kan verwezen worden naar de bespreking van het eerste onderdeel van het middel. Ook onder het tweede middelonderdeel zet de verzoekende partij niet uiteen hoe de verwerende partij, gelet op de eerdere vergunningsbeslissingen, tot een andersluidende opvatting van de goede ruimtelijke ordening kon komen. Het feit dat er volgens de eigen visie van de verzoekende partij geen schending is van de privacy doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.2.19, §1 tweede lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1.

Artikel 4.2.19 § 1, tweede lid VCRO stelt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, en redelijk in verhouding tot de vergunde handeling.

2.

Welnu, in casu is er van enige redelijkheid of proportionaliteit geen sprake. De aanvrager wordt verplicht om zijn recht op lichten en zichten af te staan, hoewel er wel wordt voldaan aan de burgerlijke regelgeving omtrent de uitzichten op het eigendom van de nabuur de voorwaarden conform de artikelen 675 ev B.W...

Zoals hierboven werd uiteengezet, voldeed de aanvraag ook aan de relevante bepalingen van het BPA.

Niettegenstaande werd de aanvraag geweigerd en werd geoordeeld dat de voorwaarde tot het behouden van permanente lamellen moest behouden blijven.

3.

Tenslotte dient nog benadrukt dat de voorwaarde mbt. de lamellen niet voldoende precies is. Op dit ogenblik kan verzoeker niet achterhalen hoe de voorwaarde moet worden uitgevoerd. Er wordt immers niet gespecificeerd of de lamellen nu intern, dan wel extern moeten voorzien worden.

Lamellen die (vermeende) inkijk naar omwonenden moeten tegenhouden, kunnen ook geen lichten of zichten van de verzoeker toelaten. Dit komt dan in realiteit neer op het volledig dichtmaken van de ramen.

...

De tussenkomende partij repliceert:

"...

In de beslissing tot weigering van de vergunning wordt zeer uitdrukkelijk gemeld dat dit wijzigingen betreffen aan het gevelbeeld en dat deze lamellen permanent moeten worden aangebracht. Deze voorwaarden zijn voldoende precies en het is zeer duidelijk wat de beoogde doelstelling is van het aanbrengen van dergelijke "permanente lamellen".

Deze lamellen moeten op die wijze worden aangebracht dat de inkijk wordt vermeden doch impliceert dit geenszins dat er geen lichtinval mogelijk is zoals verzoekende partij beweert.

..."

De verzoekende partij dupliceert:

"...

De bedoeling van lamellen is immers eerder de inkijk van buiten naar binnen tegenhouden en niet zozeer omgekeerd.

De bedoeling van verwerende partij kan gewoonweg met de opgelegd voorwaarde niet gerealiseerd worden.

..."

De tussenkomende partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt voor dat de voorwaarde niet redelijk is in verhouding tot de vergunde handeling, aangezien er voldaan is aan de burgerlijke regeling van lichten en zichten en aangezien de aanvraag ook voldeed aan de relevante bepalingen van het BPA 'Ter Linden'. De voorwaarde met betrekking tot de lamellen is volgens de verzoekende partij ook niet voldoende precies.

2.

De verzoekende partij bedoelt in haar middel klaarblijkelijk de voorwaarde die deel uitmaakt van de vergunningsbeslissing van 15 februari 2016. In de bestreden beslissing wordt geen voorwaarde

opgelegd. De bestreden beslissing betreft een weigeringsbeslissing, zodat niet duidelijk is hoe de voorwaarde die werd opgelegd in een eerdere, niet betwiste vergunningsbeslissing, zou kunnen leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

3.

Ten overvloede kan nog het volgende worden opgemerkt. Zoals reeds is besproken onder het eerste middel beletten planvoorschriften niet dat een vergunningverlenende overheid de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling van een aanvraag moet betrekken. De regeling in het burgerlijk wetboek van lichten en zichten is te onderscheiden van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat zou voldaan zijn aan de “burgerlijke regeling” kan derhalve niet aantonen dat een voorwaarde die gericht is op het in overeenstemming brengen van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, niet proportioneel zou zijn.

Bij de bespreking van het eerste middel werd ook reeds vastgesteld dat de voorwaarde die werd opgelegd in de vergunningsbeslissing van 15 februari 2016 niet het plaatsen van de lamellen betreft, die immers waren voorzien in de aanvraag die heeft geleid tot deze vergunningsbeslissing, maar het behoud ervan “*ten allen tijde*”. Er kan dus niet ingezien worden hoe de verzoekende partij er toe komt te stellen dat zij niet weet hoe de voorwaarde moet worden uitgevoerd.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikel 4.3.1, §1, 1° a) en b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

In casu werd de vergunning geweigerd omwille van een ‘totaalconcept’ en een akkoord met de burens (stuk 1):

... ”

Dit weigeringsmotief is onwettig. Men mag een vergunning maar weigeren indien in strijd met stedenbouwkundige voorschriften of wanneer in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Men mag niet toetsen aan een (eventueel) individueel akkoord met de burens.

... ”

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

Het totaalconcept waarvan sprake betreft de bouw van 13 woningen en 33 appartementen in het kader van het project 'Greenland' en impliceert vanzelfsprekend een bepaalde uniformiteit die kadert binnen de goede ruimtelijke ordening.

Nogmaals benadrukt de tussenkomen partij dat zij genoodzaakt is een onderzoek te doen naar de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

Het totaalconcept impliceert dat rekening dient te worden gehouden met de omwonenden en waarbij de achtergevels van alle andere woningen die werden opgericht in het kader van het project "Greenlands" werden ontworpen met zeer gesloten achtergevels om de inijk tot het minimum te beperken.

...

De verzoekende partij dupliceert:

"...

Men mag niet toetsen aan een (eventueel) akkoord met de bureu. Bovendien is er van dit zogenaamd akkoord geen spoor terug te vinden in het dossier. Ook verzoekster heeft dit nooit gezien.

Wat betreft het totaalconcept dient nogmaals verwezen te worden naar de vergunning van 15 februari 2016. Daarin heeft men geoordeeld dat het raam wel geoorloofd was in het totaalconcept.

..."

De tussenkomende partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt werd het aangevraagde niet geweigerd "omwille van een totaalconcept en een akkoord met de bureu", doch wel op grond van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die, terecht, niet los gezien wordt van de eerdere vergunningsbeslissingen en de daarin vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er kan wat dit betreft opnieuw verwezen worden naar de bespreking van het eerste middel.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 november 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ