

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0102 van 13 oktober 2015  
in de zaak 1213/0390/SA/2/0370

*In zake:* 1. de heer **Jean MOENS**  
2. mevrouw **Linda PELEMANS**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Linda PELEMANS  
wonende te 9255 Buggenhout, Vitsstraat 45  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de cvba **VOLKSWELZIJN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk ABBELOOS  
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 februari 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 11 september 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met garages, na slopen van de bestaande gebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9255 Buggenhout, Vitsstraat 41-43 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 392m, 392p en 395f.

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

1.

Met het arrest van 10 september 2013 met nummer S/2013/0215 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het schorsingsarrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 25 september 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 4 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Linda PELEMANS en de heer Marc VINCK die verschijnen voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Dirk ABBELOOS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De cvba VOLKSWELZIJN verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 2 juli 2013 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 10 september 2013 met nummer S/2013/0215.

Op 9 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met garages, na het slopen van de bestaande gebouwen”*.

De aanvraag voorziet in de sloop van een voormalig restaurant en een woning met aanhangen en de oprichting van een meergezinswoning (13 woonegelegenheden) ingeplant tot op beide zijdelingse perceelsgrenzen met in de tuinstrook garages.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek werd ondermeer door de verzoekende partijen, die onmiddellijk aanpalende burens zijn, een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout verleent op 11 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

##### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning in opdracht van een sociale huisvestingsmaatschappij. De bouwplaats is gelegen aan de rand van het centrum van Buggenhout, waar meergezinswoningen principieel kunnen toegestaan worden gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid. In de Vitsstraat werden reeds meergezinswoningen vergund en opgericht.*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient evenwel te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*De Vitsstraat wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing, met wisselende voorbouwlijn en uiteenlopende gabarieten. Voorliggend ontwerp voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,10m en een nokhoogte van 12,17m.*

*De kroonlijsthoogte en dakhelling van beide aanpalende woningen wordt gevolgd, zodat het ontwerp zich qua profiel probleemloos integreert in de onmiddellijke omgeving. Ook de bouwdiepte blijft beperkt tot de algemeen gangbare norm van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping (14m inclusief terrassen). Bovendien worden er geen dakuitbouwen voorzien zodat er visueel geen derde bouwlaag wordt gecreëerd. Om de grote breedte van het gebouw enigszins te breken, wordt de voorbouwlijn in het midden van het bouwblok naar achter geschoven. Hierdoor ontstaat een minder monoliet geheel. Bovendien ontstaat er hierdoor een voortuinstrook welke deels wordt aangewend als parking voor bezoekers, hetgeen een antwoord biedt op het probleem van ontbreken van parkeerplaats in de Vitsstraat. Ook de groenaanleg in de voortuinstrook zorgt voor een verfraaiing van het straatbeeld.*

*De woondichtheid bedraagt 40 wooneenheden per hectare, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is binnen het centrum van Buggenhout, op slechts 500m van de kerk. Bovendien wordt de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats reeds gekenmerkt door dichte bebouwing op vaak smalle percelen, waardoor de woondichtheid er reeds hoog is.*

*De appartementen zijn ruim in vloeroppervlakte en beschikken op één na allemaal over een buitenterras. Elk appartement beschikt over een eigen garage, gelegen in de tuinzone. De garages zijn per twee gekoppeld, waardoor het geheel minder volumineus overkomt en er bovendien doorkijken worden gerealiseerd naar het achterliggende groen. Er rest nog voldoende tuinzone welke wordt ingericht als gazon.*

*Het grootste bezwaar van appellant betreft de inplanting van het gebouw, tot op de rechter zijdelingse perceelsgrens, waardoor de woning van daglicht wordt ontnomen. De rechts aanpalende woning bevindt zich op een afstand van 1,27m van de scheiding. De woning kan niet beschouwd worden als een halfopen bebouwing in de gebruikelijke betekenis van het woord, maar dient eerder aanzien als een kopwoning, met een voetwegel ernaast naar de achterliggende tuinzone.*

*Bovendien zitten er in de zijgevel van de rechts aanpalende woning slechts 2 ramen, waarvan één klein venster ter hoogte van de dakverdieping. Het andere raam bevindt zich vermoedelijk ter hoogte van de inkom/traphal, waardoor de afname van licht in de leefvertrekken eerder beperkt zal zijn. Uit de foto's blijkt bovendien dat er gevelhoge bomen aanwezig zijn op het perceel van de aanvraag, welke heden reeds deels het (zon)licht wegnemen.*

*Ook de aansluiting op de garage op het linksaanpalende perceel is stedenbouwkundig te verantwoorden. Immers, dit perceel heeft een breedte van nog geen 10m dat versmalt tot ongeveer 5m op circa 10m van de rooilijn. Links van het perceel is een buurtweg gelegen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aldus gewenst enige afstand tot deze buurtweg te bewaren, waardoor in de toekomst eerder een halfopen bebouwing dient gerealiseerd op het perceel, aangebouwd tegen de nieuw gecreëerde wachtgevel.*

*Uit voorgaande volgt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, de draagkracht van het perceel én de omgeving geenszins wordt overschreden en het ontwerp de bebouwingsmogelijkheden op beide aanpalende percelen maximaal open houdt.*

### 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 september 2012.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Zij stelt dat het louter nabuurschap niet kan volstaan om een belang toe te kennen aan de verzoekende partijen. Daarenboven stelt zij nog dat de eerste verzoekende partij geen enkel gegeven bijbrengt waaruit blijkt dat zij houder is van een zakelijk recht van een perceel in de nabijheid van het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat de hinder of nadelen in concreto moet worden bewezen, wel dat mogelijke hinder en nadelen concreet en aannemelijk wordt gemaakt.

Om het belang aan te tonen, kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoeckschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en uit het deel waarin de wettigheidskritiek geformuleerd wordt.

Uit het verzoeckschrift blijkt duidelijk dat de eerste verzoekende partij, als eigenaar van de naastliggende woning, en de tweede verzoekende partij, als huurder/bewoonster van de betrokken woning, vrezen dat de bouw van de meergezinswoning een negatieve impact zal hebben op hun woning. Meer bepaald zal de wachtgevel die gecreëerd wordt, volgens hen leiden tot een gemis aan lichtinval, visuele hinder, minder bezonning en minder bebouwingsmogelijkheden voor het eigen perceel. Deze nadelen zijn ruimer dan enkel het nabuurschap, zoals de tussenkomende partij stelt. Dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van de naastliggende woning wordt niet ernstig betwist door de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tonen hun persoonlijk, actueel en direct belang voldoende aan. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van de vordering**

Doorheen hun uiteenzetting 'in rechte' voeren de verzoekende partijen ook kritiek tegen de beslissing van 11 september 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid, 2° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollège uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, en dat zijn dan uitdrukkelijke of stilzwijgende in laatste administratieve aanleg genomen bestuurlijke beslissingen met betrekking tot het verlenen of weigeren van een vergunning.

De Raad is dan ook niet bevoegd uitspraak te doen over de wettigheid van de beslissing van 11 september 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout, dat geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing is.

Het beroep, in zoverre het is gericht tegen de beslissing van 11 september 2012, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient dan ook noodzakelijk beperkt te worden tot de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012.

### **D. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad**

De verzoekende partijen stellen in hun negende en twaalfde middel dat respectievelijk artikel 544 en artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek werd geschonden.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De Raad is dan ook niet bevoegd om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten, die door de bestreden beslissing zouden zijn aangetast.

Gelet op de onbevoegdheid van de Raad om te oordelen over subjectieve rechten, is het beroep, in zoverre het gebaseerd is op de schending van artikel 544 en artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek onontvankelijk.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede, vijfde, elfde en twaalfde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In deze middelen roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 §2 VCRO, het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken, de beginselen van het behoorlijk bestuur die een behandeling van een dossier met correcte gegevens laten verwachten en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de aanwezigheid van de woning van de verzoekende partijen niet in overweging is genomen. Zij hekelen dat hun woning als een gesloten bebouwing wordt beschouwd, terwijl er een toegangsweg is naar de tuin van 1,27 m breed. Zij stellen dat het onredelijk is een wachtgevel toe te laten waartegen nooit zal worden gebouwd. Zij benadrukken dat een wachtgevel tot op 1,27 m

afstand van de eigen woning zorgt voor een verlies van lichtinval en bezonning en leidt tot visuele hinder. De verzoekende partijen zijn van mening dat de verwerende partij hun bezwaren niet afdoende heeft beantwoord. De verzoekende partijen zijn tevens van mening dat de verwerende partij bij haar antwoord is uitgegaan van foutieve gegevens; met name bevindt het raam in de zijgevel zich niet in de inkom/traphal maar in de leefruimte en staan de gevelhoge bomen op 9 m van de perceelsgrens en op 14 m van de voorgevel, zodat deze geen zonlicht wegnemen. Tenslotte herhalen zij dat de hinder die zij moeten ondergaan onredelijk is.

2.

De verwerende partij stelt hieromtrent dat er wel degelijk rekening is gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, en citeert vervolgens uit de bestreden beslissing. De verwerende partij meent dat de woning van de verzoekende partijen niet als een halfopen bebouwing kan beschouwd worden, maar een kopwoning is met een voetweg ernaast. Vervolgens stelt de verwerende partij dat ongeacht of één van de ramen van de woning van de verzoekende partijen uitkijkt op de leefvertrekken dan wel op de inkom/traphal, dit niets verandert aan het feit dat er gevelhoge bomen aanwezig zijn op het perceel van de aanvraag die het zonlicht wegnemen. Bovendien heeft de verwerende partij omtrent het raam in de zijgevel slechts een vermoeden geuit, zodat dit geen determinerend element in de redenering was. Gelet op de aanwezigheid van de hoge gevelbomen is de impact op de bezonning van de woning van de verzoekende partij niet van aard om te stellen dat de draagkracht overschreden wordt. De verwerende partij meent dan ook dat haar beoordeling niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende, behoorlijk, pertinent, concreet, precies en uitdrukkelijk is gemotiveerd. Zo heeft de verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met de woning van de verzoekende partijen. Ook houdt de tussenkomende partij voor dat niet enkel rekening moet gehouden worden met de bestaande toestand, maar ook met toekomstige ontwikkelingen. Zij stelt dan ook dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat in de toekomst enkel een gesloten bebouwing kan worden gerealiseerd en dat een wachtgevel dus vergunbaar is. Wat de hinder door verminderde lichtinval en bezonning betreft, merkt de tussenkomende partij op dat de betrokken percelen ten westen van het perceel van de verzoekende partijen liggen zodat er slechts sprake is van enkele uren laaghangende zon. Tenslotte stelt zij vast dat de ramen in strijd met artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek zijn geplaatst en dat de verzoekende partijen geen rechten kunnen putten uit deze onwettige situatie.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe dat het niet voldoende is dat de verwerende partij toekomstige ontwikkelingen in ogenschouw neemt, er moet ook rekening gehouden worden met de bestaande toestand.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een meergezinswoning en dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gelegen is in woongebied.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het

dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden. Zij kan daarbij ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Er kan niet betwist worden dat in een dicht bebouwd woongebied, de woning van de verzoekende partijen een relevant element is die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder van de „in de omgeving bestaande toestand” in rekening moet worden gebracht.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.

De verzoekende partijen zijn eigenaar respectievelijk huurder van de rechtsaanpalende woning van het bouwperceel, die volgens de beschrijving in de bestreden beslissing een *“halfopen ééngezinswoning met bouwvrije zijdelingse strook links van slechts 1,27 m”* betreft. Dit is de historisch bestaande toestand.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een meergezinswoning die ontworpen wordt als gesloten, waardoor de verzoekende partijen vanuit hun woning en tuin geconfronteerd worden met een wachtgevel van 6,10 m op de perceelsgrens. Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partijen hieromtrent tal van bezwaren hebben geuit. Hoewel de verzoekende partijen niet kunnen worden gevolgd in zoverre zij van mening zijn dat artikel 4.3.1 VCRO werd geschonden omdat de verwerende partij niet op al hun argumenten punt voor punt heeft



geantwoord of omdat niet alle criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO in de bestreden beslissing terug te vinden zijn, diende de toetsing van de goede ruimtelijke ordening in deze omstandigheden wel des te zorgvuldiger te gebeuren.

4.

Met betrekking tot de ruimtelijke impact van de aanvraag op de woning van de verzoekende partijen, waarvan de linkerzijgevel twee ramen telt en waarbij op de linkerperceelsgrens een woning met blinde wachtgevel zal worden opgericht, stelt de bestreden beslissing:

“... ”

*Het grootste bezwaar van appellant betreft de inplanting van het gebouw, tot op de rechter zijdelingse perceelsgrens, waardoor de woning van daglicht wordt ontnomen. De rechts aanpalende woning bevindt zich op een afstand van 1,27m van de scheiding. De woning kan niet beschouwd worden als een halfopen bebouwing in de gebruikelijke betekenis van het woord, maar dient eerder aanzien als een kopwoning, met een voetwegel ernaast naar de achterliggende tuinzone.*

*Bovendien zitten er in de zijgevel van de rechts aanpalende woning slechts 2 ramen, waarvan één klein venster ter hoogte van de dakverdieping. Het andere raam bevindt zich vermoedelijk ter hoogte van de inkom/traphal, waardoor de afname van licht in de leefvertrekken eerder beperkt zal zijn. Uit de foto's blijkt bovendien dat er gevelhoge bomen aanwezig zijn op het perceel van de aanvraag, welke heden reeds deels het (zon)licht wegnemen.*

“... ”

Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden aanzien als een redelijke beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden beslissing voor het perceel van de verzoekende partijen. Zoals gesteld in de bestreden beslissing dient bij de aanvraag: *“rekening gehouden (te) worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing”*.

4.1

De overweging in de bestreden beslissing dat de woning van de verzoekende partijen *“geen halfopen bebouwing is in de gebruikelijke betekenis van het woord, maar eerder dient aanzien te worden als een kopwoning, met een voetwegel ernaast naar de achterliggende tuinzone”*, kan niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een woning met wachtmuur, 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, ongeacht of dit tevens een kopwoning is.

Uit deze overweging blijkt niet dat de verwerende partij de verenigbaarheid van deze wachtgevel aan de eisen van goede ruimtelijke ordening heeft getoetst.

4.2

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen, met name dat de nieuw te bouwen meergezinswoning licht, bezonning en zicht in haar woning en tuin ontnemt en een ernstige impact heeft op haar woonkwaliteit, volstaan evenmin in het kader van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Terwijl de verwerende partij eerst zelf aangeeft dat dit “het grootste bezwaar” betreft, stelt zij vervolgens dat de afname van licht door de wachtmuur beperkt zal zijn, slechts verwijzend naar het feit dat één raam zich vermoedelijk ter hoogte van de inkom/traphal bevindt en dat “uit de

foto's" zou blijken dat er gevelhoge bomen aanwezig zijn op het perceel van de aanvraag die het zonlicht reeds deels wegnemen.

Evenwel en los van de vaststelling dat de bomen slechts een gedeelte van het (zon)licht zouden wegnemen, blijkt uit een analyse van het ingestelde beroepschrift en de bijgevoegde stukken dat de verzoekende partijen reeds in hun beroepschrift aangaven dat er zich geen sparren bevinden tot op de perceelsgrens die licht ontnemen. Zij voegen daartoe ook verschillende recente foto's bij. Nochtans houdt de verwerende partij in haar bestreden beslissing vast aan de foto's die bijgevoegd zijn in het aanvraagdossier en waarvan het tijdstip niet kan worden gecontroleerd. Bovendien blijkt uit het dossier en wordt ter zitting bevestigd dat het raam in de zijgevel wel degelijk uitkijkt op een leefruimte en niet op een inkom/traphal zoals de verwerende partij voorhoudt.

Gelet op het feit dat voornoemd bezwaar in het kader van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening als ernstig dient te worden beschouwd, had de verwerende partij bij haar feitenbeoordeling en de hieraan gekoppelde conclusies zorgvuldiger moeten zijn. Er moet dan ook besloten worden dat de verwerende partij de bestaande situatie van het rechterperceel onjuist en onvoldoende in rekening heeft gebracht bij haar beoordeling met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening.

5.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld en in strijd met artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet verder onderzocht aangezien dit onderzoek niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba VOLKSWELZIJN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met garages na slopen van de bestaande gebouwen op een perceel gelegen te 9255 Buggenhout, Vitsstraat 41-43 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 392m, 392p en 395f.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS