

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0001 van 6 januari 2015
in de zaak 1314/0005/SA/1/0003

In zake: de heer **Bart SWINNEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn MANS
kantoor houdende te 1500 Halle, Bergensesteenweg 54
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de heer **Eric HEYLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Irene DIJKMANS
kantoor houdende te 2230 Herselt, Dorp 59A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt van 2 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het opsplitsen van een gebouw in drie woongelegenheden en een handelsruimte, het verbouwen en het aanleggen van een groenzone en een parkeerplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2230 Herselt, Dorp 59 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie M, nummer 519V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 11 maart 2014 met nummer S/2014/0034 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Het schorsingsarrest van 11 maart 2014 met nummer S/2014/0034 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 maart 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 2 april 2014, overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO, tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen bijkomende schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 december 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn MANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Irene DIJKMANS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat de tussenkomende partij geen middelen laat gelden met betrekking tot de procedure ten gronde omdat ze geen schriftelijke uiteenzetting heeft ingediend na het verzoek tot voortzetting van de rechtspleging.

Uit het verzoek tot tussenkomst blijkt echter duidelijk dat de tussenkomende partij zowel in de schorsings- als in de vernietigingsprocedure wil tussenkomen. Artikel 29 van het Procedurebesluit biedt de tussenkomende partij de mogelijkheid na de schorsingsprocedure een schriftelijke uiteenzetting in te dienen met betrekking tot de vernietigingsprocedure, maar dat is geen verplichting voor de tussenkomende partij.

Wanneer de tussenkomende partij in haar verzoek tot tussenkomst argumenten aanvoert over de grond van de zaak, en niet alleen over het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelden deze argumenten, ook zonder indiening van een bijkomende schriftelijke uiteenzetting, ook voor de vernietigingsprocedure.

De Raad verworpt dan ook de exceptie van de verzoekende partij over de tussenkomst.

IV. TUSSENKOMST

De heer Bart SWINNEN verzoekt met een aangetekende brief van 6 december 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 december 2013 de tussenkomende partij toegelaten tussen te komen.

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

V. FEITEN

Op 25 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“(regularisatie) het opsplitsen van een gebouw in 3 wooneenheden en handel + aanpassing garages”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2012 tot en met 4 januari 2013, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 4 december 2012.

De brandweer van Westerlo adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 januari 2013.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert gunstig op 3 januari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt preadviseert als volgt ongunstig op een voor de Raad onbekende datum:

“... ”

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het nog niet uitgevoerde BPA Herselt Centrum Zuid, dat echter wel als leidraad moet gebruikt worden bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Het BPA Herselt Centrum Zuid schrijft voor dat elke woongelegenheid dient te beschikken over minstens één afzonderlijke slaapkamer, wat hier niet het geval is. De woongelegenheid die zich op de tweede verdieping bevindt, beschikt immers niet over een afzonderlijke slaapkamer.

Volgens het bijzonder plan van aanleg Herselt Centrum Zuid dient langs de zijde van Achter de Hoven een achteruitbouwzone voorzien te worden van 5,00 meter die moet worden aangelegd als voortuinstrook, wat door de aanwezigheid van de bestaande parkeergarages niet mogelijk is.

De bestaande parkeergarages en de aan te leggen parkeerplaats bevinden zich volgens dit bijzonder plan van aanleg zelfs binnen de zone voor openbare wegenis. Het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats binnen deze achteruitbouwzone is niet aanvaardbaar. Tevens is het ook zo dat de bestaande parkeergarages op lange termijn niet behouden kunnen worden.

Met betrekking tot de twee aanwezige parkeergarages en de aan te leggen parkeerplaats kan bovendien opgemerkt worden dat deze volgens het ontworpen, maar nog niet goedgekeurde, rooilijnplan Achter de Hoven door de rooilijn getroffen worden.

Het bestendigen van de bestaande parkeergarages en het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats is dan ook niet wenselijk. Voor wat betreft de parkeergarages zullen enkel instandhoudingswerken worden toegestaan indien kan worden aangetoond dat het hier gaat over constructies die werden opgericht voor het in werking treden van het van toepassing zijnde gewestplan, dus van voor 1978. Het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats is hier niet toegestaan.

Bovenstaande betekent dus dat onvoldoende parkeerplaatsen voorzien worden in verhouding tot het aantal woongelegenheden. Bovendien is het niet duidelijk hoe lang de bestaande parkeergarages nog behouden kunnen blijven. Het is bijgevolg niet wenselijk om bijkomende woongelegenheden te creëren indien de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen niet gegarandeerd kan worden.

Met betrekking tot de lichten en zichten moet voldaan worden aan artikel 678 van het burgerlijk wetboek. Dit betekent dat een terras slechts mogelijk is indien de afstand tot de buur minimaal 1,90 meter bedraagt. Dat is op het voorgestelde plan niet het geval, wat betekent dat de aanvraag op dat vlak niet aanvaardbaar is.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, de in het bezwaarschrift opgesomde bezwaren worden gedeeltelijk weerhouden. Er dient, zoals hierboven reeds aangehaald, voldaan te worden aan artikel 678 van het burgerlijk wetboek met betrekking tot de lichten en zichten en er dient voldaan te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het nog niet goedgekeurd BPA Herselt Centrum Zuid.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is niet aanvaardbaar. Het gevraagde voldoet niet aan de voorwaarden van het nog niet goedgekeurde bijzonder plan van aanleg Herselt Centrum Zuid.

Ook worden onvoldoende parkeergelegenheden voorzien in verhouding tot het aantal woongelegenheden.

Voor wat betreft het inrichten van het gelijkvloers als handelspand en als woongelegenheden, kan opgemerkt worden dat dit geen wijziging van de bestaande toestand inhoudt en dus aanvaardbaar is. Het bestaande gebouw is kadastraal immers gekend als handelswoning en wordt al sedert 1982 bewoond.

Het creëren van twee bijkomende woongelegenheden en het aanleggen van de nieuwe parkeerplaats is niet aanvaardbaar.

ONGUNSTIG

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert niet binnen de decretaal voorziene termijn.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt weigert op 2 april 2013 stilzwijgend een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 2 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt adviseert ongunstig op 10 juni 2013 door bevestiging van zijn standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2013 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“
...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *gelet op de ligging in de dorpskern kan enige verdichting worden toegestaan en is de functie meergezinswoning met een handelsgelijkvloers aanvaardbaar. Dit mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van de voorziene woongelegenheden.*
- *de aanwezigheid van een handelszaak met drie appartementen brengt een andere verkeersgeneratie met zich mee dan een handelspand met een er boven gelegen woning. Het kan niet de bedoeling zijn dat de bijkomende noodzaak aan parkeerplaatsen wordt afgewenteld op het openbaar domein. Er is één parkeerplaats voorzien achteraan alsook twee garages. Deze garages worden vernieuwd door het aanbrengen van een gevelsteen. Er zijn echter 4 parkeerplaatsen noodzakelijk: 3 voor de woongelegenheden en minstens één voor de handelszaak.*
- *Er dient gewezen te worden op het feit dat de aanvraag afwijkt van het nooit goedgekeurde BPA Herselt Centrum Zuid en het in opmaak zijnde rooilijnplan 'Achter de Hoven'. Het BPA alsook het rooilijnplan voorzien een achteruitbouwzone van 5m breed aan de zijde van Achter de Hoven, waardoor de huidige garages en de parkeerplaats in de bouwvrije voortuinstrook komen te liggen. In dit opzicht kan voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen geen rekening gehouden worden met deze garages. Derhalve zal er helemaal geen parkeergelegenheid meer kunnen voorzien worden voor de drie aanwezige appartementen en de handelszaak, zo gauw deze rooilijn zal worden verwezenlijkt. De gemeente laat verstaan dat dit rooilijnplan wel degelijk binnen onafzienbare (sic!) tijd realiteit zal worden.*
- *het algemeen aanvaarde stedenbouwkundig standpunt is dat een gelijkvloerse verdieping in een dorpskern kan volgebouwd worden mits op de benedenverdieping een handelsfunctie wordt voorzien. In het verleden was er een wooneenheid gerealiseerd vanaf een bouwdiepte van ongeveer 38m. Nu werd er een woongelegenheid gerealiseerd vanaf een bouwdiepte van 12,35m tot 38m. De magazijnfunctie vervalt. De aanwezige bouwdiepte kan echter niet zonder meer bestendigd worden voor het inrichten van een woongelegenheid.*
- *Het is aanvaardbaar dat een woning een gelijkvloerse bouwdiepte heeft van*

17m. Door het creëren van een woongelegenheid achter een bestaande handelszaak wordt er in feite een verblijfsgelegenheid in tweede bouworde gecreëerd en wordt de aanvaardbare bouwdiepte ruimschoots overschreden.

Bovendien is deze bouwdiepte niet meer noodzakelijk voor het uitoefenen van de handelsfunctie en is het derhalve wenselijk dat er van deze situatie gebruik gemaakt wordt om het terrein te ontpitten en opnieuw een volwaardige tuin te creëren, zoals ook het geval is voor de residentiële panden in dit bouwblok.

- Uit de ingediende plannen blijkt dat het gelijkvloerse appartement haast geen natuurlijk daglicht via horizontale raampartijen ontvangt. De gehele leefruimte en ook de overige kamers zijn verstoken van enig raam, er zijn alleen koepels. De enige buitenruimte die er is bevindt zich helemaal achteraan en is enkel vanuit het appartement te bereiken via een gang en een deur. Bovendien is deze buitenruimte ook nog eens grotendeels overdekt door een draagconstructie voor zonnepanelen, hetgeen afbreuk doet aan de weinige kwaliteiten die deze buitenruimte vertoont.
- Verder voorziet het niet goedgekeurde BPA dat elk appartement een afzonderlijke slaapkamer moet hebben wat niet het geval is bij het appartement op de dakverdieping. Sowieso vertoont dit appartement niet veel kwaliteit gelet op haar ligging onder hellend dak met zeer variabele plafondhoogtes, waardoor bepaalde ruimtes in werkelijkheid niet bruikbaar zijn als leefruimte. Hoewel dit BPA nooit werd goedgekeurd en derhalve in principe geen rechtskracht heeft, weerspiegelt het wel de beleidsvisie van de gemeente voor het centrum van Herselt en dient hiermee dan ook rekening gehouden te worden bij de beoordeling. Het collegebesluit d.d. 27/04/2009 stelt dat dit BPA als leidraad zal gehanteerd worden door de gemeente. Dit is derhalve een beleidsmatig gewenste ontwikkeling te noemen. De gemeentelijke visie hieromtrent dient te worden gerespecteerd.
- De aanvraag voldoet verder niet aan het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten. De terrassen op de eerste verdieping en de dakverdieping worden voorzien tot op minder dan 1,9m van de rechterperceelsgrens. De rechterbuur diende daaromtrent een bezwaarschrift in. Het terras moet ingekort worden zodat een afstand van 1,9m tot deze perceelsgrens gerespecteerd wordt.

Schermen voorzien lost misschien het probleem van de privacy op, maar zorgt wel voor (zon)lichtwegname bij de aanpalende wat onaanvaardbare hinder voor deze buur teweegbrengt.

...

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 27 juni 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals – Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De Gewestelijke Verordening Hemelwater is van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

Watertoets:

...

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De omgeving kenmerkt zich aan de zijde van de straat Dorp door een straatwand van gesloten bebouwing, typerend voor een dorpscentrum. De gebouwen bestaan uit twee tot drie bouwlagen, met hellend of plat dak. Veelal wordt op de benedenverdieping een handelsfunctie ingericht. Aan de overzijde van de straat bevindt zich de kerk van de gemeente. In de omgeving komen nog verschillende meergezinswoningen voor.

Achteraan is de situatie anders. De straat Achter de Hoven is veel kleinschaliger en bestaat aan de zijde van de aanvraag uit achterzijdes van tuinen en een allegaartje van bijgebouwen. Het geheel vertoont weinig kwaliteiten. Aan de overzijde bevinden zich vrijstaande eengezinswoningen onder hellend dak. Gelet op de ligging in de dorpskern kan enige verdichting worden toegestaan en is de functie meergezinswoning met een handelsgelijkvloers aanvaardbaar.

De bijkomende appartementen mogen de parkeerdruk in de omgeving niet vergroten. Er is één parkeerplaats voorzien achteraan alsook twee garages. Deze garages worden vernieuwd door het aanbrengen van een gevelsteen. De deputatie oordeelt dat 3 parkeerplaatsen volstaan op dit terrein. Er is een parkeerplaats voorzien voor elk appartement. Achteraan parkeerplaatsen inrichten voor het voorgelegen handelspand dat langs deze zijde niet betreden zal worden, is weinig zinvol.

Er dient gewezen te worden op het feit dat de aanvraag afwijkt van het nooit goedgekeurde BPA Herselt Centrum Zuid en het in opmaak zijnde rooilijnplan 'Achter de Hoven'. Het BPA alsook het rooilijnplan voorzien een achteruitbouwzone van 5m breed aan de zijde van Achter de Hoven, waardoor de huidige garages en de parkeerplaats in

de bouwvrije voortuinstrook komen te liggen, conform dit BPA. Aangezien echter dit BPA, noch het rooilijnplan momenteel geen enkele rechtskracht heeft, oordeelt de deputatie dat hiermee geen rekening dient gehouden te worden.

Het algemeen aanvaarde stedenbouwkundige standpunt is dat een gelijkvloerse verdieping in een dorpskern kan volgebouwd worden mits op de benedenverdieping een handelsfunctie wordt voorzien. In het verleden was er op het gelijkvloers een winkel met magazijn tot een bouwdiepte van ongeveer 38m. Nu werd er een woongelegenheid gerealiseerd vanaf een bouwdiepte van 12,35m. De magazijnfunctie vervalt. Principieel gezien is een woning op dergelijke bouwdiepte niet aanvaardbaar. Echter, aangezien er met deze aanvraag aan het volume geen wijzigingen worden doorgevoerd en daarom de ruimtelijke impact van de gevraagde werken minimaal is, is de deputatie van mening dat in deze specifieke situatie de omvorming van een magazijn naar woning toelaatbaar is.

Op die manier krijgt de in onbruik geraakte een nieuwe bestemming.

Uit de ingediende plannen blijkt dat het gelijkvloerse appartement geen natuurlijk daglicht via horizontale raampartijen ontvangt. De gehele leefruimte en ook de overige kamers zijn verstoken van enig raam, er zijn alleen koepels. De enige buitenruimte die er is bevindt zich helemaal achteraan en is enkel vanuit het appartement te bereiken via een deur.

Echter worden alle leefruimtes wel van licht voorzien via grote koepels, die kunnen opendraaien zodat ook voldoende verluchting verzekerd is. De deputatie is van oordeel dat hiermee de woonkwaliteit van het gelijkvloerse appartement voldoende verzekerd is.

De in de hoorzitting bijgebrachte foto's staven dit.

Ook de bovenliggende appartementen vertonen voldoende woonkwaliteit aangezien ook daar voldoende licht en lucht wordt binnengebracht en elke woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte.”

...”

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing moest niet betekend worden aan de verzoekende partij, zodat de beroepstermijn begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking van de mededeling dat de bestreden vergunning verleend is.

Uit het administratief dossier blijkt dat de aanplakking gebeurde op 22 juli 2013.

De verzoekende partij heeft dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld met een aangetekende brief van 4 september 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing. Volgens de tussenkomenende partij is er geen enkele volumewijziging aan het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en toont de verzoekende partij met geen enkel concreet document aan dat zij hinder zal ondervinden van de door de bestreden beslissing vergunde constructie.

De tussenkomenende partij wijst er verder nog op dat het nabuurschap op zich niet volstaat om belang te hebben om bij de Raad beroep in te stellen.

2.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat zij duidelijk aantoont dat zij als direct aanpalende buur privacyhinder, mobiliteitshinder en geluidshinder zal ondervinden van de uitvoering van de door de bestreden beslissing verleende vergunning.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, bij de Raad beroep kan instellen.

Door concreet te verwijzen naar de aantasting van haar privacy, de geluidshinder en verkeersproblemen, maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij kan dan ook worden beschouwd als een belanghebbende derde, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad verworpt de exceptie van de tussenkomenende partij.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van een goede ruimtelijke ordening en in haar tweede middel stelt zij dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

De verzoekende partij stelt onder meer dat de terrassen op de eerste verdieping en de dakverdieping op minder dan 1,90 meter van de grens met haar perceel gelegen zijn, zodat er rechtstreekse inkijk ontstaat in haar slaapkamer. Het voorzien van schermen lost volgens haar het privacyprobleem maar gedeeltelijk op en neemt bovendien haar zonlicht weg. Het terras moet volgens de verzoekende partij worden ingekort om, overeenkomstig artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek, een afstand van 1,90 meter te respecteren.

De verzoekende partij stelt verder dat zowel zijzelf in haar bezwaarschrift, als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wijzen op de aantasting van de privacy door de terrassen. De tussenkomende partij erkent volgens de verzoekende partij zelf ook dat de plaatsing van schermen het privacyprobleem maar gedeeltelijk oplost.

De verwerende partij gaat, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing niet in op de problematiek van de terrassen, wat een onzorgvuldige motivering is van de bestreden beslissing met betrekking tot de in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO vermelde relevante aspecten.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat de Raad slechts marginale toetsingsbevoegdheid heeft en dat de verzoekende partij geen overtuigende argumenten aanreikt om aan te tonen dat de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden.

De tussenkomende partij stelt dat het argument met betrekking tot de afstand van de terrassen gebaseerd is op de regels van het Burgerlijk Wetboek in verband met lichten en zichten. De verwerende partij motiveert, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verwerende partij moet dit volgens de tussenkomende partij niet verder motiveren.

De tussenkomende partij stelt ook dat de motiveringsplicht de verwerende partij niet verplicht elk argument van de verzoekende partij te beantwoorden.

Door de geplaatste schermen is er volgens de tussenkomende partij bovendien geen inkijk.

3.

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij vooral naar haar inleidend verzoekschrift.

De verzoekende partij roept bovendien de schending in van artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO omdat de verwerende partij alleen in algemene bewoordingen verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder de in feite en in rechte determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk in de beslissing op te nemen. Uit de bestreden beslissing kan volgens de verzoekende partij dan ook niet worden afgeleid of de verwerende partij de bestreden beslissing effectief genomen heeft op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij, door bijkomend de schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO in te roepen, een nieuw onderdeel toe aan haar tweede middel.

De Raad oordeelt dat een middel in principe in het verzoekschrift moet worden ontwikkeld. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het verzoekschrift, zoals vervat in de toelichtende nota, kan en mag de Raad geen rekening houden, tenzij wanneer de grondslag ervan pas na de indiening van het verzoekschrift aan het licht komt.

Het door de verzoekende partij in haar toelichtende nota ontwikkeld nieuw middelonderdeel heeft betrekking op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, dat de verwerende partij verplicht over het administratief beroep te beslissen op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad oordeelt dat niet blijkt, en de verzoekende partij argumenteert dat ook niet, waarom het onmogelijk was dat middelonderdeel al in het verzoekschrift aan te voeren.

Dit middelonderdeel is dan ook onontvankelijk.

2.

De verwerende partij heeft de appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in casu 'woongebied', te oordelen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een 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 houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

De relevante aandachtspunten en criteria zijn in casu de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op basis daarvan in redelijkheid zijn beslissing heeft genomen.

2.

De verzoekende partij wijst er al in haar bezwaarschrift op dat de geplande terrassen de vereiste afstand van 1,9 meter niet respecteren, waardoor er een manifeste inbreuk is op haar privacy.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in het ongunstig verslag van 20 juni 2013 op de korte afstand tussen de terrassen en de rechterperceelsgrens, en stelt voor het terras in te korten, zodat de in het Burgerlijk Wetboek ten opzichte van de perceelsgrenzen bepaald afstand van 1,90 meter wordt gerespecteerd.

De geplande schermen lossen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel deels het probleem van inkijk op, maar veroorzaken ook een onaanvaardbare wegname van zonlicht voor de verzoekende partij.

De verwerende partij stelt in de voetnoot op pagina 3 van de bestreden beslissing wel dat zij een vergunning verleent onder voorbehoud van burgerlijke rechten en dat de bestreden beslissing niets bepaalt met betrekking tot het bestaan en de draagwijdte van deze rechten.

Bij de verdere beoordeling van een goede ruimtelijke ordening bespreekt de verwerende partij in de bestreden beslissing de afstand van de terrassen tot de rechterperceelsgrens niet.

3.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet mag de verwerende partij niet oordelen over geschillen over burgerlijke rechten, zoals een eventuele schending van de in het Burgerlijk Wetboek bepaalde afstandregels.

Dit neemt evenwel niet weg dat de verwerende partij, bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde relevant geachte criteria, waaronder onder meer de hinderaspecten die een stedenbouwkundige vergunning kan veroorzaken.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzen op de privacyhinder voor het rechtsaanpalend perceel door de geplande terrassen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt bovendien dat de geplande zichtschermen aan de terrassen de lichtinval op het rechterperceel op onaanvaardbare wijze beperken.

Wanneer de verwerende partij beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep onderzoekt zij, krachtens artikel 4.7.21 VCRO, de aanvraag volledig, zonder daarbij gebonden te zijn door alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of bijgebrachte argumenten.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van negatieve adviezen of argumenten, en oordeelt dat een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot hinder voor aanpalende percelen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet of de verwerende partij de mogelijke hinder van de terrassen voor de aanpalende percelen onderzocht. De verwerende partij heeft in de beoordeling geen enkele motivering vermeld met betrekking tot de eventuele hinderaspecten.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt, omdat zij niet, laat staan afdoende en pertinent, aantoont dat de aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, meer bepaald met betrekking tot de hinderaspecten voor de aanpalende percelen.

Het eerste en het tweede middel zijn dan ook, zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eric HEYLEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het opsplitsen van een gebouw in drie woongelegenheden en een handelsruimte, het verbouwen en het aanleggen van een groenzone en een parkeerplaats op een perceel gelegen te 2230 Herselt, Dorp 59 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie M, nummer 519V
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 6 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS