

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0331
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0570/A

Verzoekende partij	de heer Lindert VANSYNGHEL vertegenwoordigd door advocaat Frank BURSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9052 Gent, Bollebergen 2A bus 20
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen Lippevelde
Tussenkomenende partij	de heer David COLLE vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 november 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van een vrijstaande woning op de percelen gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Rivierstraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 25, sectie A, nummers 65/c3 en 65/d3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Lies DU GARDEIN *loco* advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

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

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 29 november 2016 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 12 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van de bestaande woning en de nieuwbouw van een vrijstaande woning” op de percelen gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Rivierstraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 25, sectie A, nummers 65/c3 en 65/d3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

De nv Waterwegen en Zeekanaal, afdeling Bovenschelde adviseert op 19 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 november 2015 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beoordeelt de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het voorstel getuigt van een eigentijdse architectuur en biedt voldoende ruimte voor een kwaliteitsvolle eengezinswoning. Het ontwerp is aanvaardbaar in zijn omgeving voor wat betreft de inplanting, de bouwhoogte, de bouwdiepte, de dakvorm en de zichtbare gevelmaterialen. Via de grote glaspartijen zal er voldoende dag- en zonlicht de woning binnendringen, hetgeen de woonkwaliteit aanzienlijk bevordert. Door terras zwevend aan te leggen op een niveau dat het midden houdt tussen de vloerpas van de leefruimte en het maaiveld wordt dit contact met de buitenruimte versterkt.

De inplanting op de linker perceelsgrens is te verantwoorden vanuit de oriëntatie van het perceel, de specifieke perceelsconfiguratie en de inplanting van de woningen van de

aanpalende buren. Ook de grotere bouwdiepte is aanvaardbaar gezien deze beperkt blijft tot de gelijkvloerse verdieping, de eerste verdieping bestaat uit twee heel bescheiden volumes. De vloerpas is ingegeven vanuit de waterhuishouding van het terrein en situeert zich op een gelijkaardige hoogte als de overige recente woningen in de onmiddellijke omgeving.

Gezien de verharding aangeduid op het plan reeds verwijderd is en opnieuw zal worden aangelegd moet deze voorzien worden in een waterdoorlatende verharding. Ook de oppervlakte van deze verharding moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. Dit wordt meegegeven in bijzondere voorwaarde en aangeduid op plan.

*In het kader van de waterhuishouding is het realiseren van de kelder niet mogelijk. De begeleidende nota stelt dat het hier over een overstroombare kruipkelder gaat. Echter uit de plannen blijkt duidelijk dat het hier om een effectieve nuttige ruimte gaat. Het supprimeren van deze kelder zal geen constructieve gevolgen hebben op de woning, noch op de indeling van de woning waardoor deze in bijzondere voorwaarde opgelegd wordt.
...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 22 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partij dient na dit verslag nog een replieknota in.

Na de hoorzitting van 16 februari 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 3 maart 2016 in en weigert zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 11 m (vooraan) tot 14,5 m (achteraan) breed en ca. 60 m diep, dat vooraan paalt aan de Rivierstraat en achteraan aan de Leie. Het perceel maakt deel uit van een bebouwingskorrel die eindigt ter hoogte van het links aanpalende perceel (= perceel van appellanten), dat bebouwd is met een alleenstaande woning van 2 bouwlagen en een licht hellend dak hoog dat op minimum 4 m van de perceelsgrenzen staat.

Op onderhavig perceel staat vooraan een (te behouden) garage en op ca. 35 van de Rivierstraat, tegen de linkerzijperceelsgrens, een woning (nr. 9).

Deze woning omvat een grondoppervlakte van ca. 40 m² en is één bouwlaag hoog met mansardedak.

De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit lange smalle percelen naar de Leie,

met daarop woningen die vaak dicht bij een zijperceelsgrens staan of zelfs deels of volledig ertegen, zonder dat evenwel deze woningen bedoeld zijn om tegenaan gebouwd te worden.

De aanvraag strekt ertoe de bestaande woning te slopen en te vervangen door een nieuwbouwwoning, die eveneens tegen de linkerzijperceelsgrens opgetrokken wordt. De bestaande woning, die een beperkte omvang heeft, heeft geen enkele erfgoedwaarde, zodat de sloping ervan aanvaardbaar is.

De voorgestelde nieuwbouwwoning is niet aanvaardbaar omwille van de inplanting tegen de linkerzijperceelsgrens, en de te hoge vloerpas (die leidt tot een te grote bouwhoogte).

Op het links aanpalende perceel van appellanten staat een nieuwbouwwoning van het open type, op minstens 4 m afstand van de scheiding met onderhavig perceel.

Het oprichten van een nieuwbouwwoning op onderhavig perceel tegen deze perceelsgrens houdt dus in dat deze met een blinde zijgevel moet opgetrokken worden waartegen nooit een woning zal aangebouwd worden.

Dergelijke bebouwingswijze is tegen de principes van een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat huidige woning tegen de zijperceelsgrens staat rechtvaardigt niet dat ook een nieuwbouw tegen de perceelsgrens wordt opgetrokken, temeer omdat de gevraagde nieuwbouw een blinde gevel heeft (gerekend tot op niveau maaiveld) van $\pm 202 \text{ m}^2$, terwijl dit bij de bestaande woning maar $\pm 40 \text{ m}^2$ bedraagt.

De aanvraag dient beoordeeld in het kader van een goede toekomstige ruimtelijke ordening. Indien de bestaande ordening slecht is mag deze niet bestendigd worden door een nieuwbouw, laat staan met een niet-afwerkbare 'wachtgevel' die ruim vijfmaal zo groot is als in de huidige toestand.

Een vrijstaande nieuwbouwwoning dient hier in principe op ruimere afstand van de zijperceelsgrenzen opgetrokken te worden.

Het is onbegrijpelijk waarop voorgesteld wordt tegen de linkerzijperceelsgrens te bouwen, terwijl t.o.v. de rechterzijperceelsgrens (= richting eigen perceel van de aanvrager, met woning Rivierstraat 8) een afstand van 5,13 m vooraan tot 7,62 m achteraan gerespecteerd wordt, hetzij dus van gemiddeld 6,38 m.

Er zijn dan ook alternatieve inplantingswijzes mogelijk die niet resulteren in een gevel op de perceelsgrens.

In het advies van W&Z wordt als voorwaarde opgelegd dat, in functie van 'overstromingsvrij bouwen', het vloerpeil van de nieuwe woning 30 cm hoger moet zijn dan het maximaal waargenomen overstromingspeil, hier dus $7,40 \text{ m TAW} + 0,30 \text{ m} = 7,70 \text{ m TAW}$.

De bouwplaats bevindt zich op een hoogte van ca. 6,60 m TAW, om aan de voorwaarde van W&Z te voldoen moet de vloerpas dus $\pm 1,10 \text{ m}$ hoger dan het maaiveld gelegen zijn, wat zeer hoog is (een vloerpas bevindt zich normalerwijze een 30-tal cm boven het maaiveld).

In het ontwerp wordt de vloerpas deels voorzien op 8,19 m TAW en zelfs deels (meer dan 25 % van totale vloeroppervlakte) op $\pm 8,90 \text{ m TAW}$.

De vloerpas wordt dus 0,49 m tot 1,2 m hoger voorzien dan vooropgesteld door W&Z, en zal 1,59 m tot 2,30 m boven het maaiveld liggen.

Het gedeelte van één bouwlaag krijgt hierdoor een hoogte van $\pm 5,6 \text{ m}$, hetgeen het equivalent is van quasi 2 volwaardige bouwlagen (gezien vanaf hoogte maaiveld), de gedeelten van 2 bouwlagen hebben een hoogte van respectievelijk $\pm 7,9 \text{ m}$ en $\pm 9,6 \text{ m}$, dit laatste is het equivalent van 3 volwaardige bouwlagen.

De gevraagde nieuwbouwwoning heeft een bouwdiepte van 30 m, daar waar volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen het gelijkvloers van een woning max. 18 m diep mag zijn op het gelijkvloers en max. 12 m op de verdieping. Het kadasterplan toont aan dat geen enkele woning in de omgeving een grotere bouwdiepte heeft dan 18 m. De hier gevraagde bouwdiepte is dus manifest strijdig met de goede plaatselijke ordening.

Uit het bovenvermelde blijkt overduidelijk dat de aanvraag strijdig is met de principes van een goede ruimtelijke ordening en vooral door de combinatie inplanting-hoogte-bouwdiepte zeer belastend is voor de woonkwaliteit van appellanten: zij zullen zeer veel visuele hinder hebben door de uitkijk op een blinde gevel op de perceelsgrens van 30 m lang en minimum 5,6 m tot max. 9,6 m hoog t.o.v. het maaiveld (onderaan zal uitkijk zijn op funderingspalen, de onderkant vloerplaat komt ca. 1 m boven het maaiveld te liggen), bovendien bevindt deze blinde gevel zich ten zuidzuidoosten van hun perceel en zullen zij dus heel wat zonlicht ontnomen worden tot na de middag.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden-beroepinstellers voor inwilliging vatbaar is.

Dit stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

*Een lange smalle bebouwing is gelet op de perceelsconfiguratie zeker mogelijk. Een nieuw ontwerp, dat qua hoogte voldoet aan de voorwaarden van W&Z, en liefst geen hoger vloerpas voorziet dan opgelegd, en met een betere inplanting waarbij iets meer afstand ten opzichte van de perceelsgrens wordt voorzien kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.
..."*

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 artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1), b *iuncto* artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

5. Voor wat de inplanting van het aangevraagde tegen de perceelsgrens (niet “op” de perceelsgrens) betreft, oordeelde de bestreden beslissing dat dit niet aanvaardbaar zou zijn vanuit de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

6. De verzoekende partij had nochtans reeds in diens replieknota (de argumentatie van de PSA weerleggend) verduidelijkt dat zij geenszins eigenaar is van het rechts gelegen perceel, Rivierstraat 8, maar slechts die woning huurt. Hoewel dit reeds geëxpliciteerd werd in de replieknota, valt daar in het geheel niets over te lezen in de bestreden beslissing. Sterker nog, de bestreden beslissing heeft geoordeeld dat de inplanting tegen de (linkse) perceelsgrens onbegrijpelijk zou zijn, gelet op de ruime afstand ten aanzien van het vermeende eigen perceel waarop de woning Rivierstraat 8 gelegen is.

Waar de bestreden beslissing aldus heeft geoordeeld dat een dergelijke inplanting “onbegrijpelijk” zou zijn, kan zij allerminst gevolgd worden aangezien het rechtse perceel (met woning Rivierstraat 8) geen eigendom is van de verzoekende partij.

De verwerende partij is bij het nemen van haar beslissing op dit punt dan ook uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, niettegenstaande verzoekende partij haar daar heeft op gewezen in de replieknota

7. Ook waar de bestreden beslissing stelt dat de specifieke inplanting tegen de perceelsgrens onaanvaardbaar zou zijn vanuit de toets aan de goede ruimtelijke ordening, getuigt de bestreden beslissing niet van een gedegen beoordeling.

Immers, in diens replieknota had de verzoekende partij reeds aangegeven waarom de (zelfde) argumentatie van de PSA niet kon worden gevolgd. Gelet op de voorgaanden in dit dossier en de lange lijdensweg om een voor de Stadsdiensten van de Stad Gent aanvaardbaar ontwerp tot stand te brengen, werd de verzoekende partij door de stadsdiensten op het hart gedrukt om de woning te voorzien tegen de perceelsgrens, wat door de stadsdiensten als een conditio sine qua non werd beschouwd voor vergunningverlening. Om die reden heeft de verzoekende partij de woning dan ook voorzien tegen de perceelsgrens. Die inplantingswijze werd door de stadsdiensten vooropgesteld aangezien de meerderheid van de aanwezige gebouwen in de omgeving zich ook tegen of op de perceelsgrenzen bevindt. Een dergelijke inplanting is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Waar de verwerende partij dan ook oordeelt dat de specifieke inplanting tegen de perceelsgrens zou strijden met de goede ruimtelijke ordening, terwijl de verwerende partij, middels de replieknota, zeer goed op de hoogte was van het gegeven dat de stadsdiensten een dergelijke inplanting uitdrukkelijk vereisten van de verzoekende partij, heeft de verwerende partij de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en is zij niet tot een kennelijk redelijke beslissing gekomen. Minstens dient opgemerkt te worden dat een andere zorgvuldige overheid, in dezelfde omstandigheden geplaatst, geenszins tot een zelfde beslissing zou zijn gekomen.

Gelet op het voorgaande kon de bestreden beslissing niet zomaar oordelen dat er in casu een strijdigheid zou voorliggen met de goede ruimtelijke ordening en al zeker niet zonder te doen blijken van de redenen waarom de zienswijze van het CBS van de Stad Gent niet kon gevolgd worden.

8. Evenmin kon de verwerende partij in de bestreden beslissing stellen dat er sprake zou zijn van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omdat daardoor een “blinde zijgevel” zou worden opgetrokken waartegen nooit zou worden aangebouwd.

Die argumentatie van de verwerende partij getuigt geenszins van een redelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Net doordat de verzoekende partij vanuit de stadsdiensten opgelegd werd om tegen (niet “op”) de perceelsgrens te bouwen, kon de verzoekende partij uiteraard geen ramen voorzien in diens zijgevel. Het aangevraagde voorziet daarentegen wel in een volwaardige en hoogwaardige afwerking van die zijgevel, met name in gebrande houten planken die verticaal geplaatst worden.

Het valt dan ook niet in te zien waarom de bestreden beslissing oordeelt dat het voorzien van een volwaardig afgewerkte gevel zonder ramen tegen de perceelsgrens (en niet “op” de perceelsgrens) een blinde gevel zou uitmaken waartegen nooit gebouwd zou worden. De zijgevel van de verzoekende partij betreft, in tegenstelling tot wat de bestreden beslissing stelt, geenszins een (niet-afwerkbare) “wachtgevel”, en zou daar ook niet het uitzicht van hebben. Er valt dan ook in het geheel niet in te zien waarom er zou moeten aangebouwd worden tegen die volwaardig afgewerkte zijgevel van de verzoekende partij die zich tegen én niet op de perceelsgrens bevindt. Voor zover de bestreden beslissing stelt dat een wachtgevel wordt voorzien, is de bestreden beslissing uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens.

De bestreden beslissing is op dit punt dan ook kennelijk onredelijk waar deze oordeelt dat het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening omdat er nooit tegen de gevel van verzoekende partij zou worden aangebouwd.

Bovendien dient daarbij ook opgemerkt te worden dat de bestreden beslissing des te meer kennelijk onredelijk is waar deze stelt dat het voorzien van een “blinde” gevel een strijdigheid zou opleveren met de goede ruimtelijke ordening. Het al of niet voorzien van ramen in een gevel en de gebeurlijke keuze van afwerkingsmaterialen (in casu gebrande houtlatten) betreffen een kwestie van voorkeuren en smaak van de verzoekende partij als vergunningsaanvrager, zodat de verwerende partij niet zomaar, zonder daaraan een gedegen beoordeling te koppelen, kan oordelen dat het voorzien van een “blinde” gevel hoe dan ook onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

Eenzijds kon de bestreden beslissing niet stellen, temeer gelet op de replieknota van verzoekende partij, dat het bouwen tegen de perceelsgrens onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat dat nochtans gebruikelijk is in de omgeving en werd opgelegd door de stadsdiensten van de Stad Gent. Anderzijds kon de bestreden beslissing niet stellen dat de inplanting tegen de perceelsgrens des te onverenigbaarder zou zijn omdat daardoor een blinde zijgevel zou worden voorzien. Net omwille van die (opgelegde) inplantingskeuze, was een blinde gevel (waarbij er geen sprake is van een niet-afgewerkte wachtgevel) de enige mogelijkheid.

9. De loutere stelling van de verwerende partij dat de vermeend slechte bestaande ordening niet zou mogen bestendigd worden via een nieuwbouw, doet dan ook niet ter zake, nu

daarmee geenszins wordt aangegeven waarom het aangevraagde strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

10. In de bestreden beslissing werd ook nog geoordeeld dat het voorzien van de vloerpas zich 0,49 m tot 1,20 m boven het door Agentschap Waterwegen & Zeenkanaal (hierna "W&Z") "vooropgestelde" vloerpas zou bevinden, zodat een equivalent van 2 tot 3 volwaardige bouwlagen zou worden bewerkstelligd, hoewel er slechts 1 tot 2 worden voorzien in het ontwerp.

Die beoordeling door verwerende partij is evenwel kennelijk onredelijk.

Door de verzoekende partij werd reeds in diens replieknota opgeworpen dat de door W&Z aangegeven vloerpas een minimumhoogte betreft en geenszins een vooropgestelde te respecteren hoogte, zodat de aanvraag op dat punt zelfs als positief diende beoordeeld te worden. Voor zover de verwerende partij daarin een verplicht te respecteren hoogte leest, gaat zij uit van onjuiste feitelijke gegevens.

Door de verzoekende partij werd reeds in diens replieknota opgeworpen dat alle woningen in de omgeving bestaan uit meerdere bouwlagen, zodat bovendien ook niet valt in te zien waarom het aangevraagde zou strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat er een equivalent zou gecreëerd worden van meerdere bouwlagen. Voor zover de verwerende partij stelt dat het aangevraagde strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat één tot twee (of zelfs maar twee tot drie) bouwlagen zouden worden opgericht, wat volstrekt gebruikelijk is in de omgeving, gaat de verwerende partij uit van onjuiste feitelijke gegevens omdat meerdere bouwlagen, zoals gezegd, volstrekt gebruikelijk zijn in de omgeving. Bovendien valt in het geheel niet in te zien waarom enerzijds gewone bouwlagen in de omgeving wel verenigbaar zouden zijn (toch minstens voor alle andere woningen in de omgeving), maar anderzijds een vermeend equivalent van een bouwlaag volgens de bestreden beslissing niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening voor wat de aanvraag van de verzoekende partij betreft.

Ook heeft de verzoekende partij er in diens replieknota op gewezen dat diens perceel oploopt naar de achterzijde van het perceel toe, zodat de achterbouw om die reden hoger ligt ten aanzien van het maaiveld dan aan de voorzijde.

De verzoekende partij wees er daarbij ook reeds op dat het aangevraagde zich reeds op 1m10 boven het maaiveld moe(s)t bevinden op grond van het advies van W&Z, zodat de hoger gelegde vloerpas van 0,49 m tot 1,20 m (bovenop de 1m10 uit het advies van W&Z) al zeker niet de indruk kan wekken van een equivalent van een extra bouwlaag. De verzoekende partij wees er ook op dat, zelfs indien de hoogte ten aanzien van het maaiveld bekeken wordt, er ook helemaal geen sprake kan zijn van een equivalent van een extra bouwlaag aangezien die extra bouwlaag dan een bruto-hoogte zou hebben tussen 1,59 m en 2,30 m (vanaf het maaiveld), waardoor een dergelijke "bouwlaag" in netto-termen geheel onbegaanbaar zou zijn voor een normaal persoon. De verzoekende partij wees er in de replieknota ook reeds op dat het aangevraagde zich bovendien op een palenconstructie bevindt en aan de onderzijde aldus "open" is, zodat er zelfs geen sprake zou kunnen zijn van een beleving als een extra bouwlaag. Voor zover de verwerende partij heeft geoordeeld dat het equivalent van extra bouwlagen zou worden bewerkstelligd, gaat de verwerende partij dan ook uit van onjuiste feitelijke gegevens, dan wel van een niet correcte beoordeling van de feitelijke gegevens.

Dit alles wringt nog des te meer nu de bestreden beslissing die beoordeling heeft uitgevoerd vanuit de belevingsoptiek van de toenmalige beroepsindieners, hoewel de verzoekende partij reeds in diens replieknota had aangetoond dat de woning van de toenmalige beroepsindieners zich evenzeer op ongeveer 1 m hoogte boven het maaiveld bevindt, zodat er door de bouwhoogte van het aangevraagde hoegenaamd geen sprake kan zijn van een equivalent van een extra bouwlaag ten aanzien van die toenmalige beroepsindieners. De bestreden beslissing is dan ook niet uitgegaan van een correcte beoordeling van de feitelijke gegevens.

Er dient daarbij ook opgemerkt te worden dat de toenmalige beroepsindieners uiteraard geen recht hadden en hebben op een onbebouwde omgeving, temeer de Rivierstraat volledige gelegen is in woongebied.

...

Al deze elementen samengenomen, kon de verwerende partij dan ook niet oordelen dat het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en is de bestreden beslissing genomen en gesteund op onjuiste feitelijke gegevens, dan wel een niet correcte beoordeling van de feitelijke gegevens, dan wel een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Minstens kon de bestreden beslissing, gelet op de uiteenzettingen in de replieknota, niet zomaar volstaan met dergelijke stellingen, zodat een andere zorgvuldige vergunningverlenende overheid, in dezelfde omstandigheden, geenszins tot dezelfde beslissing zou zijn gekomen.

11. In de bestreden beslissing wordt ook nog gesteld dat een bouwdiepte van 30 m zou strijden met de “huidige gangbare stedenbouwkundige normen” en dat er in de omgeving geen enkele woning een grotere bouwdiepte zou hebben dan 18 m. Om die reden zou de bouwdiepte van het aangevraagde strijdig zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zoals reeds opgemerkt in de replieknota, valt in het geheel niet in te zien welke “huidig gangbare stedenbouwkundige normen” zouden geschonden worden door het aangevraagde, temeer gelet op de bevestigde overeenstemming van het aangevraagde met het Gentse Bouwreglement. De bestreden beslissing kon aldus niet zomaar oordelen dat er stedenbouwkundige normen zouden worden geschonden, zonder daarbij meteen ook aan te geven welke normen zouden geschonden worden. De bestreden beslissing is op dit punt dan ook kennelijk onredelijk, onzorgvuldig en niet draagkrachtig gemotiveerd, nu niet valt in te zien welke stedenbouwkundige normen zouden worden geschonden en er dus geen sprake kan zijn van een strijdigheid met de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft in diens replieknota ook reeds aangegeven dat de woning gelegen te Rivierstraat 6 een bouwdiepte heeft van maar liefst méér dan 24 m (overigens ook tegen de perceelsgrens), zodat er in de omgeving wel degelijk woningen bestaan met een grotere bouwdiepte dan 18 m. Op dit punt is de bestreden beslissing dan ook uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens.

De bestreden beslissing is ook op dit punt kennelijk onredelijk en zelfs manifest foutief in de motivering. Minstens kon de bestreden beslissing, te meer gelet op de uiteenzettingen in de replieknota, niet zomaar volstaan met der stelling dat er in de omgeving geen enkele woning een grotere bouwdiepte zou hebben dan 18 m, zodat een andere zorgvuldige vergunningverlenende overheid, in dezelfde omstandigheden geplaatst, geenszins tot dezelfde beslissing zou zijn gekomen.

Er dient daarbij overigens opgemerkt te worden dat het perceel van de verzoekende partij zeer beperkt is in breedte en de verzoekende partij, als vergunningsaanvrager, dus zijn toevlucht diende te zoeken in bouwdiepte om alsnog een woning te voorzien die kan voldoen aan de gangbare woonnormen. Waar de verwerende partij thans oordeelt dat het aangevraagde zou strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening qua bouwdiepte is de bestreden beslissing des te meer kennelijk onredelijk. Bovendien wordt die bouwdiepte dan weer gecompenseerd door voornamelijk één bouwlaag te voorzien en slechts zeer beperkte verdiepingvolumes.

12. De bestreden beslissing heeft tenslotte geoordeeld dat het aangevraagde door de combinatie van de inplanting-hoogte-bouwdiepte zeer belastend zou zijn voor de woonkwaliteit van de toenmalige beroepsindieners die een visuele hinder zouden ondervinden door “de uitkijk op een blinde gevel op de perceelsgrens van 30 m lang en minimum 5,6 m tot max. 9,6 m hoog t.o.v. het maaiveld” en zouden moeten uitkijken op funderingspalen. Bovendien zouden de toenmalige beroepsindieners zonlicht ontnomen worden door de zuidoostelijke ligging van het aangevraagde.

Ook deze stellingen kunnen niet zomaar worden aanvaard en getuigen van een kennelijk onredelijke beoordeling in de bestreden beslissing.

Immers, de toenmalige beroepsindieners beschikken niet over voorname leefruimtes langsheen de perceelsgrens met de verzoekende partij en zelfs dan nog is het weinig denkbaar dat de toenmalige beroepsindieners het genot van hun woning vooral aan die zijde zouden (willen) beleven, gelet op de uitzichtmogelijkheden langsheen alle andere zijden van hun woning. Bovendien voorziet het aangevraagde slechts in één bouwlaag met twee beperkte volumes aan verdieping. Het aangevraagde wordt daarenboven onttrokken aan het zicht van de beroepsindieners door de aanwezigheid van een aanzienlijk groenscherm langsheen de zijde met de verzoekende partij. Omwille van dat groenscherm zouden de funderingspalen van het aangevraagde ook niet zichtbaar zijn voor de toenmalige beroepsindieners. En tenslotte dient er op gewezen te worden dat de toenmalige beroepsindieners uiteraard geen recht hebben op een onbebouwde omgeving in woongebied.

Al die elementen werden bovendien reeds opgeworpen in de replieknota van de verzoekende partij.

Gelet op al die vaststellingen kon de verwerende partij dus niet zomaar stellen dat de toenmalige beroepsindieners een visuele hinder zouden lijden. Net integendeel is de bestreden beslissing, gelet op al die vaststellingen, waar deze een dergelijke visuele hinder aanvaardt, gedeeltelijk gesteund op onjuiste feitelijke gegevens maar vooral ook kennelijk onredelijk nu er in casu helemaal geen zichthinder kan voorliggen voor de toenmalige beroepsindieners.

Waar de bestreden beslissing geoordeeld heeft dat er een verlies aan zonlicht zou zijn door het aangevraagde, is de verwerende partij des te meer uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, dan wel heeft zij deze niet correct beoordeeld, gelet op de aanzienlijke impactsimulaties die de verzoekende partij reeds bij haar replieknota had gevoegd. Daaruit bleek en blijkt zonneklaar dat er door het aangevraagde geen aanzienlijk bijkomend verlies aan zonlicht zou kunnen zijn voor de toenmalige beroepsindieners en het enige verlies aan zonlicht volgt uit de aanwezige beplantingen en niet uit het aangevraagde.

Ook op dit punt is de bestreden beslissing dan ook kennelijk onredelijk, onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd.

13. In de toepassing van het marginaal toetsingsrecht waarbij uw Raad kan nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiemarge naar behoren heeft uitgeoefend, dient uw Raad, gelet op al het voorgaande, vast te stellen dat de bestreden beslissing gesteund is op onjuiste feitelijke gegevens, dan wel dat de feitelijke gegevens niet correct werden beoordeeld en dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Aangezien die argumentatie van de bestreden beslissing, die volledig is overgenomen uit het PSA-verslag, reeds werd weerlegd in de replieknota van de verzoekende partij, is de bestreden beslissing des te meer kennelijk onredelijk.

Bovendien zou een andere overheid, geplaatst in dezelfde omstandigheden, niet tot dezelfde beslissing zijn gekomen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De bestreden beslissing bevat volgende motivering omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

Uit bovenstaande motivering blijkt vooreerst waarom de deputatie de bouw van een woning met een blinde zijgevel van maar liefst 30m tot tegen de perceelsgrens niet aanvaardbaar vindt binnen de bestaande plaatselijke omgeving. De deputatie is hierbij geenszins voortgegaan op onjuiste feitelijke gegevens.

Zo blijkt uit de aanvraag en uit de plannen dat de nieuwe blinde zijgevel een veel grotere oppervlakte heeft dan de gevel van de bestaande bebouwing. Bovendien blijkt uit diezelfde aanvraag en plannen dat het ontwerp daadwerkelijk enerzijds voorziet in een ruime afstand ten aanzien van het rechterperceel terwijl er anderzijds wel tot vlak tegen de linkerperceelsgrens wordt aangebouwd. Ook kan niet worden ontkend dat de ontworpen woning zich – door de opgelegde vloerpas van W&Z – op grote hoogte bevindt, waardoor onmiskenbaar een effect van 2 à 3-lagige bebouwing wordt gecreëerd. Tot slot blijkt ook onmiskenbaar uit de plannen dat de aanvraag een bouwdiepte van 30m voorziet, terwijl een dergelijke bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving nergens te vinden is.

De opmerkingen die de verzoeker formuleert kunnen niet de juistheid van bovenstaande feiten ontkrachten.

Het gegeven dat de verzoeker eigenaar zou zijn van het perceel te Rivierstraat 8 – en dat ten aanzien van dat perceel de maximale inplantingsafstand wordt bewaard – is geen (uitsluitend) motief geweest om de vergunning te weigeren. In ieder geval is de verzoeker wel degelijk diegene die het gebruiksgenot van dat betreffende rechtsgelegen perceel heeft.

Gelet op het devolutieve karakter van het administratief beroep is de deputatie ook niet gebonden door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent, en evenmin door een onderhandelingstraject met de stadsdiensten. De verzoekende partij betwist niet dat hij een 30m lange blinde gevel zal realiseren die een oppervlakte zal hebben van 202m². Dat de stadsdiensten dit zouden hebben ‘opgelegd’ is hierbij irrelevant,

aangezien de verzoeker er ook kon voor geopteerd hebben om een geheel ander ontwerp in te dienen waarbij geen dergelijke kolossale blinde gevel werd aangevraagd.

Ook kan geen kennelijke onredelijkheid worden vastgesteld aan de hand van bovenstaand geciteerd oordeel.

Het valt niet te ontkennen dat de enorme blinde gevel het uitzicht zal hebben van een 'wachtgevel'. Dit is dan ook waar de deputatie op doelt in haar beslissing. Een blinde muur – per definitie zonder enig raam – is eenzelfde overheersend vlak in de ruimte als een wachtgevel zou zijn. Alleen al het feit dat de beroepsindieners aan de zijkant van hun woning moeten uitkijken op deze monotone gevel doet in hun hoofd een visuele hinder ontstaan. De onverenigbaarheid hiervan met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening is dan ook een onmiskenbaar feit. Het oordeel van de deputatie kan dan ook niet als kennelijk onredelijk worden bestempeld.

Gelet op de hoogte van de vloerpas die in het ontwerp wordt vooropgesteld, is het bovendien een vaststaand gegeven dat de eerste bouwlaag een hoogte heeft van 5,6m. Dit kan bezwaarlijk worden beschouwd als het equivalent van slechts één bouwlaag, zoals de verzoeker wil doen uitschijnen. Verschillende gedeelten van het ontwerp hebben zelfs een hoogte van 7,9m en 9,6m. De verzoekers overtuigen niet dat deze bouwhoogte 'volstrekt gebruikelijk' is in de omgeving.

Hetzelfde geldt overigens voor de opmerkelijke bouwdiepte van maar liefst 30m. Op het kadasterplan kan geen woning worden aangetroffen die méér dan 18m meet. Zelfs indien de door verzoeker vermelde woning te Rivierstraat 6 een lengte van 24m zou hebben, dan is dit nog 20% minder diep dan het aangevraagde ontwerp.

De deputatie kon in alle redelijkheid besluiten dat deze hoogte, inplanting en bouwdiepte te belastend is voor de onmiddellijke omgeving en dat dit ontwerp daardoor niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Haar beslissing is zorgvuldig genomen en is inhoudelijk goed gemotiveerd.

Het eerste middel is ongegrond."

De tussenkomende partij stelt:

"...

Het bestreden besluit motiveert namelijk op een omstandige en redelijke wijze waarom de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij verwijst uitdrukkelijk naar p. 8-10 van het bestreden besluit.

De vermeende foutieve feitelijke gegevens waarop de verwerende partij zich bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag zou hebben gebaseerd, kunnen geen afbreuk doen aan het door de verwerende partij ingenomen standpunt.

*De tussenkomende partij wijst op de volgende elementen die aantonen dat het eerste middel **ongegrond** is:*

- Inzake de inplanting*

De verzoekende partij werpt op dat zij geen eigenaar is van de woning aan de Rivierstraat 8. Zij is slechts huurder.

Hoe dan ook, de inplanting van de woning tegen de linker perceelsgrens blijft onaanvaardbaar.

Immers, zowel de PSA als de deputatie oordelen dat een bouwdiepte van 30 m en een hoogte van min. 5,7 m volledig tegen de linker perceelsgrens niet kan worden aanvaard; te meer er tegenover de rechter perceelsgrens een afstand van gemiddeld 6,38 m wordt gerespecteerd.

Het bestreden besluit laat daarbij gelden dat een dergelijke inplanting resulteert in een onevenredige hinder voor de tussenkomende partij. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze wordt in het bestreden besluit ook duidelijk verantwoord.

*Het gegeven dat de verwerende partij er verkeerdelijk van uit zou gegaan zijn dat de verzoekende partij eigenaar zou zijn van de Rivierstraat 8, maakt haar beoordeling niet onredelijk of onzorgvuldig. **Of de verzoekende partij nu eigenaar of huurder is van de Rivierstraat 8 is irrelevant.** Uit het bestreden besluit blijkt duidelijk dat het onevenredige verschil in afstand tot de beide perceelsgrenzen – met name 0 m tegenover gemiddeld 6,38 m – het doorslaggevende element was in de beoordeling van de verwerende partij. Ook indien de verzoekende partij slechts huurder is van de Rivierstraat 8, blijft de inplanting van de woning onaanvaardbaar.*

Ten overvloede wijst de tussenkomende partij op het devolutief karakter van het administratief beroep: de verwerende partij beoordeelt de voor haar gebrachte aanvraag in alle vrijheid, zowel op vlak van legaliteit als op vlak van opportuniteit. Zij kan daarbij andere inzichten hebben dat de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg. De uiteenzetting van de verzoekende partij over het vooroverleg en de 'eisen' van de stad(sdiensten) doen dus niet ter zake en maken de argumentatie van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk.

- *Inzake de blinde gevel*

Het betoog van de verzoekende partij over de blinde gevel mist elke grond.

De verzoekende partij gaat uit van een foute lezing van het bestreden besluit, in zoverre zij stelt dat de verwerende partij voorhoudt dat een wachtgevel wordt voorzien. De verwerende partij stelt enkel dat de monotone en omvangrijke blinde gevel met een oppervlakte van ongeveer 202 m² dezelfde (visuele) impact zal hebben op de omgeving als een wachtgevel.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, wordt in het bestreden besluit niet gesteld dat het voorzien van een blinde gevel hoe dan ook onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het is echter de serieuze omvang van deze blinde gevel – met name ongeveer 202 m² (en dit tot tegen de perceelsgrens op slechts 4 m van de woning van verzoekende partij – die zorgt voor het onaanvaardbaar karakter ervan in het licht van een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij onderzocht de aanvraag dus in concreto en verantwoordde omstandig hoe zij tot haar besluitvorming kwam. Die is niet kennelijk onredelijk, in weerwil van wat de verzoekende partij wil laten uitschijnen.

- *Inzake de vloerplas*

In het bestreden besluit worden minimumhoogtes aangewend als een argument ter ondersteuning van de onaanvaardbaarheid van de te hoge vloerplas. Zo wordt in het bestreden besluit uiteengezet dat deze 0,49 m tot 1,2 m hoger zijn dan wat noodzakelijk is, zonder dat hiervoor een gegronde reden wordt gegeven. Gelet op het gevolg hiervan, met name dat het gedeelte van één bouwlaag hierdoor een hoogte equivalent aan twee volwaardige bouwlagen en de twee bouwlagen een hoogte equivalent aan drie volwaardige bouwlagen krijgen, besluit de verwerende partij dan ook (terecht) dat de te hoge vloerplas in samenhang met de inplanting en de omvang van de woning niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij lijkt het bestreden besluit niet in die zin te (willen) lezen.

Volledigheidshalve wijst de tussenkomende partij erop dat de in het verzoekschrift geciteerde arresten van de Raad van State niet relevant zijn voor de beoordeling van dit dossier. De tussenkomende partij heeft namelijk nooit beweerd aanspraak te maken op een onbebouwde omgeving. Zij is zich terdege bewust van de bestaande bebouwde omgeving (met de geldende bouw mogelijkheden) waarin zij leeft. De tussenkomende partij wenst enkel dat (nieuwe) bebouwing zich integreert in het bestaande woonweefsel. Niets meer, niets minder.

- Inzake de bouwdiepte

In het bestreden besluit wordt niet gesteld dat geen enkele woning in de omgeving een grotere bouwdiepte heeft dan 18 m. Er wordt geponeerd dat het kadastraal plan geen dergelijke woningen weergeeft. Deze vaststelling is correct, zodat het bestreden besluit niet gebaseerd is op onjuiste gegevens.

In zoverre de woning aan de Rivierstraat 6 een bouwdiepte van 24 m zou hebben, is dit de absolute uitzondering en niet kenmerkend voor de onmiddellijke omgeving. En zelfs dan nog, kan niet dienstig worden verwezen naar deze woning om de onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij over de totaliteit van de aanvraag aan te tonen. Zo mag bijvoorbeeld niet uit het oog worden verloren dat het gaat om een gevelfront dat nog 6 meter langer is, tegen de perceelsgrens is gebouwd en een aanzienlijke bouwhoogte heeft. Een andere zorgvuldige vergunningverlenend overheid zou in dezelfde omstandigheden wel degelijk tot eenzelfde beslissing zijn gekomen.

- Inzake de hinder

Er kan niet betwist worden dat de tussenkomende partij ernstige (visuele) hinder zal ervaren bij het voorgenomen bouwproject.

Het vermeend aanzienlijke groenscherm waar de verzoekende partij naar verwijst is aangeplant op eigen terrein van de tussenkomende partij en het is bovendien niet van die aard de (visuele) hinder van het gebouw weg te nemen. De verwerende partij kwam dan ook niet op een onredelijke wijze tot haar besluit.

De tussenkomende partij wijst, ten overvloede, op de fotoreportage die bij haar administratief beroepschrift werd gevoegd. Deze simulatie toont – andermaal – de redelijkheid van het standpunt van de deputatie aan.

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, staat het op basis van de door haar aangeleverde impact simulaties niet onomstotelijk vast dat geen aanzienlijk verlies aan zonlicht wordt gecreëerd.

Bovendien is het ditmaal de verzoekende partij die uitgaat van foutieve feitelijke gegevens, nu in de woning van verzoekende partij wel degelijk voorname leefruimtes – die voorzien zijn van grote raampartijen - zijn gesitueerd langsheen de perceelsgrens.

...

Er kan niet ernstig betwist worden dat een blinde gevel tot tegen de perceelsgrens van 30 m lang en min. 5,6 m tot max. 9, 6 m hoog, en dit ten zuidzuidoosten van het perceel van verzoekende partij ernstige visuele en lichthinder veroorzaakt. Het bestreden besluit is dan ook niet onzorgvuldig gemotiveerd, dan wel onredelijk in de mate dat besloten wordt dat de aanvraag een onaanvaardbare belasting voor de woonkwaliteit van de tussenkomende partij inhoudt.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“1. De verzoekende partij heeft in diens verzoek tot vernietiging uitgebreid en omstandig aangegeven waarom de bestreden beslissing gesteund is op foutieve feitelijke gegevens, dan wel dat deze niet correct beoordeeld werden in de bestreden beslissing en de bestreden beslissing dus kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is.

De uiteenzettingen van de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun antwoordnota respectievelijk schriftelijke uiteenzetting zijn er op gericht om voor te houden dat het de combinatie van inplanting-bouwdiepte-bouwhoogte zou zijn geweest die de verwerende partij zou hebben aangezet tot de uiteindelijk genomen en bestreden beslissing.

Er kan niet voorbij gegaan worden aan de vaststelling, zoals in het verzoekschrift tot vernietiging afdoende aangegeven, dat elk van de onderdelen in de bestreden beslissing daarbij niet op kennelijk redelijke wijze werd beoordeeld door de verwerende partij, waarbij ook steeds volledige abstractie wordt gemaakt van de omgeving waarin het aangevraagde zich bevindt. Aangezien de verschillende onderdelen van de bestreden beslissing niet op kennelijk redelijke wijze konden worden aangenomen, is de bestreden beslissing door zich te steunen op een samenhang van die elementen uiteraard des te meer kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

Zo werd in de bestreden beslissing volledig abstractie gemaakt van het gegeven dat er zich in de omgeving reeds gebouwen met meerdere bouwlagen én tegen de perceelsgrenzen bevinden, zodat niet valt niet in te zien waarom dit thans in de bestreden beslissing op kennelijk redelijke wijze als problematisch zou moeten worden bevonden voor de vergunningsaanvraag van verzoekende partij. Minstens werd dit niet aangetoond door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De link die daarmee met de bouwdiepte werd gelegd, volgt bovendien uit de zeer beperkte breedte van het betrokken aanvraagperceel; dit betreft opnieuw een element waar de bestreden beslissing volledig abstractie van heeft gemaakt.

2. Daar waar de verwerende partij in diens antwoordnota louter herhaalt wat reeds in de bestreden beslissing te lezen valt, gaat zij uiteraard niet in op de door verzoekende partij aangevoerde argumentatie.

Maar ook daar waar de verwerende partij en de tussenkomende partij trachten om het middel van verzoekende partij onderuit te halen, kunnen zij niet gevolgd worden.

3. Waar de verwerende partij thans in haar antwoordnota meent dat de verzoekende partij niet de eigendom maar wel het gebruiksgenot zou hebben van de woning gelegen te Rivierstraat 8, doet dit evenwel niets ter zake. Verzoekende partij heeft immers geen zakelijke rechten op de woning of het perceel dat zij huurt. Van zodra verzoekende partij zijn eigen woning heeft kunnen realiseren, zal deze ook zijn intrek nemen in diens eigen woning en uiteraard geen enkel uitstaans meer hebben met het perceel gelegen te Rivierstraat 8.

Volgens de tussenkomende partij zou het gegeven dat verzoekende partij nu al of niet eigenaar is van de woning gelegen te Rivierstraat 8 irrelevant geweest zijn in de bestreden beslissing. Nochtans kan door de tussenkomende partij niet ontkend worden dat de foutieve eigendomsaanwijzing onderdeel uitmaakt van de bestreden beslissing en de bestreden beslissing zich daarop uitdrukkelijk heeft gesteund om tot haar besluit te komen, zodat die foutieve stelling van verwerende partij inzake de beweerde eigendom van de woning te Rivierstraat 8 overduidelijk een impact heeft gehad op de besluitvorming. De verzoekende partij voerde aldus terecht aan dat zulks niet getuigt van een kennelijk redelijke en zorgvuldige beoordeling.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij voeren daarbij nog aan dat de inplanting op zich tegen de linkerperceelsgrens als onaanvaardbaar zou overkomen, nog los van de ruimere afstand die werd voorzien ten aanzien van het rechtse perceel (dat dus niet behoort tot de eigendom van verzoekende partij). Die stelling kan, zoals reeds in het verzoekschrift uiteengezet, evenwel niet volgehouden worden. De verzoekende partij wees er reeds op dat quasi alle bebouwing in de Rivierstraat zich tegen de perceelsgrenzen bevinden (zoals ook blijkt uit het door tussenkomende partij aangeleverde kadasterplan), zodat niet valt in te zien waarom dit thans in de vergunningsaanvraag van verzoekende partij op zich reeds als problematisch zou moeten worden beschouwd. Dit getuigt dan ook geenszins van een kennelijk redelijke en zorgvuldige beoordeling in de bestreden beslissing.

4. Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij verwijzen naar het devolutief karakter van de administratieve beroepsprocedure om te stellen dat de hele lijdensweg die verzoekende partij had doorlopen met de Stadsdiensten van de Stad Gent om tot een voor die diensten aanvaardbaar ontwerp te komen niet relevant zou zijn.

De verzoekende partij heeft daarbij helemaal niet voorgehouden dat de verwerende partij gebonden zou zijn door de beslissing van de Stad Gent, maar heeft enkel aangeduid waarom het uiteindelijke ontwerp ter vergunning werd voorgelegd en door de Stad Gent effectief werd vergund.

Hoewel de verwerende partij tot een eigen beslissing kan komen, dient zij haar beslissing wel des te concreter te motiveren, waar zij anders oordeelt inzake een voor de in eerste aanleg bevoegde instantie essentieel element. Uw Raad zal evenwel niet anders kunnen dan vaststellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelfs in het geheel niet ingegaan is op het gegeven dat de aangevraagde constructie volledig gesteund was op de vereisten voor de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg. Van een gedegen motivering op dat punt is dan ook allerminst sprake.

Om die reden kan de verwerende partij dan ook hoegenaamd niet ernstig voorhouden dat de vereisten van de stadsdiensten irrelevant zouden zijn, "aangezien de verzoeker er ook kon voor geopteerd hebben om een geheel ander ontwerp in te dienen".

De verzoekende partij heeft er reeds lopende de beroepsprocedure voor verwerende partij op gewezen, en dit werd herhaald in het verzoekschrift tot vernietiging, dat zij geen andere keuze had dan het kwestieuze ontwerp voor vergunning voor te leggen en dat alle vorige ontwerpen door de stadsdiensten werden geweigerd. Een geheel ander ontwerp zou dan ook nooit aanvaard geweest zijn in eerste administratieve aanleg. Hierop is de verwerende partij in de bestreden beslissing in het geheel niet ingegaan, zodat zij thans niet zinnig kan voorhouden dat verzoekende partij maar een ander ontwerp had moeten indienen.

4. Inzake de door verwerende partij foutief benoemde "wachtgevel", voert de verwerende partij thans aan dat zij zou bedoeld hebben op "het uitzicht van een wachtgevel", aangezien dit een blinde gevel zonder ramen zou betreffen, wat als een overheersend vlak zou overkomen ten aanzien van tussenkomende partij.

Zoals in het verzoekschrift tot vernietiging aangegeven, kan er, gelet op de hoge afwerkingsgraad van de betrokken gevel hoegenaamd geen sprake zijn van een "wachtgevel". Maar zelfs wanneer dit dan wordt bestempeld als een blinde gevel omdat daarin geen ramen aanwezig zijn, valt niet in te zien hoe dit element als een weigeringsmotief kan worden aangewend, nu er zich in de omgeving nog gevels tegen de perceelsgrenzen bevinden waar niet kan worden tegen gebouwd. Dit aspect werd in de bestreden beslissing hoegenaamd niet ontmoet.

Er valt daarbij evenmin in te zien waarom de verwerende partij hekelt dat er zich geen ramen in die gevel zouden bevinden, nu het voorzien van ramen in een gevel tegen de perceelsgrens pas een schending van de goede ruimtelijke ordening zou kunnen inhouden, aangezien daarmee dan inkijk zou bewerkstelligd worden ten aanzien van de tussenkomende partij.

Waar de verwerende partij en de tussenkomende partij bovendien opwerpen dat een blinde gevel van 202 m² onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, wijst verzoekende partij er nogmaals op dat er zich reeds een groenscherm bevindt tussen de beide percelen, zodat er hoegenaamd geen sprake zal zijn van een blinde vlek met een oppervlakte van 202 m² vanuit de woning van de tussenkomende partij. Hoogstens zal de volwaardig en hoogwaardig afgewerkte gevel zonder raamopeningen van verzoekende partij zich over diens bouwdiepte voor een gedeelte boven dat groenscherm bevinden. Slechts in de beperkte gedeelten waar een tweede bouwlaag is voorzien, zal die bouwhoogte zich hoger boven het groenscherm bevinden.

Zoals reeds aangegeven in het verzoekschrift tot vernietiging werd zelfs bewust voorzien in grotendeels één bouwlaag om de aanvraag te laten inpassen in het straatbeeld.

De tussenkomende partij kan tenslotte niet gevolgd worden waar deze beweert dat de bestreden beslissing niet gesteld zou hebben dat een blinde gevel onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Immers, de bestreden beslissing oordeelde als volgt:

...

5. Voor wat de vloerpas betreft, gaan de verwerende partij en de tussenkomende partij zelfs geheel voorbij aan de essentie in het middel van verzoekende partij.

Zoals reeds aangegeven in het verzoekschrift tot vernietiging valt vooreerst uit de bestreden beslissing in het geheel niet af te leiden waarom de vergunningsaanvraag niet zou mogen voorzien in "equivalenten" van bouwlagen, waar er zich in de omgeving reeds gebouwen met meerdere (volwaardige) bouwlagen bevinden tegen de perceelsgrenzen. Er valt dan ook niet in te zien welke waarde de vaststelling inzake equivalenten van bouwlagen zou moeten hebben in de bestreden beslissing.

Maar zoals ook reeds aangegeven in het verzoekschrift tot vernietiging, en hieraan gaan de verwerende partij en de tussenkomende partij manifest voorbij in hun antwoordnota en hun schriftelijke uiteenzetting, is de woning van de tussenkomende partij zelf reeds gelegen op een hoogte van ongeveer een meter boven het maaiveld, zodat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van een "equivalent" van een bouwlaag ten aanzien van de tussenkomende partij. De bestreden beslissing vertrekt voor wat de vergunningsaanvraag betreft steeds vanop het maaivlak om de bouwhoogte te gaan bepalen van de vergunningsaanvraag en deze als equivalenten te beschouwen, maar heeft, zoals reeds aangegeven, steeds abstractie gemaakt van het gegeven dat ook de tussenkomende partij zich verheven boven het maaivlak bevindt.

6. Ook voor de bouwdiepte maken de verwerende partij en de verzoekende partij abstractie van de essentie van het middel.

Waar de verzoekende partij erop gewezen heeft dat de bestreden beslissing niet kon voorhouden dat "de huidige stedenbouwkundige normen" slechts 18 m bouwdiepte zouden toelaten omdat zulks in de bestreden beslissing niet gepaard ging met de aanduiding van enige stedenbouwkundige norm, wordt hierover in het geheel niet meer gesproken in de antwoordnota van verwerende partij of de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partij.

Waar de verwerende partij en de tussenkomende partij thans wensen voor te houden dat de woning gelegen te Rivierstraat 6 met een bouwdiepte van 24 m een uitzondering zou betreffen en nog steeds minder zou zijn dan 30 meter, maken zij opnieuw abstractie van de uiteenzettingen van verzoekende partij.

Zo had verzoekende partij erop gewezen dat er zich reeds een woning mét bouwlagen (en dus een gelijkaardige hoogte) tégen de perceelsgrens bevond in de Rivierstraat (nummer 6), waarbij de aangevraagde bouwdiepte voor verzoekende partij werd ingegeven door de zeer beperkte breedte van het aanvraagperceel. Verzoekende partij wees er reeds op dat daarmee geen rekening werd gehouden in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing is dus ook op dit vlak kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

De tussenkomende partij kan dan ook niet voorhouden dat de woning gelegen te Rivierstraat 6 niet tegen de perceelsgrens zou gebouwd zijn en geen aanzienlijke bouwhoogte zou hebben.

Omwille van al het voorgaande kan de tussenkomende partij dan ook niet voorhouden dat de rechtspraak van de Raad van State, zoals door verzoekende partij aangehaald (inzake het niet hebben van een recht op een onbebouwde omgeving), niet relevant zou zijn. Er valt namelijk niet in te zien waarom het aangevraagde, dat net zoals quasi alle woningen in de Rivierstraat is ingepland tegen de perceelsgrens en in hoogte niet dermate verschilt van andere woningen (ook al betreft de aanvraag van verzoekende partij minder bouwlagen die hoger staan ten opzichte van het maaiveld), dat net omwille van de zeer beperkte

perceelsbreedte zijn toevlucht dient te nemen in bouwdiepte, zich niet zou integreren in het bestaande woonweefsel. De verzoekende partij wees er reeds in het verzoekschrift tot vernietiging op dat de bestreden beslissing niet kennelijk redelijk en zorgvuldig is waar deze meent dat het aangevraagde niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

8. Voor wat de vermeend verminderde woonkwaliteit van tussenkomende partij betreft, gaat de verwerende partij in haar antwoordnota zelfs in het geheel niet in op de uiteenzetting van het middel van verzoekende partij.

De tussenkomende partij komt op dit punt niet verder dan enkele blote beweringen die niet van aard zijn om het middel van verzoekende partij op dit punt onderuit te halen.

Immers, spijs van wat uiteengezet werd in het verzoekschrift tot vernietiging, beperkt de tussenkomende partij zich tot een louter tegenspreken ervan.

Dat het aanwezige groenscherm zich daarbij op het perceel van tussenkomende partij zou bevinden, doet hoegenaamd geen afbreuk aan de vaststelling dat het gros van de gevel van verzoekende partij zich uit het zicht van de tussenkomende partijen zal bevinden door de aanwezigheid van dat groenscherm.

Inzake de door verzoekende partij aan de verwerende partij aangeleverde impactsimulaties, waaraan de verwerende partij in de bestreden beslissing niet de minste aandacht heeft besteed, komt de tussenkomende partij niet verder dan louter te beweren dat daaruit niet onomstotelijk zou vaststaan dat geen aanzienlijk verlies aan zonlicht zou gecreëerd worden.

Die impactsimulaties spreken echter voor zich zodat tussenkomende partij thans niet zinnig kan trachten voor te houden dat één en ander niet onomstotelijk zou vaststaan. Het komt uw Raad daarbij niet toe om deze simulaties zelf inhoudelijk te gaan bekijken en beoordelen, doch wel om na te gaan of de verwerende partij in alle redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen. Door die impactsimulaties in het geheel niet op te nemen in haar besluitvorming, is de bestreden beslissing kennelijk onredelijk en onzorgvuldig aangezien de bestreden beslissing daarmee niet steunt op een zorgvuldige en correcte feitenvinding.

Voor zover de tussenkomende partij al gevolgd zou kunnen worden in haar stelling dat een eet- en speelkamer voorname leefruimtes zouden zijn, toont zij in het geheel niet aan dat de aangeduide ruimtes langsheen de perceelsgrens met verzoekende partij ook effectief een eet- en speelruimte zijn, dan wel de voornaamste leefruimtes in hun woning zouden behelzen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt welke beginselen een vergunningverlenende overheid in acht moet nemen wanneer zij de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Deze bepaling impliceert in eerste instantie dat de vergunningverlenende overheid onderzoekt welke de noodzakelijke of relevante aandachtspunten zijn voor de concrete aanvraag en vervolgens aandacht besteedt aan elk van deze aandachtspunten.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het betrokken bouwperceel ongeveer 60 meter diep is, met een breedte tussen 11 meter en 14,5 meter. Het omvat thans “een bescheiden woning” (grondoppervlakte ongeveer 40 m²), met één “volwaardige bouwlaag (...) afgewerkt met een mansardedak”, ingeplant op de linker perceelsgrens en op ongeveer 8 meter van de rechter perceelsgrens. De bestaande woning is, gezien in de diepte van het perceel, centraal ingeplant, op ongeveer 16 meter afstand van de woning van de linkerbuur.

De betrokken aanvraag beoogt het slopen van deze woning en het oprichten van een nieuwe woning. De nieuwe woning heeft een diepte van 30 meter en wordt ingeplant op de linkerperceelsgrens. De werkelijke maximale hoogte ten opzichte van het maaiveld bedraagt 9,6 meter. De gevraagde nieuwbouwwoning heeft een blinde gevel met een oppervlakte van ongeveer 202 m² “terwijl dit bij de bestaande woning maar ± 40 m² bedraagt”.

Op het links aanpalende perceel staat de woning van de tussenkomende partij “op minstens 4 m afstand van de scheiding met onderhavig perceel”.

4.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de weigering van de aanvraag steunt op verschillende weigeringsmotieven, met name:

- de inplanting van de nieuwe woning tegen de linker perceelsgrens en de te hoge vloerpas is in strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- de gevraagde bouwdiepte van 30 meter is manifest strijdig met een goede ruimtelijke ordening;
- de combinatie inplanting-hoogte-bouwdiepte is zeer belastend voor de woonkwaliteit van “appellanten”.

De verwerende partij komt derhalve, net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op verschillende gronden tot de conclusie dat het aangevraagde geweigerd moet worden door strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het motief dat de combinatie van inplanting-hoogte-bouwdiepte zeer belastend is voor de woonkwaliteit van de tussenkomende partij, komt naar voor als een decisief weigeringsmotief. De verzoekende partij voert en toont ook niet aan dat dit niet het geval zou zijn. Dit weigeringsmotief steunt op de vaststellingen dat de tussenkomende partij “zeer veel visuele hinder” zal ondervinden door uitzicht op “een blinde gevel van 30 m lang en minimum 5,6 m tot maximum 9,6 m hoog t.o.v. het maaiveld” en bovendien bevindt zich deze blinde gevel ten zuidoosten van het perceel van de tussenkomende partij waardoor heel wat zonlicht zal ontnomen worden tot na de middag.

De verzoekende partij voert aan dat dit motief kennelijk onredelijk is. Ze stelt dat ze reeds in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft opgeworpen dat de tussenkomende partij niet beschikt over “voornamen leefruimtes” langsheen de perceelsgrens, dat er uitzichtmogelijkheden zijn langsheen de andere zijden van de buurwoning, en dat het aangevraagde wordt onttrokken aan het zicht van de tussenkomende partij door een aanzienlijk groenscherm, waardoor ook de funderingspalen niet zichtbaar zullen zijn. Ze stelt ten slotte dat de tussenkomende partij geen recht heeft op een onbebouwde omgeving. De verzoekende betwist ook dat er door het aangevraagde voor de tussenkomende partij een verlies aan zonlicht zou zijn. Ook wat dit betreft verwijst de verzoekende partij naar haar replieknota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bijgevoegde “impactsimulaties”. Het enige verlies aan zonlicht volgt volgens de verzoekende partij uit de aanwezige beplantingen.

Het is in het licht van de concrete gegevens van het dossier en de bestaande omgeving niet kennelijk onredelijk om de aangevraagde nieuwbouwwoning als zeer belastend te beschouwen voor de woonkwaliteit (uitzicht en zonlicht) van de tussenkomende partij. De beoordeling steunt op de vaststellingen dat een blinde gevel van 30 meter lang en tot 9,6 meter hoog (oppervlakte ongeveer 220 m²) wordt opgericht tegen de grens van het perceel met de tussenkomende partij, wiens woning is opgericht op ongeveer 4 meter van deze grens. De argumentatie die de verzoekende partij op dit punt aanvoert – en die ze eerder heeft aangevoerd in een replieknota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – is niet overtuigend om de beslissing kennelijk onredelijk te bevinden. Noch de situering van de leefruimten, noch de zogenaamde andere uitzichtmogelijkheden voor de tussenkomende partij en het bestaande groenscherm (dat overigens niet het effect heeft zoals voorgehouden door de verzoekende partij) belet om vast te stellen dat de aangevraagde een ernstige nadelige impact heeft op de woonsituatie van de tussenkomende partij. De “impactsimulaties” die de verzoekende partij voorlegt, tonen evenmin aan dat het kennelijk onredelijk is om het aangevraagde als strijdig met de goede ruimtelijke ordening te bevinden, maar bevestigen integendeel een ernstige impact voor de woonsituatie van de tussenkomende partij. Uit die simulatie kan evenmin worden afgeleid, wel integendeel, dat, zoals de verzoekende partij voorhoudt, het enige verlies aan zonlicht uit de aanwezige beplantingen volgt.

5.

De kritiek van de verzoekende partij op de overige weigeringsmotieven in de bestreden beslissing – de twee weigeringsmotieven die niet verder besproken zijn in het vorig randnummer – is kritiek op overtollige motieven, die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in essentie dat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt en geen rekening werd gehouden met de replieknota die ze heeft ingediend na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze stelt verder dat ze in het eerste middel omstandig heeft uiteengezet dat ze in haar replieknota heeft aangetoond dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunt op foutieve gegevens.

De verwerende partij repliceert dat zij kennis heeft genomen van de replieknota van de verzoekende partij, dat uit het notitieblad van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tijdens de hoorzitting blijkt dat de verschillende argumenten over bouwhoogte en -diepte, inplanting, feitelijke gegevens en verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening die door de verzoekende partij tijdens de hoorzitting werden opgeworpen, wel degelijk werden gehoord en er in de bestreden beslissing op al deze argumenten expliciet werd ingegaan.

De tussenkomen partij stelt in wezen dat de replieknota geen nieuwe gegevens bevatte die relevant waren voor de beoordeling van de aanvraag.

De verzoekende partij dupliceert dat in de replieknota gewezen werd op allerlei elementen die in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet correct waren voorgesteld of beoordeeld. De essentie van het hoorrecht is volgens de verzoekende partij niet enkel gelegen in het kenbaar maken van standpunten, maar ook in het gegeven dat de verwerende partij in diens uiteindelijke beslissing die standpunten opneemt in haar beoordeling en daarmee rekening houdt bij het nemen van haar beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Bij de bespreking van het eerste middel is reeds vastgesteld dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het decisief weigeringsmotief dat de combinatie van de inplanting-hoogte-bouwdiepte van het aangevraagde zeer belastend is voor de woonkwaliteit van de tussenkomen partij. Tevens is vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partij op de overwegingen in de bestreden beslissing over de inplanting van de nieuwe woning tegen de linker perceelsgrens en de gevraagde bouwdiepte van 30 meter, kritiek betreft op overtollige motieven die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

In de mate dat het tweede middel kritiek betreft op overtollige motieven, is het onontvankelijk.

De vraag rest derhalve enkel of de verzoekende partij de onwettigheid aantoont van de bestreden beslissing voor zover ze aanvoert dat bij de beoordeling van de impact van het aangevraagde op de woonsituatie van de tussenkomende partij, de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de replieknota van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Een vergunningverlenende overheid die over een vergunningsaanvraag in administratief beroep dient te oordelen, dient de beroepsargumenten te onderzoeken en te beoordelen. Het gegeven dat niet elk beroepsargument afzonderlijk wordt besproken en weerlegd in de uiteindelijke beslissing, kan echter op zich niet leiden tot een schending van de motiveringsplicht of zorgvuldigheidsplicht.

Het komt aan de verzoekende partij toe aan te tonen dat de bestreden beslissing, rekening houdend met de argumentatie in de replieknota, een ondeugdelijke beoordeling bevat van de impact van het aangevraagde op de woonsituatie van de tussenkomende partij. De verzoekende partij verwijst op dat punt enkel naar de uiteenzettingen in haar eerste middel, waarin zij aanvoert, met verwijzing naar haar replieknota, dat de verwerende partij een onredelijke beslissing heeft genomen.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verschillende overwegingen heeft gewijd aan de beoordeling van de impact van het aangevraagde op het perceel van de linker buur en op grond van verschillende vaststellingen tot de conclusie komt dat het aangevraagde op dat punt strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens is vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze conclusie kennelijk onredelijk is in het licht van de repliek van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de door haar aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer David Colle 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 12 december 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ