

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1315
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0040-A

Verzoekende partij	mevrouw Christiana FRANCQUE vertegenwoordigd door advocaat Eric PRINGUET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9031 Drongen, Kroonprinsstraat 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv VWNC , met woonplaatskeuze te 9900 Eeklo, Industrielaan 1 vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 september 2017, geregulariseerd op 16 oktober 2017, de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 27 juli 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 20 maart 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bouw van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9990 Eeklo, Lijnendraaierstraat 12-14, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 715a en 716.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 24 april 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Verzoekende partij, verwerende partij en tussenkommende partij verschijnen schriftelijk.

4.

Verzoekende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 mei 2019 om de debatten te heropenen, teneinde haar toe te laten een aanvullend stuk neer te leggen.

5.

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. VERZOEK TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

Verzoekende partij verzoekt om de debatten te heropenen, teneinde haar toe te laten een aanvullend stuk neer te leggen. Het betreffende stuk niet noodzakelijk om uitspraak te doen in voorliggende procedure. Er bestaat derhalve geen noodzaak om de debatten in dit kader te heropenen.

IV. FEITEN

1.

Tussenkomen partij dient op 10 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande bebouwing.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo', goedgekeurd door de Vlaamse regering op 16 september 2009, waarbij geen nadere stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2016 tot en met 14 januari 2017, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in, waarin wordt aangevoerd dat "wij door de ruime inkijk onze privacy verliezen, niet alleen in de tuin maar ook in de woning".

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 maart 2017 ongunstig:

" ...

Het openbaar onderzoek

... De bezwaarschriften handelen over ... De voorziene ramen en terrassen in de achtergevel bieden inkijk in de tuin van de aanpalende woningen met daardoor verlies aan privacy. ...

Het perceel bevindt zich in een relatief dichtbebouwd stedelijk gebied. Het is onvermijdelijk dat er in dergelijk gebied een zekere inkijk is tussen de percelen onderling. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om erover te waken dat de woonkwaliteit van de resterende ééngezinswoningen binnen dit dichtbebouwde weefsel hierdoor niet in sterke mate wordt aangetast.

Het betreft hier een project in een hoeksituatie; De terrassen op de eerste verdieping liggen dieper dan 12m tov. van de perceelgrens in de Lijnendraaiersstraat. Inkijk in de tuinen van de aanpalende percelen in de Garenstraat is mogelijk.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

... Het bezwaar rond de inkijk vanaf de terrassen in de aanpalende tuinen in de Garenstraat kan worden gevolgd.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid 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 ...

...

M.b.t. inkijk in de tuin van de aanpalende woningen met daardoor verlies aan privacy, alsook m.b.t. het verlies aan bezonning van de aanpalende eigendommen: wie in de binnenstad woont wordt inderdaad geconfronteerd met de gevraagde evolutie vanuit de hogere overheid naar verdichting en dat hoogbouw (hetzij voor woonfuncties, hetzij voor commerciële functies, kantoren, diensten, ...) meer en meer hoort bij het wonen in de binnenstad.

Het college meent ook dat de voorziene uitbouw en de mogelijkheid van de terrassen dit de binnenkwaliteit van de appartementen alleen maar ten goede komt.

Tenslotte stelt het college vast dat in de onmiddellijke omgeving er ook dergelijke buitenterrassen aanwezig zijn, zodat het voorliggend dossier geen precedent geeft voor deze buurt.

...

3.

Tegen deze beslissing tekent (onder meer) de verzoekende partij op 21 april 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Om inkijk naar de aanpalende percelen te vermijden worden binnen het ontwerp zichtschermen geplaatst in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Het in overeenstemming zijn met de voorschriften in het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten doet evenwel geen afbreuk aan de verplichting van de vergunning verlenende overheid om de mogelijke hinder voor omwonenden dienaangaande te onderzoeken.

Vastgesteld wordt dat in onderhavig dossier de terrassen op de eerste verdieping van het gebouw problematisch zijn inzake inkijk. Het uitkragende terras bij appartement 1.1 wordt voorzien op amper 2,6 m van de aanpalende perceelsgrens. Het dakterras bij appartement 1.2 wordt voorzien tot op 1,7 m van de aanpalende percelen. Beide afstanden zijn onvoldoende en overstijgen de normale ongemakken tussen burens. Dergelijke beperkte afstanden zorgen ervoor dat nieuwe inkijken ontstaan die ruimtelijk niet gewenst zijn. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp naar voor te brengen dat zich voldoende in het bestaande weefsel integreert.

...

De tussenkomen partij legt in het kader van de hoorzitting onder meer aangepaste plannen neer voor de terrassen op de niveaus +1 en +2 (met vergroot zichtscherm in mat glas).

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 27 juli 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 9 juni 2017;

...

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

... De bezwaarschriften kunnen als volgt verkort worden weergegeven:

- Ramen en terrassen zorgen voor nieuwe inkijk waardoor de privacy wordt aangetast zowel in de woning als in de tuin van de aanpalende woningen langs de Raamstraat

...

1.7 Argumentatie appellanten

... 1.7.2 Argumentatie Francque Christiana

De derde beroeper vermeldt dat hij als aanpalende eigenaar en bewoner rechtstreekse hinder zal ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing. Deze hinder bestaat uit een ontoelaatbare inbreuk op de privacy en een waardevermindering van het eigendom. ... De bestaande omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen met kleinere ramen in de bovenverdiepingen, waar zich dan ook enkel slaapkamers bevinden.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

De goede ruimtelijke ordening mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het ontwerp maar dient voldoende rekening te houden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. Functioneel past het ontwerp ontegensprekelijk in de omgeving, welke gekenmerkt wordt door verscheidene meergezinswoningen.

Omtrent de inplanting van het gebouw werden tijdens het openbaar onderzoek een tweetal bezwaren ingediend door eigenaars / bewoners van achterliggende / aanpalende percelen gelegen langs de Raamstraat. De bezwaren gaan in hoofdzaak over toename van inkijk en afname van belichting.

...

Een minimale inkijk is het logisch gevolg van de ligging in het centrum van de stad, waar altijd minder privacy is dan op het platteland. Bovendien komen dergelijke terrassen vaak voor. De grenzen van de normale ongemakken verbonden aan de omgeving worden niet overschreden.

Om inkijk naar de aanpalende percelen te vermijden worden binnen het ontwerp zichtschermen geplaatst in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Om tegemoet te komen aan de bezwaarindiener werden de plannen beperkt aangepast. Met name wordt het zichtscherm vergroot in mat glas. Aanvrager is eveneens akkoord met het opleggen van de voorwaarde dat het groendak niet mag gebruikt worden als terras.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er in geslaagd is een ontwerp naar voor te brengen dat zich voldoende in het bestaande weefsel integreert.

2.6 Conclusie

... Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- cfr. de beperkt aangepaste plannen mbt de zichtschermen op +1 en +2;
- het groendak mag niet gebruikt worden als terras;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en de regelmatigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt dat zij eigenares en bewoonster is van de woning aan de Raamstraat 11 te 9900 Eeklo, en dat haar tuin paalt aan de bouwpercelen. Zij stelt dat de bestreden beslissing haar *“rechtstreekse hinder en nadelen toebrengt, bestaande in een ontoelaatbare inbreuk op de privacy en een waardevermindering van haar onroerend goed”*.

2.

Tussenkommende partij betwist het belang van verzoekende partij. Zij stelt dat er door verzoekende partij *“geen hinder wordt omschreven”* ingevolge de bestreden beslissing, terwijl het loutere nabuurschap op zich niet voldoende is om het rechtens vereiste belang te bewijzen. Zij meent dat *“de omschreven hinder”*, waaronder een inbreuk op de privacy, bovendien louter hypothetisch en niet bewezen is. Zij benadrukt daarbij dat er aldaar op heden *“reeds een meergezinswoning nr. 15 is, naast het op te trekken gebouw, die inkijkt in de tuin van de verzoekende partij”*, zodat *“er dus geen nieuwe hinder is”*. Zij stelt dat verzoekende partij nalaat om de hinder concreet te omschrijven aan de hand van *“stukken, foto’s, studies”*, en dat er in het licht van de hinder die eigen is aan een woonzone *“geen sprake is van abnormale hinder”*. Zij merkt op dat verzoekende partij abstractie maakt van de overwegingen en de voorwaarden in de bestreden beslissing.

3.

Verzoekende partij betwist in haar toelichtende nota de exceptie van belang van tussenkommende partij. Zij stelt dat *“de hinder afdoende blijkt uit de eigen stukken van de tussenkommende partij”* en met name uit de *“3D voorstellingen”*, op basis waarvan *“duidelijk zichtbaar is dat personen die zich op de terrassen van het geplande appartementsgebouw bevinden rechtstreeks zicht nemen in (haar) woning en tuin”*. Zij merkt daarbij op dat *“tussenkommende partij de op de terrassen staande personen alleen achter het mat glas tekent, daar waar deze personen zich uiteraard ook op de overige gedeeltes van de terrassen zullen bevinden – en dus naast het mat glas kijken”*. Zij stelt dat *“er dus enkel kan worden besloten dat de geplande toestand een abnormale hinder teweeg brengt, door de inkijk in (haar) tuin en woning, waardoor haar iedere vorm van privacy wordt ontnomen”*, waarbij *“deze hinder niet hypothetisch is, maar vaststaand, zoals blijkt uit de eigen projecties van de tussenkommende partij”*. Zij betwist tevens het standpunt van tussenkommende partij dat de aangevoerde waardevermindering geen stedenbouwkundig argument betreft en louter hypothetisch is. Zij betwist tenslotte de bewering van tussenkommende partij dat er ingevolge het

bestreden bouwproject geen nieuwe hinder ontstaat, doordat er ook op heden reeds inkijk is in haar woning en tuin vanuit de aanpalende meergezinswoning nr. 15. Zij toont aan de hand van stukken aan dat de aanpalende woning nr. 15 geen meergezinswoning maar een eengezinswoning betreft, waarbij *“de tuinen zijn gescheiden door een muur en een hoge rij leilinden”*. Zij stelt dat de meergezinswoning waarnaar tussenkomende partij verwijst is gelegen op nr. 17 en geen inkijk genereert in haar woning en tuin, gezien *“dit pand zich veel verder bevindt van (haar) woning dan het geplande gebouw en in dezelfde rij staat als (haar) woning”*, terwijl *“het geplande gebouw in een hoeksituatie staat ten aanzien van (haar) woning, en de terrassen van de eerste verdieping zich op amper 2.6 m en 1.7 meter van (haar) tuin zullen bevinden”*, zodat de nieuwbouw *“veel dichters staat en een rechtstreekse inkijk biedt in (haar) woning”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift (waarin verzoekende partij overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dient te geven van haar belang).

2.

De bestreden vergunning beoogt de oprichting van een meergezinswoning ter vervanging van twee bestaande eengezinswoningen met bijgebouwen, waarbij er achteraan ter hoogte van de achterste en de zijdelingse perceelgrens van de eigendom met woning en tuin van verzoekende partij terrassen worden voorzien op de eerste en de tweede verdieping. Verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift op de vaststelling dat zij als eigenaar en bewoner van het aanpalend perceel ingevolge de bestreden beslissing *“rechtstreekse hinder en nadelen”* zal ondervinden, waaronder *“een ontoelaatbare inbreuk op de privacy”*.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, is verzoekende partij eigenaar en bewoner van een woning met tuin op een perceel dat paalt aan de bouwplaats, die zich bevindt in een hoekconfiguratie met de percelen met woning en tuin in de Raamstraat, waaronder het perceel van verzoekende partij. Door expliciet te wijzen op het feit dat de realisatie van het bouwproject, in het bijzonder de diep ingeplante terrassen op de verdiepingen achteraan (op korte afstand van de perceelgrenzen), een impact kan hebben op haar privacy, maakt

verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De betreffende privacyhinder werd door verzoekende partij overigens ook reeds aangevoerd terloops het openbaar onderzoek (en in haar administratief beroepschrift), en was voor zowel de gemeentelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanleiding om de aanvraag ongunstig te adviseren, waarbij laatstgenoemde zelfs expliciet overwoog dat *“de terrassen op de eerste verdieping van het gebouw problematisch zijn inzake inkijk”*. Ook in de bestreden beslissing wordt er expliciet erkend dat er inkijk is vanop de betreffende terrassen, en worden er specifieke voorwaarden opgelegd *“om inkijk naar de aanpalende percelen te vermijden”*. Uit de vaststelling dat zowel de adviesverlenende als de vergunningverlenende overheden specifieke aandacht hebben besteed aan het door verzoekende partij (terloops de administratieve procedure) aangevoerde hinderaspect, blijkt afdoende dat haar vrees niet louter hypothetisch is.

3.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikt verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van de materiële motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.7.23, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en haar argumentatie terloops de administratieve procedure, in het bijzonder wat betreft het voor de aanvraag relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten. Zij wijst met name op de vaststelling dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in navolging van haar standpunt, oordeelt dat *“de terrassen op de eerste verdieping problematisch zijn inzake inkijk, omwille van de kleine afstand waarop zij zich bevinden ten opzichte van het perceel van verzoekster (1,7 meter en 2.6 meter)”*, waarbij *“deze afstanden onvoldoende zijn en de normale ongemakken tussen burens overstijgen”*, terwijl *“verwerende partij in het geheel niet motiveert waarom zij afwijkt van dit advies”*, en enkel *“in algemene bewoordingen motiveert”* dat *“een minimale inkijk het logisch gevolg is van de ligging in het centrum van de stad”* en *“dergelijke terrassen bovendien vaak voorkomen”*. Zij meent dat *“uit niets blijkt dat verweerder het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling heeft betrokken”*, noch *“dat zij de argumenten van verzoekster in overweging heeft genomen”*, in het bijzonder haar argumentatie tijdens de hoorzitting *“met betrekking tot de minimale aanpassing van de plannen inzake de zichtschermen”*, waarbij zij *“duidelijk heeft geargumenteed dat deze zichtschermen geen enkele tegemoetkoming aan haar bezwaren kon(den) uitmaken, gezien uit de neergelegde schetsen bleek dat zij uitgingen van de veronderstelling dat personen die zich op het terras bevinden enkel in de rechterhoek gaan staan en enkel de andere kant zouden opkijken”*.

Verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van de materiële motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, lid 1, 1°, b) VCRO. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft

het voor de aanvraag relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten. Zij meent dat daarbij ten onrechte abstractie wordt gemaakt van de relevante in de omgeving bestaande toestand en van haar argumentatie terloops de administratieve procedure inzake de hinder in haar hoofde, die niet concreet worden betrokken bij de beoordeling, zodat deze niet steunt *“op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld”*. Specifiek wat betreft de overweging dat *“dergelijke terrassen vaak voorkomen”* stelt zij dat dit *“een irrelevante algemene vaststelling is die geen betrekking (heeft) op de concrete ruimtelijke ordening ter plaatse, waar dergelijke terrassen helemaal niet voorkomen”*. Specifiek wat betreft de overweging dat *“een minimale inkijk het logisch gevolg is van de ligging in het centrum van de stad, waar altijd minder privacy is dan op het platteland”*, stelt zij eveneens dat dit *“slechts een irrelevante algemene vaststelling is die geen enkel verband houdt met de concrete toestand ter plaatse en met werkelijk vastgestelde en concrete feiten”*. Specifiek wat betreft de overweging dat *“het ontwerp functioneel ontegensprekelijk past in de omgeving, welke gekenmerkt wordt door verscheidene meersgezinswoningen”*, stelt zij dat de vaststelling *“dat er zich in de omgeving ‘verscheidene meersgezinswoningen’ zouden bevinden geen uitstaans heeft met het gegeven dat de geplande meersgezinswoning terrassen achteraan heeft die zich op een afstand van slechts 1.7 en 2.6 meter van de perceelsgrens bevinden”*. In de rand hiervan merkt zij tevens op dat *“enige concrete verwijzing naar de ‘verscheidende’ meersgezinswoningen die zich beweerdelijk in de omgeving zouden bevinden niet is terug te vinden in de bestreden beslissing”*, vermits *“geheel niet wordt vermeld over welke panden dit zou gaan en in welke mate deze panden zich in de onmiddellijke omgeving zouden bevinden en vergelijkbaar zijn”*. Bovendien stelt zij dat *“er zich in de onmiddellijke omgeving geen ‘verscheidene’ meergezinswoningen bevinden”*, en dat *“in de onmiddellijke omgeving steeds een maximale bouwdiepte van 12 meter in acht wordt genomen, precies om de leefkwaliteit van de bestaande woningen niet in overdreven mate aan tasten”*, terwijl *“het project het enige is dat een bouwdiepte heeft van 15 meter en als dusdanig een onaanvaardbare inkijk veroorzaakt”*, en *“terrassen voorziet die rechtsreeks in de tuin van bestaande woningen inkijk(en)”*. Zij stelt tenslotte nog dat *“de motivering strijdt met het eigen beleid van de stad Eeklo”*, waarbij *“in het beeldkwaliteitsplan dd. 27 april 2015 de woon- en leefkwaliteit wordt vooropgesteld als doelstelling”*, terwijl *“nergens wordt gemotiveerd waarom er in casu wordt afgeweken van dit beleid”*. Zij meent dat *“enige afweging van ruimtelijke behoeften in de bestreden beslissing onvindbaar is”*, gezien *“de door (haar) ingeroepen sociale (verlies van woon-en leefkwaliteit, negatieve impact op sociale cohesie) en economische gevolgen (waardevermindering) niet in de motivering worden afgewogen”*.

2.

Tussenkomen de partij betwist het eerste middel. Zij citeert de bestreden beslissing, op basis waarvan zij oordeelt dat verwerende partij *“rekening heeft gehouden met de bestaande toestand, de onmiddellijke omgeving en het nieuw project”*. Zij meent dat *“het duidelijk is dat het middel betrekking heeft op een beoordelingsbevoegdheid en niet op een onwettigheid”*, terwijl *“het louter inhoudelijk bekristeren van een vergunningsbeslissing zonder een onregelmatigheid concreet aan te tonen een onontvankelijk middel is”*. Zij stelt dat *“de Raad louter dient na te gaan of de overheid bij het uitoefenen van haar bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegeven en zij op grond daarvan tot haar besluit kon komen”*, en meent dat verwerende partij *“in casu de motieven aangeeft waarom er beslist werd en dus afgeweken werd van het verslag van de PSA”*, terwijl *“de motieven correct en afdoende zijn”*.

Tussenkomen de partij betwist het tweede middel. Zij betwist opnieuw de ontvankelijkheid van het middel, gezien *“het louter gaat over een bekritisieren van inhoud van de vergunningsbeslissing”*. Zij stelt dat *“de concrete specifieke omgeving” “weldegelijk in kaart is gebracht”*, en dat *“er ook een afweging is gemaakt tussen de verschillende aspecten”* en *“er zelfs specifieke voorwaarden zijn opgelegd rekening houdende met de bezwaren”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van de middelen, gezien verzoekende partij daarin louter inhoudelijke kritiek zou uiten op de (discretionaire) beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In zoverre zij stelt dat de middelen feitelijk een heroverweging beogen door de Raad van de betreffende beoordeling, mist de exceptie feitelijke grondslag. Zoals hierboven gesteld en hieronder bij de bespreking van de middelen zal blijken, betwist verzoekende partij duidelijk de wettigheid van de beoordeling door verwerende partij van het in het kader van het onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de hinderaspecten, waarbij zij met name stelt dat de betreffende beoordeling gebrekkig is in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van haar argumentatie terloops de administratieve procedure. Bovendien wordt verzoekende partij door de in de middelen aangevoerde gebrekkige motivering benadeeld (in de zin van artikel 35, lid 3 DBRC-decreet), en kan de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond hiervan haar een persoonlijk voordeel bieden. Verwerende partij zal de aanvraag alsdan immers opnieuw moeten beoordelen, waarbij de gebeurlijke andersluidende herstelbeslissing een invloed kan hebben op de hinder en nadelen die door verzoekende partijen (kunnen) worden ingeroepen. De exceptie wordt verworpen.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§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;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het kader van de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “de in de omgeving bestaande toestand”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de bouwpercelen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante

aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de bouwdiepte van de meergezinswoning met terrassen op de verdieping achteraan, en de daaraan gerelateerde hinderaspecten, in het bijzonder de privacyhinder voor de aanpalenden. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft alleszins de aanpalende percelen met woning en tuin, waaronder het perceel van verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
...”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke punten. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies inzake de hinderaspecten voor de omwonenden, en oordeelt dat de aanvraag wat betreft dit (relevant) aandachtspunt verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in dezelfde lijn ligt als het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarin het bewaar werd gevolgd van verzoekende partij terloops het openbaar onderzoek inzake de inkeer op haar perceel vanop de terrassen op de verdiepingen, dat zij herhaalde terloops de administratieve beroepsprocedure.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, vormen (de bouwdiepte van) de terrassen op de verdiepingen achteraan en de daarmee gerelateerde hinderaspecten voor de omwonenden (in het bijzonder voor verzoekende partij) een essentieel

aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Specifiek wat betreft de privacyhinder ingevolge inkijk oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies (in navolging van het door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar onderschreven bezwaar van verzoekende partij) dat *“de terrassen op de eerste verdieping van het gebouw problematisch zijn inzake inkijk”*, gezien *“het uitkragende terras bij appartement 1.1 wordt voorzien op amper 2,6 m van de aanpalende perceelsgrens”* en *“het dakterras bij appartement 1.2 tot op 1,7 m van de aanpalende percelen”*. Hij oordeelt dat *“beide afstanden onvoldoende zijn en de normale ongemakken tussen burens overstijgen”*, gezien *“dergelijke beperkte afstanden ervoor zorgen dat nieuwe inkijken ontstaan die ruimtelijk niet gewenst zijn”*. Verwerende partij betwist de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de (beperkte) afstanden van de (diep ingeplante) terrassen op de verdieping achteraan ten opzichte van de aanpalende percelen (in het bijzonder het perceel van verzoekende partij) niet. Zij stelt hieromtrent enkel dat *“een minimale inkijk het logisch gevolg is van de ligging in het centrum van de stad, waar altijd minder privacy is dan op het platteland”*, terwijl *“dergelijke terrassen bovendien vaak voorkomen”*, zodat *“de grenzen van de normale ongemakken verbonden aan de omgeving niet worden overschreden”*, temeer er (onder meer) *“zichtschermen worden geplaatst om inkijk naar de aanpalende percelen te vermijden”* en *“de plannen beperkt werden aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaarindiener”*, waarbij *“met name het zichtscherm wordt vergroot in mat glas”*.

In zoverre verwerende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de problematische inkijk op de aanpalende percelen vanop de terrassen op de verdieping wijst op de vaststelling dat *“een minimale inkijk het logisch gevolg is van de ligging in het centrum van de stad, waar altijd minder privacy is dan op het platteland”*, laat zij na om (de hinderaspecten van) de aanvraag concreet te toetsen aan de in de (relevante) onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De betreffende overweging geldt in se immers voor alle bouwplaatsen in het centrum van gemeenten. Dezelfde vaststelling geldt wat betreft de overweging in de bestreden beslissing dat *“dergelijke terrassen vaak voorkomen”*. Dit betreft eveneens een standaardoverweging, die evenmin getuigt van een concrete toets van de privacyhinder voor de omwonenden ingevolge de inkijk vanop de (diep ingeplante) terrassen op de verdieping richting hun aanpalende woningen met tuin. Bovendien blijkt daaruit niet dat de in de omgeving bestaande toestand effectief wordt gekenmerkt door ‘dergelijke’ terrassen, noch dat deze terrassen waarnaar zonder meer (in algemene bewoordingen) wordt verwezen (en de daaraan palende percelen en woningen) voldoende vergelijkbaar zijn met voorliggend bouwproject, en met name ook op dergelijke bouwdiepte (*quasi* tegenaan de perceelgrens) worden ingeplant. In de mate dat verwerende partij wijst op de vaststelling dat de inkijk vanop de terrassen naar de aanpalende percelen wordt vermeden door het plaatsen van zichtschermen, die in graad van beroep (om tegemoet te komen aan de bezwaren) door een beperkte aanpassing van de plannen nog worden *“vergroot in mat glas”*, blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de (volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ‘problematische’) inkijk daarmee afdoende wordt geremedieerd. De (volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ‘onvoldoende’) afstanden van de terrassen op de verdieping tot de aanpalende perceelgrenzen (van respectievelijk 2,6 m en 1,7 m) blijven ingevolge de (grote) bouwdiepte van de meergezinswoning ongewijzigd, terwijl niet blijkt dat de opmerking van verzoekende partij tijdens de hoorzitting (die door tussenkomende partij niet wordt betwist), dat uit niets blijkt dat de personen die zich op de terrassen bevinden enkel achter de zichtschermen zullen blijven staan dan wel enkel de andere kant zullen opkijken, redelijkerwijze in rekening werd gebracht.

5.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten als relevant aandachtspunt, niet afdoende in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel in het licht van de argumentatie van verzoekende partijen terloops het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure. Hoewel het determinerend weigeringsmotief in voormeld advies inzake de privacyhinder voor de aanpalenden ingevolge inkijk vanop de terrassen op de verdieping globaal gezien in de bestreden beslissing wordt betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat *“de grenzen van de normale ongemakken verbonden aan de omgeving niet worden overschreden”*, en de aanvraag geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende percelen en (wel) verenigbaar is met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VIII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Tussenkomende partij verzoekt om de kosten ten laste te leggen van verzoekende partij. Wat betreft het door tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de gevorderde rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot heropening van de debatten wordt verworpen.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VWNC is ontvankelijk.
3. De beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de bouw van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9990 Eeklo, Lijnendraaierstraat 12-14, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 715a en 716, wordt vernietigd.
4. De verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht en 700 euro rechtsplegingsvergoeding worden ten laste gelegd van de verwerende partij.
6. De kosten van tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 augustus 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bart VOETS

Pascal LOUAGE