

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0597 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1213/0562/A/4/0529

*In zake:* de heer **Mario PIRON**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partijen:*

1. de heer **Steven VAN FRAEYENHOVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kristof BOSSUYT  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 31  
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente  
NIJLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2560 Nijlen, Grote Steenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 176B.

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de eerste tussenkomende partij zit vervat in haar verzoek tot tussenkomst, terwijl de tweede tussenkomende partij een afzonderlijke schriftelijke uiteenzetting heeft ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe MAEREVOET die loco advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Kristof BOSSUYT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Nele ANSOMS die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Steven VAN FRAEYENHOVEN verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2013 de eerste tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De eerste tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2013 de tweede tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt derhalve op grond artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

1.

Op 13 januari 2009 verleent de tweede tussenkomende partij een gunstig stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een eengezinswoning op het betrokken perceel dat in de jaren '50 nog één geheel vormde met het perceel waarop de rechtsaanpalende woning staat, maar dat werd afgesplitst na de oprichting van die woning. Het perceel komt volgens dit attest in aanmerking voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning op de rechter perceelsgrens.

2.

Op 15 maart 2010 dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke carport.

De tweede tussenkomende partij bevestigt op 19 juli 2010 de stilzwijgende weigering van de aanvraag. De verwerende partij beslist op 7 oktober 2010 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

In het arrest van 3 oktober 2012 met nummer A/2012/0392 vernietigt de Raad deze beslissing omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer na vaststelling dat de aanvrager een nieuwe vergunningsaanvraag heeft ingediend en uitdrukkelijk en ondubbelzinnig verklaarde te verzaken aan de vergunningsbeslissing van 7 oktober 2010.

3.

Op 3 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning, ditmaal voor *“het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 6 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen verleent op 16 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij op grond van de volgende overwegingen:

“...

**(2) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving, met*

*name de kenmerken die afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen of open ruimten. Naast de inschatting van de bestaande toestand dient hierbij ook een toekomstgerichte visie te worden gehanteerd, die naast de beleidsopties, de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouw mogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.*

*De aanvraag betreft het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens.*

*Links van het perceel van de aanvrager is een onbebouwd perceel gelegen waarvoor een verkavelingsvergunning werd verleend op 2 september 1987 ref. 084/348, bestemd voor vrijstaande bebouwing, met een bouwvrije zijtuinstrook van 3m tegen de perceelsgrens van huidige aanvraag.*

*Rechts van het perceel van de aanvrager staat een woning op ongeveer 80cm van de perceelsgrens met hierin 3 kleine raamopeningen. De woning werd volgens het kadaster opgericht in 1957 en wordt omwille van zijn bouwjaar dan ook onmiskenbaar als geacht vergund beschouwd. Voor deze woning werd tevens een vergunning verleend op 20 september 1957. Bij nazicht echter van deze bouwvergunning blijkt dat de perceelsconfiguratie van de afgeleverde vergunning in geen vergelijk in overeenstemming is met de huidige. De woning werd vergund op 6.50m van de linkerperceelsgrens en 8.78m van de rechterperceelsgrens. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe. De linksaanpalende woning bevindt zich dus niet zoals op zijn afgeleverde vergunning op een perceel met een breedte van 24,00m, maar wel op een perceel van ongeveer 12.50m breed. Omdat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met een toekomstgerichte visie worden de algemeen aanvaarde normen bijgevolg gehanteerd met betrekking tot de verschillende bouwtypologieën. Een vrijstaande bebouwing is slechts mogelijk vanaf een perceelsbreedte van 15.00m en bij een perceelsbreedte tussen de 9.00 en de 15.00m is gekoppelde bebouwing van toepassing. Indien op een dergelijk perceel al een woning staat dient zij zich in de toekomst bij een uitgebreide verbouwing naar deze gewenste typologie te richten, in de gemeente zijn hiervan al tal van architecturale oplossingen aanwezig. Tevens komen in de straat verschillende bouwvormen (open, halfopen en gesloten bebouwing) voor en de aanvraag doet geen afbreuk aan de omgeving. De voorgestelde bouwtypologie van een gekoppelde bebouwing is dus ruimtelijk verantwoord. Deze redenering heeft wel tot gevolg dat er een muur van 6.00m hoog op slechts 80cm van de bestaande woning zal worden gecreëerd. Met betrekking tot de toekomstgerichte visie zijn er echter weinig andere mogelijkheden. De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal nog wel over licht en lucht beschikken, bovendien vermeldt de aanvrager dat de blinde gevel wordt afgewerkt met witte sidings, dit om op esthetisch vlak zo weinig mogelijk hinder te bezorgen er wordt bijgevolg geen rechtstreekse afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden en de goede perceelsordening blijft gevrijwaard.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Het gevraagde is verenigbaar met de planning voor het gebied, het brengt een verdere inrichting van het gebied niet in het gedrang, de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 augustus 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 22 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

#### 9. Beoordeling:

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.*

...

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

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Een nagenoeg eenzelfde vergunning werd reeds in graad van beroep vergund door de deputatie op 07/10/2010. De huidige vergunning is identiek hetzelfde behalve voor wat betreft de carport die in de eerste vergunning over de ganse perceelsbreedte wordt voorzien terwijl de garage nu een breedte heeft van 5,2m. De diepte en de inplanting op het terrein (op 3m van de achterste perceelsgrens) is hetzelfde gebleven. De woning blijft ongewijzigd.*

*Daar de huidige aanvraag nagenoeg identiek is dient de beoordeling d.d. 07/10/2011 vanuit het oogmerk van consequent bestuur aangehouden te worden.*

*Er dient opgemerkt te worden dat voorliggende aanvraag niet zo evident is, gelet op de bebouwing op het aanpalende perceel. De aanpalende woning staat op slechts 80 cm van de perceelsgrens.*

*Wanneer we de historiek van betreffende percelen bekijken, blijkt dat de aanpalende woning niet ingeplant werd conform de vergunning van 1957. De toenmalige eigenaar heeft de woning op 80 cm van de linker perceelsgrens ingeplant, terwijl de vergunning een inplanting voorschreef op 6m50 van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat rechts van de woning een grote bouwvrije strook, die afgesplitst werd en verkocht is als bouwgrond. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe.*

*Huidige aanvraag betreft het oprichten van een halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens. Rekening houdend met de breedte van het perceel, zijnde 10m00, is het logisch dat voor de typologie 'halfopen bebouwing' geopteerd wordt. De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt. Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelsgrens kan de aanvrager een bouwvrije*

*zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing.*

*Wanneer we kijken naar de goede ruimtelijke ordening op lange termijn en de bestaande perceelsconfiguratie (vnl. de breedte van de percelen) is de meest logische bebouwingstypologie op het perceel van de huidige aanvraag en het rechts aanpalende perceel een gekoppelde bebouwing.*

*Voorliggende redenering heeft wel tot gevolg dat vandaag de dag een muur van 6m00 hoog op slechts 80cm van een andere woning gecreëerd wordt. Er zijn echter weinig alternatieven m.b.t. de huidige aanvraag (zie vooraf). De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal wel nog over licht en lucht beschikken. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn dat woningen die niet conform de vergunning werden opgericht, later een hypotheek leggen op het aanpalende perceel. Er werd bovendien op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, waaraan voorliggende aanvraag voldoet.*

*Tot slot dient opgemerkt te worden dat erfdienstbaarheden een burgerrechtelijke aangelegenheid zijn. Deputatie kan dan ook geen uitspraak doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is*

*De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*Watertoets:*

*...*

*Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Door een hemelwaterput van 5000 liter.*

*..."*

4.

Met een arrest van 3 oktober 2012 met nummer A/2012/0393 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

*"...*

*4.*

*Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van de rechtsaanpalende woning van het bouwperceel, die door hun rechtsvoorgangers is opgericht in 1957 of 1958. Dit wordt door de partijen niet betwist.*

*Het opgericht zijn van de woning op het rechts aanpalend perceel op slechts 80 cm van de rechter perceelsgrens blijkt derhalve een historisch bestaande toestand te zijn.*

*Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningstoestand maar wel de bestaande toestand is relevant bij de beoordeling.*

*Daargelaten de vraag of de woning van de verzoekende partijen kan beschouwd worden als geacht vergund, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen op goede*

*gronden aanvoeren dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met de bestaande toestand van het rechts aanpalend perceel.*

*Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt immers dat het feit dat de rechtsaanpalende woning is opgericht in strijd met de verleende vergunning en daardoor slechts op 80 cm van de perceelsgrens, door de verwerende partij als een cruciaal zo niet alleszins als relevant gegeven werd beschouwd bij de beoordeling van de aanvraag, terwijl, zoals hierboven reeds is vastgesteld, de inplanting van de woning op het rechts aanpalend perceel de bestaande toestand betreft.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...*

5.

Na dit arrest beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

*“ ...*

#### *10. Beoordeling*

*...*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag betreft de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bebouwing op de rechter perceelsgrens.*

*Een nagenoeg zelfde vergunning werd reeds in graad van beroep vergund door de deputatie op 7 oktober 2010. De huidige vergunning is identiek behalve voor wat betreft de carport die in de eerste vergunning over de ganse perceelsbreedte wordt voorzien terwijl de garage nu een breedte heeft van 5,2m. De diepte en de inplanting op het terrein (op 3m van de achterste perceelsgrens) is hetzelfde gebleven. De woning blijft ongewijzigd.*

*Daar de huidige aanvraag nagenoeg identiek is, dient de beoordeling van 7 oktober 2010 vanuit het oogmerk van consequent bestuur aangehouden te worden. Er werd bovendien op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, waaraan voorliggende aanvraag voldoet.*

*De straat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van een vergelijkbare schaal. Een woning past zich daar dan ook functioneel in. Er komt nog gekoppelde bebouwing of halfopen bebouwing voor in de omgeving. Het gabarit van de woning is gebruikelijk en algemeen stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er wordt een afdoende grote tuinstrook aangehouden. Er wordt gebruik gemaakt van moderne, kwaliteitsvolle materialen, ook voor de afwerking van de wachtmuur.*

*De mobiliteitsimpact zal beperkt zijn gelet op het zeer beperkt aantal verkeersbewegingen dat dit extra gezin met zich mee zal brengen. Er wordt in afdoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein aangezien er een garage achteraan wordt opgericht.*

*De woning wordt opgericht op een perceel met een breedte van 10m. Een vrijstaande bebouwing is gelet op de beperkte perceelsbreedte onmogelijk en ruimtelijk ook niet wenselijk.*

*De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt. Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelsgrens kan de aanvrager een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing. De halfopen bebouwing wordt derhalve opgericht op de rechter perceelsgrens waardoor aan deze zijde een wachtgevel ontstaat.*

*De aanpalende woning rechts staat op slechts 80cm van de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. Wanneer we de historie van betreffende percelen bekijken, blijkt dat de aanpalende woning niet ingeplant werd conform de vergunning van 1957. De toenmalige eigenaar heeft de woning op 80cm van de linker perceelsgrens ingeplant, terwijl de vergunning een inplanting voorschreef op 6m50 van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat rechts van de woning een grote bouwvrije strook, die afgesplitst werd en verkocht is als bouwgrond. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe. Gelet op het feit echter dat dit om een historische situatie gaat die reeds bestaat sinds einde jaren 50, dient de inplanting van de rechts aanpalende woning als vergund geacht beschouwd te worden en moet rekening gehouden worden met deze specifieke inplanting.*

*Er moet dan ook gekeken worden naar de mogelijke hinder die kan ondervonden worden voor de rechter burens ten gevolge van het feit dat de woning rechts zich op 80cm van de perceelsgrens bevindt en het feit dat de huidige aanvraag een wachtgevel op dezelfde perceelsgrens voorziet. In de zijgevel van de rechts aanpalende woning zijn een paar ramen voorzien die uitkijken op het perceel van de aanvraag. Aan de zijde van de aanvraag zijn geen ramen voorzien. Er zal dus geen sprake zijn van ongewenste inkijk of schending van de privacy.*

*De oprichting van een wachtgevel op 80cm van de bestaande zijgevel van de rechts aanpalende woning zal een impact hebben op de lichtinval voor de rechter buur. Evenwel zal dit niet van die aard zijn dat alle licht in deze woning weggenomen wordt. Er zijn grote raampartijen elders in de woning. De eventuele lichthinder die voortkomt van de gevraagde bebouwing zal zich tenslotte evenzeer voordoen wanneer op de perceelsgrens een afsluiting of levende haag geplaatst zou worden. In die zin lijkt de eventuele lichthinder dan ook niet kennelijk onredelijk of onaanvaardbaar te zijn.*

*Bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening dient niet alleen rekening gehouden te worden met de bestaande toestand maar verder moet ook rekening te worden gehouden met de goede ruimtelijke ordening in de toekomst (artikel 4.3.1 §2 en 1.1.4 van de VCRO). Wanneer de toekomstige gewenste ontwikkelingen niet in overweging genomen worden is er sprake van onzorgvuldig bestuur door de vergunningverlenende overheid.*

*De situatie waarbij beide woningen op 80cm van elkaar staan is inderdaad geen gewenste situatie op langere termijn en objectief geen goede ruimtelijke ordening. Doch rekening houdend met de verkavelingsvergunning afgeleverd voor het links aanpalende perceel en de beperkte breedte van het perceel van de aanvraag, is bebouwing op de rechter perceelsgrens naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze.*



*Voorliggende redenering heeft wel tot gevolg dat vandaag de dag een muur van 6m hoog op slechts 80cm van een andere woning gecreëerd wordt. Er zijn echter weinig alternatieven m.b.t. de huidige aanvraag. De weigering van deze aanvraag zou er aanleiding toe geven dat het perceel de facto onbebouwbaar wordt, bij gebrek aan andere ontwikkelingsalternatieven. Dit toelaten zou niet getuigen van zuinig ruimtegebruik.*

*Tot slot dient opgemerkt te worden dat erfdienstbaarheden een burgerrechterlijke aangelegenheid zijn. Deputatie kan dan ook geen uitspraak doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is.*

*De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*Watertoets:*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 5000 liter.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.***

*Werden gehoord in zitting van 22 augustus 2011: Gils Yanti, Van Fraeyenhoven Steven (aanvragers) Bossuyt Kristof en Thomaes Pieter (mandataris aanvragers) Geuens Sarah en Piron Marco (derde belanghebbende) burgemeester Verbeeck*

*De deputatie neemt kennis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 augustus 2011.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 18 maart 2013 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 29 april 2013, is tijdig.

**B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen dat zij aanpalende eigenaar is van het bouwperceel en rechtstreekse hinder zal ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing aangezien de oprichting van een woning wordt vergund op 80 cm van hun linker zijgevel.

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

*Het belang dat eiseres aanhaalt is geen wettig belang, gezien zij zich hiervoor onder meer baseren op de inplanting van hun woning die zich bevindt op +/- 80 cm van de perceelsgrens (welke opgericht werd in strijd met de destijds verstrekte vergunning).*

*Zodoende is deze inplanting onder meer in strijd met het B.W. en zeker met Art. 678 B.W., gezien de woning van eiser ramen bevat die zich niet op een afstand van minstens 1,90 m van het perceel van verzoeker bevinden.*

*Het is zodoende onmogelijk dat eiser o.b.v. de onwettige inplanting van zijn woning het vereiste rechtmatig belang zouden kunnen ontleen, desgevallend dient zijn vordering tot nietigverklaring onontvankelijk te worden verklaard.*

*Meer nog, het is niet het bestreden besluit dat de vermeende rechtstreekse hinder zou veroorzaken, doch wel de huidige bestaande toestand. Welk op haar beurt de uitvoering is van een rechtsgeldige verleende vergunning, meer nog de gevorderde schorsing van de destijds verleende vergunning werd afgewezen door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen (Kort Geding) d.d. 22 december 2011 en door Uw Raad. d.d. 25 april 2013, nr. S/2012/0095 in de zaak 1112/0127/SA/4/0101.*

*Verzoeker doet eveneens opmerken dat het aangehaald belang van eiser eveneens geenszins wettig kan zijn gelet op het feit dat eiser – naar verluidt - zonder bouwvergunning een binnenmuur heeft afgebroken én pas in 2010 zijn woning zo geconcipieerd heeft met lichtinval langs de linkerzijgevel, dus meer bepaald na de destijds ingediende vergunningsaanvraag door verzoeker bij het College van Burgmeester en Schepenen van de Gemeente Nijlen én dus na het reeds bekomen stedenbouwkundig attest door laatstgenoemde. Dit stedenbouwkundig attest uit 2009 stelt duidelijk dat het eigendom van verzoeker in aanmerking komt voor het oprichten van een half open eengezinswoning op de rechterperceelsgrens in 2009.*

*Bij inzage van de oorspronkelijke bouwplannen bleek duidelijk dat de 3 desbetreffende ramen oorspronkelijk toebehoorden tot een toilet, een kleine badkamer (opp 5m<sup>2</sup>) en een kleine keuken (opp 13,5m<sup>2</sup>).*

*Deze 3 ruimtes waren bovendien duidelijk afgescheiden van de living en het salon, welke veel groter zijn (opp +/- 40m<sup>2</sup>). Dit waren dus overduidelijk geen leefruimtes i.t.t. het salon en de living. Hun woning was dus duidelijk niet geconcipieerd met lichtinval langs de linkerzijgevel. Op voormeld grondplan van de woning van eiser is ook duidelijk zichtbaar dat het salon/living over 2 hoekramen beschikt, die veel groter zijn dan de ramen in de keuken/badkamer/toilet.*

*Meer nog, werd reeds meermaals door de verschillende (vergunningverlenende) overheden vastgesteld dat de bestaande ramen in de linkerzijgevel van de woning van eiseres in strijd zijn met art. 678 B.W.*

*Het is dienvolgens duidelijk aangetoond dat uit dergelijke handelwijze van eiser geen rechtmatig vereist belang gepuurd kan worden, dienvolgens dient de vordering tot nietigverklaring als ontontvankelijk te worden afgewezen.*  
...

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...  
4. Aansluitend bij de uiteenzetting van verzoeker in zijn verzoekschrift wenst verzoeker te wijzen op het feit dat de inplanting van de woning van verzoeker, inclusief de ramen in de zijgevel, een bestaande toestand betreft die werd gecreëerd in 1957 door de rechtsvoorganger van verzoeker. Een constructie en inplanting waartegen nimmer enige Proces Verbaal is opgemaakt, noch enige klacht werd neergelegd. Deze toestand wordt op basis van art. 4.2.14 VCRO vermoed vergund te zijn. Alle door de heer Van Fraeyenhoven opgeworpen bezwaren inzake een vermeende schending van bepalingen uit het B.W. zijn dan ook niet aan de orde. Ook de beperkte werken die door verzoeker in zijn woning werden uitgevoerd (waarover verder meer), zijn niet van die aard dat deze zijn belang ontnemen. Integendeel, zij benadrukken des te meer het belang van verzoeker om de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van zijn woning te vrijwaren.  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

In het arrest van 3 oktober 2012 met nummer A/2012/0393 heeft de Raad, in navolging van het arrest van 25 april 2013 met nummer S/2012/0095, een in essentie gelijklopende exceptie verworpen op grond van de volgende overwegingen:

“ ...  
De verzoekende partijen stellen dat hun eigen woning is opgericht als een open woning en ingeplant staat op 80 cm van de perceelsgrens en maken daarmee voldoende aannemelijk dat ze hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, die een vergunning verleent voor het oprichten van een woning op de perceelsgrens.  
  
De bewering van de tussenkomende partijen dat de inplanting van de woning strijdig zou zijn met artikel 678 BW doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk aangezien bij het beoordelen van de mogelijke hinder en nadelen, rekening kan gehouden worden met de bestaande toestand. Tegenover de bewering van de tussenkomende partijen staat overigens het standpunt van de verzoekende partijen dat er voor de woning een vergunning werd verleend in 1957 en dat de woning werd opgericht in 1958 en derhalve geacht vergund moet zijn, dat door de tussenkomende partijen niet wordt tegengesproken.  
...”

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De exceptie kan niet aangenomen worden.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - enig middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1. VCRO, van artikel 1.2.2.2. van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing

van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dd. 8 juli 1997, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en, de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

### **C. TOEPASSING OP VOORLIGGENDE CASUS**

#### **I. DE SITUATIE OP HET TERREIN**

14. De middels het bestreden besluit opnieuw verleende stedenbouwkundige vergunning betreft de toelating om een half-open bebouwing te plaatsen op de perceelsgrens met verzoeker. Onderstaand plan toont het perceel van de aanvraag, aangeduid met rode pijl. Het perceel van verzoeker is aangeduid met een zwarte pijl [stuk 9].

[foto met aanduidingen]

Zoals uit bovenstaande foto duidelijk blijkt [stuk 14], schuilt de essentie van de gevoerde discussie opnieuw in het feit dat wanneer dhr. Van Fraeyenhoven een woning mag bouwen conform zijn ter vergunning voorgelegde plannen, er een spleet van slechts 80 cm tussen beide woningen zal bestaan. Dit is het gevolg van het feit dat de in 1958 gebouwde woning van verzoeker [stuk 10] op slechts 80 cm van de perceelsgrens werd geplaatst. Bovendien zitten in de linkerzijgevel van verzoeker een aantal grote ramen die een essentieel onderdeel vormen van de conceptie van hun gelijkvloerse leefverdieping.

In plaats van de woning van dhr. Van Fraeyenhoven ook op diens linker perceelsgrens in te planten (aangezien links van diens woning tot op heden nog steeds braakliggende gronden liggen), wordt deze op de rechter perceelsgrens ingeplant. Tegelijkertijd wordt door verwerende partij in de het bestreden vergunningsbesluit, dit maal enkel nog impliciet, aan verzoeker opdracht gegeven zijn woning te verbouwen zodat deze aansluit bij de nieuwe woning van dhr. Van Fraeyenhoven opdat op termijn een gekoppelde bebouwing zou ontstaan. Anders kan de (ditmaal minder uitgesproken geformuleerde) zinsnede “is bebouwing op de rechter perceelsgrens naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze”.

[foto's]

15. De rechtse foto laat het huis van de rechterburen zien, met als adres Grote Steenweg nr. 95. Tussen deze woningen is voldoende ruimte voorzien voor een oprit. Uit de inplanting van deze woningen, tezamen genomen met de algemene inplantingswijze in de nabije omgeving (zie verder), blijkt duidelijk het landelijk en open karakter van de bebouwing in deze buurt.

Onderstaande foto toont duidelijk de drie ramen in de linkerzijgevel van verzoeker die hier sinds 1958 in verwerkt zijn.

[foto]

Onderstaande foto laat duidelijk zien dat er maar een kleine ruimte zal overblijven tussen de woning van verzoeker en de te bouwen woning van dhr. Van Fraeyenhoven. Daar

waar nu de afsluiting met betonplaten staat, voorziet de bestreden vergunningsaanvraag dat er een muur wordt opgetrokken van 6 m hoogte. De afstand tussen beide woningen zal verwaarloosbaar klein doch enorm hinderlijk zijn.

[foto]

Onderstaande foto's tonen het resultaat:

[foto]

16. De door de Deputatie dd. 25 augustus 2011 verleende stedenbouwkundige vergunning en het feit dat dhr. Van Fraeyenhoven de uitspraak van Uw Raad niet heeft menen te moeten afwachten, heeft tot gevolg gehad dat er nu effectief tot op de perceelsgrens werd gebouwd waardoor er tussen beide woningen slechts 80 cm ruimte is.

De woning van verzoeker ontvangt hierdoor via de ramen van de linkerzijgevel amper nog licht op de gelijkvloerse verdieping. Bovendien ondervinden verzoeker en zijn gezin visuele hinder omdat ze nu moeten uitkijken op een 6 meter hoge blinde muur **[stuk 11]**. De situatie oogde voorheen als volgt:

[foto met aanduidingen]

En nu:

[foto's met aanduidingen]

## **II. HET DILEMMA VAN DE DEPUTATIE**

17. De vraag die zich in het kader van huidige procedure stelt is of de Deputatie in haar nieuw doch gelijklopend besluit van 21 februari 2013, rekening houdende met Uw voormelde beoordeling, ditmaal wel tot een rechtmatige beoordeling kwam.

Het antwoord is opnieuw neen. Opnieuw wordt het afwijzen van het administratief beroep van verzoeker en het verlenen van de vergunning in feite opnieuw gebaseerd op de vermeende bewering dat deze woning 65 jaar geleden (!!) opgericht zou zijn in strijd met de toenmalig verleende stedenbouwkundige machtiging. Opnieuw wordt door de Deputatie beweerd dat het onmogelijk zou zijn om een vrijstaande bebouwing te creëren, opnieuw wordt verwezen naar een tot op heden nog steeds niet gerealiseerde verkavelingsvergunning uit 1994 **[stuk 12]**.

De enige waarheid is dat de Deputatie door een ernstige ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordelingsfout (die intussen werd bevestigd door Uw Raad) en het feit dat dhr. Van Fraeyenhove de uitspraak van Uw Raad niet meende te moeten afwachten, geprankt zat tussen een verscheurende keuze. Of haar fout toegeven en dhr. Van Fraeyenhoven opzadelen met een nieuwbouwwoning opgericht zonder rechtmatig verleende stedenbouwkundige vergunning, of verzoeker opzadelen met een 65 jaar oude woning die essentiële lichtinval wordt ontnomen en aanzienlijk in waarde daalt. Dit terwijl er een perfect alternatief was om dhr. Van Fraeyenhoven te laten bouwen en de woning van verzoeker te vrijwaren. Een alternatief dat meermaals door verzoeker voorafgaandelijk werd opgeworpen.

*De Deputatie en dhr. Van Fraeyenhoven hopen wellicht op een juridische uitputtingslag waarbij verzoeker de strijd moet staken wegens een gebrek aan financiële middelen om kostelijke gerechtelijke procedures te voeren ter bestrijding van onwettige vergunningsbesluiten.*

*Verzoeker is een eenvoudige arbeider met beperkte financiële middelen die ter goeder trouw en na lang sparen een woning voor zijn gezin heeft kunnen kopen. Bij de aankoop van zijn woning in 2007 werd hem door de Gemeente gewezen op een stedenbouwkundig attest dat geen bewoning toeliet op de rechter perceelsgrens **[stuk 16]**.*

*Verzoeker zal zich echter niet zomaar neerleggen bij dit onrecht en verzoekt Uw Raad op een juridisch consequente wijze mee te werken aan de bestrijding van deze stedenbouwkundig onaanvaardbare en financieel schadelijke malpraktijken die bovendien blijven bijdragen aan het historisch Vlaamse stedenbouwkundige wanbeleid. De Deputatie moet als bestuur de gevolgen dragen van haar onwettige besluiten en niet aansturen op een juridische uitputtingslag*

### **III. DE ONRECHTMATIGHEID VAN HET NIEUWE BESLUIT**

18. Verzoeker verklaart zich nader:

*Gelet op het feit dat er weinig of geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften toepasselijk zijn op het betrokken perceel is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening cruciaal in deze context.*

*Het eerste bestreden besluit stelde inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening: (...)*

19. *In Uw arrest A/2012/0393 van 3 oktober 2012 beoordeelde Uw Raad deze motivering als volgt: (...)*

20. *In het tweede bestreden besluit beoordeelde de Deputatie de goede ruimtelijke ordening als volgt: (...)*

21. *Wanneer deze motivering wordt geanalyseerd blijkt dat de belangenafweging tussen de nieuwbouwwoning van dhr. Van Fraeyenhoven en deze van verzoeker in het nadeel uitdraait van de woning van verzoeker omwille van volgende redenen:*

- De straat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van een vergelijkbare schaal. Een woning past zich daar dan ook functioneel in. Er komt nog gekoppelde bebouwing of halfopen bebouwing voor in de omgeving.*
- Gelet op de perceelbreedte van 10 m is een vrijstaande bebouwing onmogelijk en ruimtelijk onwenselijk;*
- Met het oog op het vrijwaren van de nog te realiseren verkaveling, is het ruimtelijk gezien beter dat tussen de woning van dhr. Van Fraeyenhoven en de verkavelingsgrond een bouwvrije tuinstrook van 3 m wordt gevrijwaard. Zo*

*ontstaat een harmonieuze overgang tussen de halfopen bebouwing van dhr. Van Fraeyenhoven en de open bebouwing in de verkaveling.*

- De woning van verzoeker staat met ramen in de zijgevel ingeplant op slechts 80 cm van de perceelsgrens, hetgeen niet in lijn is met de stedenbouwkundige vergunning uit 1957. Niettemin moet deze toestand als vergund geacht worden en moet rekening worden gehouden met deze specifieke inplanting.*
- De hinder die verzoeker zal ondervinden is beperkt. Er zal geen sprake zijn van inkijk of privacyverlies. Het verlies aan lichtinval zal meevallen gelet op de aanwezigheid van grote raampartijen elders in de woning. Een afsluiting of levende haag had trouwens ook dezelfde hinder veroorzaakt.*
- De inplanting van de woning van dhr. Van Fraeyenhoven op de perceelsgrens met verzoeker is objectief gezien geen goede ruimtelijke en geen gewenste situatie op lange termijn MAAR naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze.*
- Er zijn geen alternatieven voor de voorliggende aanvraag, tenzij het perceel onbebouwbaar verklaren.*

*22. In hetgeen volgt zal worden aangetoond dat de bijkomende argumenten die de Deputatie in haar beoordeling vermeldt, niet draagkrachtig zijn om haar besluit te onderbouwen, rekening houdende met het dictum van Uw Raad. De vermeende onrechtmatige inplanting van de woning van verzoeker in 1957 op 80 cm van de perceelsgrens blijft dan ook opnieuw **het enige cruciale en relevante gegeven** om de woning van dhr. Van Fraeyenhoven op de perceelsgrens in te planten.*

*Hetgeen in feite ook logisch is. Uw Raad heeft met haar arrest van 3 oktober 2012 in rechte en in feite aangegeven dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouwwoning gewoonweg geen optie is aangezien hierdoor het - "in de eerste plaats" - belangrijkste beoordelingscriterium, de bestaande toestand, wordt genegeerd. Ofwel moest op zoek te worden gegaan naar een alternatieve inplanting die de bestaande toestand zou vrijwaren, ofwel moest de vergunningsaanvraag worden geweigerd aangezien op het perceel in kwestie geen ruimtelijk aanvaardbare woning kon worden gebouwd.*

*In casu heeft de Deputatie het dictum van Uw Raad genegeerd en opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een project dat de bestaande toestand compleet negeert en dat in hoofdte van verzoeker leidt tot:*

- een meer dan substantieel verlies aan lichtinval en uitzicht;*
- een substantieel waardeverlies van zijn woning en;*
- een vooraanzicht waarvan de Vlaming anno 2013 hoopte dat zijn beleidsmakers niet meer dezelfde nonchalance aan de dag zouden leggen als enkele decennia terug.*

*[foto met aanduidingen]*

*23. In hetgeen volgt zal verzoeker de argumenten die de Deputatie in het bestreden besluit aanhaalt één voor één weerleggen, aantonen dat deze niet draagkrachtig zijn en*

dat in feite het enige cruciale en relevante beoordelingselement de negatie van de bestaande toestand blijft.

- “De straat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van een vergelijkbare schaal. Een woning past zich daar dan ook functioneel in. Er komt nog gekoppelde bebouwing of halfopen bebouwing voor in de omgeving.”

Uit onderstaand beeld blijkt dat, in tegenstelling wat verwerende partij opnieuw in haar besluit beweert, in deze landelijke omgeving **aaneengesloten bebouwing haast niet voorkomt**. Praktisch alle woningen zijn open bebouwingen

[foto met aanduidingen]

- “Gelet op de perceelbreedte van 10 m is een vrijstaande bebouwing onmogelijk en ruimtelijk onwenselijk;
- Met het oog op het vrijwaren van de nog te realiseren verkaveling, is het ruimtelijk gezien beter dat tussen de woning van dhr. Van Fraeyenhoven en de verkavelingsgrond een bouwvrije tuinstrook van 3 m wordt gevrijwaard. Zo ontstaat een harmonieuze overgang tussen de halfopen bebouwing van dhr. Van Fraeyenhoven en de open bebouwing in de verkaveling.
- Er zijn geen alternatieven voor de voorliggende aanvraag, tenzij het perceel onbebouwbaar verklaren.”

Deze motivering is cruciaal in dit dossier. De Deputatie blijft volhouden dat het inplanten van de nieuwbouwwoning van dhr. Van Fraeyenhoven tegen, of het verschuiven ervan naar de linkerperceelsgrens, onmogelijk/onwenselijk zou zijn. In casu is dit absoluut niet waar en is het bouwen richting de linkerperceelsgrens de enige ruimtelijk verdedigbare oplossing.

Op heden werd lot 5 uit de betrokken verkaveling, goedgekeurd op 20 juli 1994, nog steeds niet bebouwd. Dit betekent dat de invulling van dit lot nog vrij kan worden bepaald. In de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkavelingsvergunning **[stuk 12]** staat expliciet vermeld dat voor de niet-hoekpercelen (waaronder kavel 5) de zijgevel op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan moet gebouwd worden. De voorgevelbreedte moet minimaal 7 m zijn en maximaal zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Op onderstaand plan is duidelijk zichtbaar dat de maximaal voorziene voorgevelbreedte **maar liefst 18 m** bedraagt en dat er sowieso reeds een minimale strook van 3 m wordt voorzien tussen een woning en deze van dhr. Van Fraeyenhoven indien deze op de linkerperceelsgrens wordt gebouwd.

[uittreksel plannen met aanduidingen]

Het is in casu dus **perfect mogelijk**, zowel feitelijk als juridisch, om op lot 5 van de verkaveling een woning in te planten met een nog steeds respectabele gevelbreedte van 15 m zodat er tussen de woning van verzoeker en dhr. Van Fraeyenhove een strook van 3,80 m wordt voorzien (eventueel met een houten carportconstructie) en tussen dhr. Van Fraeyenhoven en zijn toekomstige linkerbuurman een strook van 3 tot 6 m. Op deze wijze wordt een ruimtelijk optimale situatie gecreëerd die aansluit bij de in de omgeving bestaande toestand van vrijstaande woningen met tussenstroken van 3 tot 6 m.



*De stelling van de Deputatie dat “gelet op de perceelbreedte van 10 m een vrijstaande bebouwing onmogelijk en ruimtelijk onwenselijk is” en “er geen alternatieven zijn voor de voorliggende aanvraag, tenzij het perceel onbebouwbaar verklaren”, is dan ook absoluut niet waar en getuigt eerder van intellectuele oneerlijkheid dan wel luiheid.*

*Ook de stelling van de Deputatie dat “met het oog op het vrijwaren van de nog te realiseren verkaveling, is het ruimtelijk gezien beter dat tussen de woning van dhr. Van Fraeyenhoven en de verkavelingsgrond een bouwvrije tuinstrook van 3 m wordt gevrijwaard. Zo ontstaat een harmonieuze overgang tussen de halfopen bebouwing van dhr. Van Fraeyenhoven en de open bebouwing in de verkaveling” is dan ook absoluut niet waar en getuigt opnieuw van intellectuele oneerlijkheid dan wel luiheid. Op basis van het bestaande verkavelingsplan is er sowieso een bouwvrije tuinstrook van 3 m die zelfs perfect kan uitgebreid worden tot 6 en meer meters.*

*Ook deze argumenten van de Deputatie zijn niet draagkrachtig. In deze context zij trouwens benadrukt dat de Raad van State reeds meermaals geoordeeld heeft dat een zorgvuldig bestuur de nodige aandacht moet schenken aan en moet onderzoeken of **andere alternatieven** niet wenselijker en doordachter zijn: (...)*

24. De Deputatie vervolgt:

- *“De woning van verzoeker staat met ramen in de zijgevel ingeplant op slechts 80 cm van de perceelsgrens, hetgeen niet in lijn is met de stedenbouwkundige vergunning uit 1957. Niettemin moet deze toestand als vergund geacht worden en moet rekening worden gehouden met deze specifieke inplanting.*
- *De hinder die verzoeker zal ondervinden is beperkt. Er zal geen sprake zijn van inkijk of privacyverlies. Het verlies aan lichtinval zal meevallen gelet op de aanwezigheid van grote raampartijen elders in de woning. Een afsluiting of levende haag had trouwens ook dezelfde hinder veroorzaakt*
- *De inplanting van de woning van dhr. Van Fraeyenhoven op de perceelsgrens met verzoeker is objectief gezien geen goede ruimtelijke en geen gewenste situatie op lange termijn MAAR naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze.”*

*Ditmaal wordt door de Deputatie erkend dat de woning van verzoeker als vergund geacht moet worden beschouwd en dat zij bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag van dhr. Van Fraeyenhoven moet rekening houden met de specifieke inplanting hiervan.*

*Niettemin is de Deputatie van mening dat de hinder voor verzoeker “beperkt” is.*

- *Er zal geen sprake zijn van inkijk of privacyverlies.*

*Dit is waar. Door het bouwen van een muur van 6 m hoog vlak voor het raam is er weinig kans op inkijk.*

*Het voorzien in een ruimtelijk wenselijk bouwvrije tussenruimte van 3 m had echter ook geen inkijk of privacyhinder veroorzaakt. Deze zijstrook had door dhr. Van Fraeyenhoven sowieso slechts zeer beperkt gebruikt geweest en verzoeker had een lichtdoorlatende haag kunnen aanplanten of stores aan zijn raam opgehangen.*

- *Het verlies aan lichtinval zal meevallen gelet op de aanwezigheid van grote raampartijen elders in de woning.*

In casu houdt dit argument ook geen steek. In de betrokken **leefruimte** op de gelijkvloerse verdieping zorgde de ramen in de linkerzijgevel van verzoeker wel voor dé essentiële lichtinval. De woning was immers zo geconcipieerd. Het feit dat in andere ruimtes in het huis nog raampartijen bestaan is geen vrijgeleide om de nefaste impact op de leefruimte te vergoelijken.

- Een afsluiting of levende haag had trouwens ook dezelfde hinder veroorzaakt.

Ook dit argument houdt geen steek. Een haag of afsluiting op de perceelsgrens heeft voor dit hoog geplaatste raam absoluut niet hetzelfde effect als een blinde muur van 6 m hoog die werd afgewerkt in een donkere gevelsteen.

[foto]

De argumentatie van de Deputatie tenslotte dat “De inplanting van de woning van dhr. Van Fraeyenhoven op de perceelsgrens met verzoeker objectief gezien geen goede ruimtelijke is en geen gewenste situatie op lange termijn **maar** naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze” vormt nogmaals een illustratie dat de Deputatie zich in dit dossier compleet heeft vast gereden en tot contradictorische besluiten komt. Stellen dat huidige situatie objectief gezien geen goede ruimtelijke is en geen gewenste situatie is op lange termijn maar tegelijkertijd beweren dat deze situatie naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze is, is warm en koud blazen tegelijk. Bovendien is deze laatste stelling zoals eerder toegelicht feitelijk volkomen onjuist.

25. Zoals reeds uiteengezet mag een vergunningverlenende overheid middels een stedenbouwkundige vergunning **geen overmatige hinder** bezorgen aan de naburen. Met betrekking tot de invulling van het begrip “hinder” uit artikel 4.3.1.§ 2, 1<sup>o</sup> V.C.R.O. stellen de parlementaire voorbereidingswerken hierover het volgende:

“De rechtspraak heeft overigens reeds voldoende aangetoond dat ook “private hinder” onderdeel uitmaakt van de toetsing van een vergunningsaanvraag aan een goede ruimtelijke ordening. **Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt**, is evengoed een regel van goede ruimtelijke ordening. Voortaan wordt zulks zelfs uitdrukkelijk verankerd in het nieuwe artikel 117, §2, eerste lid, 1<sup>o</sup>, DRO, alwaar expliciet naar (het vermijden van) hinder verwezen wordt (R.v.St., nr. 23.831, 20 december 1983, De Gem. 1984, 223, noot G. BLANCQUART ; R.v.St., nr. 42.078, 25 februari 1993, T.M.R. 1993, 232, noot R. VEKEMAN en R.v.St., nr. 72.989, 3 april 1998, T.Gem. 1999, 53)”.

De Raad van State heeft tevens reeds geoordeeld in het arrest Ghysels nr. 106.155 van 29 april 2002 dat: (...)

In een zeer recente bijdrage in T.O.O. wordt op basis van de rechtspraak van de RvS en Uw Raad een uitgebreide analyse gemaakt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid. De twee volgende bijdragen illustreren opnieuw de onwettigheid van het bestreden besluit: (...)

En (...)

26. Aansluitend bij deze bijdrage dient nogmaals te worden benadrukt dat verzoeker geen enkele intentie heeft om zijn woning te verbouwen in functie van de nieuwbouwwoning van dhr. Van Fraeyenhoven. Het is trouwens al te gek voor woorden dat verzoeker nu verplicht zou worden om voor ettelijke tienduizenden euro's verbouwwerkzaamheden te moeten uitvoeren omdat zijn buurman op onrechtmatige wijze een woning mocht bouwen op de perceelsgrens.

Verwijzend naar de bovenvermelde bijdrage uit TOO dient in het kader van dit dossier trouwens te worden benadrukt dat, in tegenstelling tot hetgeen de Deputatie aanhaalt in haar bestreden besluit, de louter privaatieve en vrijblijvende mogelijkheid van verzoeker om tegen de woning van dhr. Van Fraeyenhoven aan te bouwen, niet als een beleidsmatige "toekomstige gewenste ontwikkeling" kan worden gekwalificeerd waarmee de Deputatie op basis van art. 4.3.1 §2 VCRO en art. 1.1.4 VCRO zou moeten rekening houden. Ook dit toont opnieuw de onrechtmatigheid van de motivering uit het bestreden besluit aan.

27. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de afweging van de belangen van verzoeker, dhr. Van Fraeyenhoven en de eigenaars van de nog te ontwikkelen verkaveling wensen verzoeker de aandacht van Uw Raad tenslotte te vestigen op het advies dat IOK dd. 28 juni 2010 verleende naar aanleiding van de beroepsprocedure van dhr. Van Fraeyenhoven bij de Deputatie m.b.t. zijn eerste stedenbouwkundige (stilzwijgend geweigerde) vergunningsaanvraag **[stuk 15]**.

IOK treedt op als studiebureau voor opdrachten op het vlak van de ruimtelijke planning, zoals de opmaak van ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige ontwerpen. Ook voor topografische opmetingen kunnen de gemeenten beroep doen op IOK. Verder voorziet IOK **technische en juridische adviesverlening** inzake ruimtelijke ordening. De dienstverlening is naar eigen zeggen gecentraliseerd bij een team van ruimtelijke planners, ondersteund door een sterk uitgebouwde technische dienst en met inbreng van de expertise van andere diensten. Op die manier **beschikt IOK over een multidisciplinair team van architecten, ingenieurs, geografen, economen en juristen**. Via gestructureerd overleg worden de verschillende disciplines op elkaar afgestemd en geïntegreerd.

Het advies van IOK mag dan juridisch gezien niet bindend zijn conform de stedenbouwkundige regelgeving, het IOK is wel een adviesinstantie die in opdracht van gemeentebesturen zelf hen het nodige deskundig advies verstrekt bij de organisatie van hun beleid inzake de ruimtelijke ordening en vormt dan ook feitelijk gezien een zeer belangrijk waardeoordeel.

In het kader van de beoordeling van het feit of het inplanten van de woning van dhr. Van Fraeyenhoven op de perceelsgrens met verzoeker aangewezen is, stelt IOK: (...)

IOK is zeer duidelijk: **de vergunningverlenende overheid moet de vergunning weigeren** indien de woning wordt voorzien op perceelsgrens met verzoeker. Het advies stelt verder: (...)

en besluit als volgt: (...)

Het IOK is dus, **na een zeer grondige analyse van dit dossier**, van mening dat de **huidige aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening** aangezien

er bewust hinder wordt veroorzaakt voor verzoeker, hetgeen uiteraard niet te rijmen valt met de taak van een zorgvuldig optredende vergunningverlenende overheid.

Inzake het gunstige stedenbouwkundige attest dat het CBS Nijlen op 13 januari 2009 aan dhr. Van Fraeyenhoven verleende (en waarvan het CBS Nijlen beweert niet te kunnen afwijken) [ **stuk 16** ], stelt het IOK zeer duidelijk dat o.b.v. het gegronde bezwaarschrift van verzoeker de stedenbouwkundige vergunning alsnog geweigerd kan én moet worden. Het voormelde stedenbouwkundige attest is dan ook geen hinderpaal om de vergunning in haar huidige vorm alsnog te vrijwaren.

28. Gelet op het voorgaande is dan ook duidelijk dat het bestreden besluit opnieuw art. 1.1.4 VCRO en 4.3.1 VCRO schendt. De beoordeling van het dossier werd opnieuw onzorgvuldig en onredelijk uitgevoerd, de motivering van het bestreden besluit is tegenstrijdig, gebaseerd op foute feitelijke en juridische elementen en dan ook absoluut niet draagkrachtig om het besluit te dragen.

Het eerste middel is dan ook ernstig en gegrond.  
...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

**VI.1. Wat betreft de vermeende schending van art. 1.1.4. en art. 4.3.1. § 2 van de V.C.R.O. (de goede ruimtelijke ordening): QUOD CERTE NON**

Eiser stelt dat de vergunning niet mocht worden verstrekt, omdat de vergunning onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening (quod non) en dat deze in concreto moest worden onderzocht, wat ook gebeurde.

Het vergunde bouwwerk zou volgens eiser niet in overeenstemming zijn met de (onmiddellijke) omgeving én dat de Deputatie nagelaten zou hebben om hier terdege rekening mee te houden.

Volledigheidshalve haalt verzoeker echter onderstaande rechtsleer aan : (...)

Alsook: (...)

Verzoeker is van oordeel dat het College van Burgemeester en Schepenen en de Deputatie én de respectievelijke stedenbouwkundige ambtenaren die geadviseerd én beslist hebben, wel degelijk zorgvuldig de inplantingsplaats van de vergunde constructie hebben onderzocht (ondermeer of dit wel degelijk ruimtelijk verantwoord is) én dat zij ondermeer rekening hebben gehouden met een “toekomstgerichte visie” en de ‘bestaande toestand’.

Juist eiser is van oordeel dat Uw Raad duidelijk gesteld heeft, dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de “bestaande toestand” het uitgangspunt moet vormen voor de beoordeling. In voorkomend geval is verzoeker van oordeel dat de vergunningverlenende overheid exact dit laatste gedaan heeft, meer bepaald laatst nog op datum van het verstrekken van de bestreden vergunning d.d. 21 februari 2013. Men kan immers niet voorbij aan het feit dat in tussentijd het voorwerp van de vergunning reeds gerealiseerd werd.

Overeenkomstig art. 1.1.4. dient ruimtelijk ordening bovendien juist gericht te zijn op duurzame ontwikkeling, meer concreet dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met een inplantingsplaats weke de behoeften van toekomstige generaties niet in het gedrang brengt. Een andere beslissing zou juist getuigen van een onzorgvuldig omspringen met de beperkte ruimte voorhanden. Kortom, de beslissing getuigt van zuinig ruimtegebruik én de enige logische, wenselijke en ruimtelijke verantwoorde bebouwingswijze (blz. 7-8 van het betreden besluit). Dit zowel op het moment van vergunning (d.d. 25 augustus 2011) vóór het arrest van Uw Raad d.d. 3 oktober 2012 én op datum van 21 februari 2013 bij het vertrekken van een nieuwe vergunning (welke wel degelijk rekening houdt met de bestaande toestand op datum van heden).

Geen van de argumenten van eiser kan dus weerhouden worden, voor verdere argumentatie hieromtrent zie infra.

#### **A. BESLISSING IS GEBASEERD OP JUISTE FEITELIJKE GEGEVENS EN IS IN ALLE REDELIJKHEID EN OP ZORGVULDIGE WIJZE GENOMEN**

Minstens kan dit argument van eiser niet worden weerhouden en dient dit middel te worden afgewezen als niet ernstig.

Eiser tracht immers aan de hand van alle middelen Uw Raad minstens te misleiden ofwel een rad voor de ogen te draaien, zie infra.

##### **A.1. Manifeste fouten, onwaarheden en tegenstrijdigheden in het verzoekschrift van eiser:**

Niet limitatief weergegeven:

\* Blz. 4 verzoekschrift eiser

Eiser stelt dat zijn woning - welke strijdig met de destijds verstrekte vergunning opgericht werd – drie GROTE ramen bevat. Alsook dat de lichtinval in en het uitzicht op geconcipieerd zou zijn o.b.v. deze ramen in de linkerzijgevel (op 80 cm van de perceelsgrens).

(...)

o.m. wat betreft de vermeende ‘grote’ ramen de zogenaamde verminderde (dag)lichtinval, lucht, (uit)zicht, ruimtegevoel :

Eiser stelt op blz. 4 van zijn verzoekschrift dat hij geen (natuurlijke) lichtinval meer zou krijgen en dat zijn licht, lucht en leefbaarheid aan de ramen van de linkerzijde voorgevel (leefruimtes) hem ontnomen zou worden én dit door de bestreden beslissing. De bestreden beslissing veroorzaakt dit geenszins, gelet op het feit dat de feitelijke situatie al bestond van vóór het nemen van de bestreden beslissing.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente NIJLEN is bovendien van oordeel dat eiser slechts over minder “rechtstreeks” licht zal beschikken, maar wel degelijk nog over (voldoende) licht en lucht. De Deputatie op haar beurt is van oordeel dat niet alle licht in de woning weggenomen wordt, er elders nog grote raampartijen in de woning terug te vinden zijn. Alsook dat de lichthinder die men ondervindt, zich evenzeer voordoet wanneer op de perceelsgrens een afsluiting of levende haag geplaatst zou

worden. De Deputatie is dus van oordeel dat de eventuele lichthinder niet kennelijk onredelijk of onaanvaardbaar zou zijn.

*In welke mate de eiser zoveel minder (natuurlijke) lichtinval zal bekomen via zijn ramen in de linkerzijgevel dan via de rechtergevel is verzoeker trouwens niet duidelijk, zeker gezien de (dak)hoge haag die zich rechts van hen bevindt (zie foto blz. 17 verzoekschrift eiser). (STUK 10)*

*Eiser zou ook visuele hinder ondervinden, dit door het uitkijken op een 6 meter hoge blinde muur, die een ingesloten gevoel zou veroorzaken m.b.t. zijn keuken en woonkamer waardoor ook zijn leefkwaliteit zou verminderen.*

*Eiser heeft zijn woning in 2007 aangekocht, goed wetende dat deze woning zich naast een bouwperceel bevindt en dat het dus goed mogelijk was dat men er vroeg of laat een halfopen woning op zou bouwen.*

*Naar verluidt heeft eiser er zelf achter geïnformeerd om het bewuste perceel aan te kopen, toen het destijds te koop stond. Vermoedelijk om te vermijden dat er een halfopen bebouwing zou komen. Nu heeft hij blijkbaar een goedkopere manier gevonden om toch het gewenste eindresultaat te bekomen → procederen.*

*Eiser heeft reeds op het moment van de aankoop duidelijk kunnen zien, en was er dus van op de hoogte, dat het bouwperceel dicht bij zijn zijgevel lag. Zodoende moest hij van in den beginne geweten hebben dat er zich ooit een objectief probleem zou kunnen stellen. Hij heeft echter nooit enig recht kunnen uitoefenen op het perceel van verzoeker en het is evident dat deze indeling vroeg of laat onvermijdelijk (aanleiding tot) problemen zou (kunnen) geven. Problemen die weliswaar niet veroorzaakt zijn door eiser, maar wel door de onachtzaamheid van vroegere bewoners en/of eigenaars van de woning van eiser.*

*Verzoeker ziet bovendien niet in hoe de vergunde constructie aan eiser 'lucht' zou ontnemen. Meer nog, zijn 'zicht' zou op termijn sowieso veranderen, ongeacht het feit dat hij nu de facto op een weide uitkijkt, zal de verkaveling links van verzoeker vroeg of laat ooit ook nog bebouwd worden.*

*Verzoeker wenst eveneens nogmaals te benadrukken dat deze in ieder geval het recht heeft om zelf een afsluiting te plaatsen op de perceelsgrens, waardoor het zicht van eiser ook beperkt zou worden. Het eventuele 'ruimtegevoel' van eiser wordt door het plaatsen van dergelijke afsluiting ook niet meer ingeperkt dan dat dit het geval zou zijn indien de vergunde constructie opgericht wordt. Door voormelde afsluiting zal er zich vanzelfsprekend ook een beperkte impact voordoen op het 'rechtreeks zonlicht' van eiser. De reden van het verdwijnen van hun licht is dus niet dat er op de perceelsgrens gebouwd werd maar het feit dat hun woning oorspronkelijk te dicht tegen deze perceelsgrens is gebouwd.*

*Bovendien toont de onderste foto (blz. 17 verzoekschrift eiser) aan, dat er geen voldoende ruimte is voor een oprit voor wat betreft de woning rechts van de woning van eiser en is op voormelde foto de hoogte van de bomen goed zichtbaar. Verzoeker vraagt zich af of deze op hun beurt geen lucht, zicht, ruimtegevoel en zonlicht wegnemen?*

*Bovendien heeft eiser (zoals reeds aangehaald) nog maar recent een binnenmuur (steunmuur) uitgebroken én dit zonder vergunning in 2011, waardoor de keuken en de*

woonkamer één ruimte vormen. Deze woonkamer is voorzien van 2 hoekramen, waardoor er zonlicht binnenvalt langs de voorzijde, achterzijde en rechterzijgevel. Deze hoekramen zijn bovendien veel groter dan de ramen in de linkerzijgevel, waardoor er veel meer zonlicht binnenkomt. Er is dus lichtinval vanuit 3 richtingen, wat betreft hun woonkamer en keuken.

Zoals reeds eerder aangehaald wordt eveneens nagelaten om aan te tonen dat de bewuste ramen in de linkerzijgevel dateren van de jaren '50. Deze kunnen en zijn vermoedelijk aangebracht na 1962. Uit foto's blijkt duidelijk dat er hier vrij recent nog werken aan zijn gebeurd. (STUK 11) De stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2011 vermeldt eveneens dat zij dit vastgesteld hebben.

Meer nog uit blz. 5. van de notariële aankoopakte, d.d. 21 september 2007, van eiser blijkt dat eiser deze werken geenszins zonder stedenbouwkundige vergunning had mogen aanvatten en dit overeenkomstig zijn notariële akte (het betreft hier immers een gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, met allicht recuperatie van bestaande stenen).

Bovendien zijn de 2 kleinste van deze 3 ramen in werkelijkheid groter dan wat er op het oorspronkelijk bouwplan van eiser staat aangegeven. Het bouwplan vermeldt een hoogte van 0.75m. In werkelijkheid zijn 2 ramen echter één meter hoog. Wat de twijfel doet toenemen of deze ramen wel degelijk dateren van 1957-1958. Of werden deze vergroot ad posteriori, zonder stedenbouwkundige vergunning?

Meer nog, deze ramen bleken oorspronkelijk enkel te dienen voor de berging en een toilet, dit volgens de bouwplannen van 1957.

De ramen in concreto in de linkerzijgevel van de woning van eiser, betreffende de 3 kleinste ramen van de benedenverdieping. De afmetingen van het WC/badkamerraampje zijn verwaarloosbaar.

#### Oppervlakte van de ramen in de linkerzijgevel

links:	0.5m breed x 1m hoog = 0.5m <sup>2</sup>
midden:	1.5m breed x 1m hoog = 1.5m <sup>2</sup>
rechts:	2m breed x 1.2m hoog = 2.4m <sup>2</sup>

#### Oppervlakte van de hoekramen in de woonkamer

vooraan:	4.4m breed x 2m hoog = 8.8m <sup>2</sup>
achteraan:	4.4m breed x 1.5m hoog = 6.6m <sup>2</sup>

Het is zodoende meer dan genoegzaam aangetoond dat de belangrijkste invalbron van (natuurlijk) licht de hoekramen zijn. De hoekraam vooraan is dubbel zo groot dan de 3 ramen in de linkerzijgevel te samen.

Dit wordt ondermeer aangetoond bij nadere bestudering van de bovenste foto (STUK 10), er is duidelijk een groot hoekraam (van achteren) te onderscheiden (vast te stellen door te kijken door het grote raam in de voor-rechterzijgevel) dat voormelde woonkamer en keuken rechtstreeks (zon)licht verschaft.

*Verzoeker wenst op zijn beurt de aandacht te vestigen op vaste rechtspraak van de Raad van State die reeds meermaals in het verleden bevestigde dat de plaats waar men woont, recht evenredig is met de mate van privacy, woontypologie, lichtinval, die men kan/mag verwachten en dat de nadelen van lichtinval, zon, uitzicht en privacy en de aanspraken die eiser hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit. Het volstaat met andere woorden niet dat eiser aantoont ongemakken te ondervinden die eigen zijn aan de bestemming.*

*Eiser konden zich immers gezien de bestemming van het gebied en de ligging van het perceel langsheen een stuk bouwgrond en verkaveling in alle redelijkheid verwachten aan aanvragen en vergunningen als de voorliggende, waarbij het perceel van verzoeker vroeg of laat bebouwd zou worden*

*Het perceel van verzoeker is reeds vanaf 1946 bouwgrond. Eiser was hier zodoende van op de hoogte toen hij zijn woning in 2007 aankocht, meer nog deze woning heeft meer dan één jaar te koop gestaan. Verschillende mensen hebben naar verluidt erachter geïnformeerd en hebben de woning van eiser wellicht niet gekocht, juist door de wetenschap dat het perceel van verzoeker vroeg of laat wel zou bebouwd worden.*

*Verzoeker wenst ook uw Raad attent te maken op de verkoopprijs die eiser destijds heeft betaald, 215.000 €. Men kan toch moeilijk doen geloven dat dit een normale marktprijs zou zijn voor een zogenaamd “vrije openstaande bebouwing” van eiser aldaar. Eiser moet of had minstens moeten weten dat hij wel degelijk slechts een halfopen bebouwing heeft aangekocht. Gezien eiser de prijs heeft betaald voor een gekoppelde bebouwing kan er ook geenszins sprake zijn van een waardevermindering.*

*Gezien de oppervlakte van het terrein zijn er bovendien niet zoveel andere opties om een eengezinswoning te plaatsen, quasi geen. Zeker gezien de toekomstvisie van de Gemeente NIJLEN (College van Burgemeester en Schepenen) en het destijds uitgereikte stedenbouwkundige attest. Er dient ook rekening te worden gehouden met de nabije en een ietwat ruimere omgeving en dus zeker met de meerdere halfopen bebouwingen in de straat en buurt zelf.*

*De Deputatie was bovendien van oordeel dat een vrijstaande bebouwing, gelet op de perceelsbreedte, onmogelijk en ruimtelijk ook niet wenselijk is.*

*Het is zodoende meer dan genoegzaam aangetoond dat vergunningverlenende overheden aandacht hebben besteed aan de specifieke situatie die zich in casu voordoet en dat er destijds én heden een redelijke beoordeling heeft plaatsgevonden van de impact op de woning van eiser.*

*Ook dit aspect van hun middel kan zodoende niet weerhouden worden.*

*\* Blz. 5 verzoekschrift eiser*

*Eiser stelt dat er een stedenbouwkundig attest verleend werd op 3 april 1999 welk zou adviseren om niet op de rechterperceelsgrens te bouwen.*

*(...)*

*Niet is minder waar, eiser stelt dat dit een Stedenbouwkundig attest betreft daterend van 3 april 1999, nochtans in haar toelichtende nota m.b.t. een eerdere verstrekte vergunning*



(d.d. 23 mei 2012), omschreef eiser dit stuk in haar inventaris (blz. 8) als volgt :  
"gemotiveerd advies dd. 3 april 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Nijlen."

Het reële stedenbouwkundig attest (definitieve uitspraak) van 16 juli 1999 stipuleerde duidelijk dat er linksaanpalend een goedgekeurde verkaveling lag én dat het bouwperceel slechts in aanmerking kwam voor een kopwoning op de rechterperceelsgrens én dat de bestaande raamopeningen in de linkerzijgevel van de woning van de burens strijdig zijn met art. 678. B.W. (STUK 9)

\* Blz. 28 verzoekschrift eiser

Opmerkelijk is ook dat in tegenstelling tot het verleden eiser niet meer stelt dat de verkaveling links van verzoeker vervallen zou zijn.

## **A.2. Vermeende onjuiste beoordeling van de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruimere omgeving: → Open Bebouwingen versus o.m. Halfopen Bebouwingen:**

De eiser stelt in strijd met de feitelijke waarheid op blz. 27 van hun verzoekschrift het volgende "Uit onderstaand beeld blijkt dat, in tegenstelling wat verwerende partij opnieuw in haar besluit beweert, in deze landelijke omgeving aaneengesloten bebouwing haast niet voorkomt. Praktisch alle woningen zijn open bebouwingen."

Eiser beweerde aanvankelijk dat in zijn buurt enkel en exclusief open bebouwingen aanwezig waren. Hiervoor baseerde hij zich onder meer op foto's (blz. 17 en 28 van zijn verzoekschrift) die het karakter van deze landelijke en open karakter van bebouwing zouden moeten bewijzen.

Deze stellingname is echter manifest onwaar. Uit foto's blijkt namelijk dat zij via hun vensters aan hun rechterzijde (kant burens rechts: Grote Steenweg 95: op het kadaster gekend: 3° afdeling, sectie B, nr. 176/A2) een zeer beperkt uitzicht genieten, gezien de (dak)hoge haag (+/- 5 à 6 m) tussen hen beiden. (STUK 10)

De stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2011 stelt trouwens duidelijk het volgende: **"Tevens komen in de straat verschillende bouwvormen (open, halfopen en gesloten bebouwing) voor en de aanvraag doet geen afbreuk aan de omgeving. De voorgestelde bouwtypologie van een gekoppelde bebouwing is dus ruimtelijk verantwoord."**

Volgens het opmetingsplan dat gevoegd was aan het stedenbouwkundig attest van verzoeker, blijkt dat de afstand tot dit perceel 2,45 m telt en dus slechts 1,60 m meer dan wat het geval zou zijn bij verzoeker, 0,80 m. In casu komt de haag daar zelfs over de betonnen omheining, waardoor de breedte in se nog beperkter is

Dat er gebouwd werd op de (rechter)perceelsgrens is trouwens, zoals reeds aangehaald, op aangegeven van de gemeente NIJLEN (standpunt College Burgemeester en Schepenen, Stedenbouwkundig attest 21/2008). (STUK 2)

Dat er tussen deze beide woningen nog voldoende ruimte is op het perceel van eiser voor een oprit is correct. Echter op hun eigen foto is duidelijk te zien dat men deze oprit niet echt gebruikt (2 auto's voor de oprit geparkeerd: zie foto's 17 verzoekschrift eiser)

Op de bijgevoegde foto's kan men echter duidelijk vaststellen dat er wel degelijk meerdere halfopen bebouwingen in de nabije en iets verdere omgeving aanwezig zijn.

Men dient immers de onmiddellijke omgeving wel ruimer te interpreteren dan enkel het huis van eiser. Zeker m.b.t. het 'open karakter' van bebouwing in de desbetreffende straat Grote Steenweg (STUK XI):

**Halfopen bebouwingen:** Ondermeer de burens rechts van hen (3 huizen verder), Grote Steenweg 99 (rechtse huis STUK 6 a) en 201 (linkse huis STUK 6 a) op het kadaster gekend: 3° afdeling, sectie B, nr. 176/K en nr. 176/W.

Net zoals aan de overzijde Grote Steenweg 106 (rechtse huis STUK 6 b) en 108 (linkse huis STUK 6 a).

Binnen een omgeving van 100 tot 200 meter ver, zijn er nog meerdere **halfopen bebouwingen** terug te vinden:

- Grote Steenweg 82 (uiterst rechtse huis STUK 6 c) en 84 (tweede huis van rechts STUK 6 c)
- Grote Steenweg 86 en 86a (uiterst linkse huis STUK 6 c, nr. 84 het tweede van links)
- Grote Steenweg nr 126 (rechtse huis STUK 6 d) en buur
- **Grote Steenweg nr 91 (STUK 6 e) met blinde muur, op het kadaster gekend: 3° afdeling, sectie B, nr. 181/R2**
- Hoenderstraat 4a, op het kadaster gekend: 3° afdeling, sectie B, nr. 174/D en Hoenderstraat 4b, op het kadaster gekend: 3° afdeling, sectie B, nr. 174/E (4a is een woning en 4b een feestzaal: op de foto is een duidelijk onderscheid te merken tussen deze 2 gebouwen: STUK 6 f, nr. 4a is het linkse gebouw en 4b het rechtse gebouw)

Binnen een omgeving van 200m tot 1000m: een nog grotere verscheidenheid in gebouwen: open bebouwingen, halfopen bebouwingen, gesloten bebouwingen, grote handelszaken en enkele appartementsgebouwen.

**Halfopen bebouwingen:**

- Grote Steenweg 15 (linkse huis STUK 6 g) en buur (nieuwe bebouwing, momenteel zonder huisnummer)
- Grote Steenweg 11 (linkse huis STUK 6 h) en 13 (rechtse huis STUK 6 h)
- Grote Steenweg 20 (uiterst rechtse huis STUK 6 i)
- Grote Steenweg 30 (uiterst linkse huis STUK 6 j)
- Grote Steenweg 6, met een blinde gevel (STUK 6 k)

**Gesloten bebouwingen:**

- Grote Steenweg 22 ( STUK 6 i)

**Appartementsgebouwen:**

- Grote Steenweg 24-26-28 (nr. 28: uiterst linkse huis, nr. 26: tweede huis links (geel), nr. 24: derde huis links STUK 6 j). De nummers 24 en 28 kunnen worden beschouwd als halfopen bebouwingen.

### **Grote handelszaken:**

- Garage KIA Motors met benzinestation Q8, Grote Steenweg 130
- Auto Gamma, Grote Steenweg 55
- Dansatelier cirkels, Oude Bevelsesteenweg 1 (dit is op de kruising Grote Steenweg /Oude Bevelsesteenweg)

Ook in zijstraten van de Grote Steenweg (zoals de Voetweg, de Hollekens en Blauwenhoek) zijn er diverse halfopen bebouwingen aanwezig, welke vanaf de Grote Steenweg zichtbaar zijn.

### **A.3. Vermeende open bebouwing van eiser:**

Eiser blijft echter stellen dat zijn woning een open bebouwing betreft. Dit kan eventueel in feite zo geacht worden, echter het bewijs hiervan werd nooit bijgebracht. De notariële akte van eiser (STUK 9 van eiser) vermeldt slechts "woonhuis". Noch wordt een uittreksel uit het vergunningenregister voorgelegd waaruit blijkt dat deze constructie als zodanig is opgenomen (Art. 4.2.14. V.C.R.O.). Het zogenaamd waardeverlies, wat betreft de woning van eiser naar de toekomst toe, bij uitvoering van de vergunning, is zodoende eveneens niet aangetoond.

De woning van eiser is volgens het kadaster opgericht in 1957, aan de hand van een vergunning (voor de oprichting van een woonhuis) afgeleverd op 20 september 1957.

Echter zoals de motivering van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2011 duidelijk vermeldt, **blijkt de perceelsconfiguratie van de afgeleverde vergunning voor de woning van eiser in geen enkel opzicht in overeenstemming te zijn met de huidige perceelsconfiguratie.**

Bovendien dient er te worden opgemerkt dat de woning van eiser destijds vergund werd op een perceel met een breedte van 24 m en dus niet op een perceel van 12,50m. Een vrijstaande bebouwing is trouwens enkel en alleen maar mogelijk vanaf een perceelsbreedte van 15m en bij een perceelsbreedte tussen de 9m en 15m, in casu de percelen van de verzoeker en eiser, laten enkel gekoppelde bebouwing toe (stedenbouwkundige vergunning d.d. 16.05.2011).

Eiser werpt dan wel op dat er geen bouwvrije zijdelingse strook voorzien werd / wordt aan de rechterkant van het perceel. Echter, verzoeker heeft enkel gevolg gegeven aan het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen in bovenvermeld attest: "Het eigendom komt in aanmerking voor het oprichten van een half-open ééngezinswoning op de rechterperceelsgrens overeenkomstig het bijgevoegde plan"

Zou het dan wel echt een oplossing zijn, indien verzoeker van de vergunningverlenende overheid verder van de perceelsgrens hadden kunnen en mogen bouwen, bvb. op 2,45 m van de perceelsgrens (evenveel afstand die eiser verwijderd is van het perceel rechts van hen)? In voorkomend geval zou er dan wel een gelijkaardige problematiek kunnen ontstaan voor het bouwperceel links van verzoeker.

Wat indien verzoeker op zijn beurt een haag even hoog als de burens (rechts) van eiser had geplaatst (bvb. op 0,50 m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens zelf)? Of een lagere omheining, maar nog steeds een omheining wat dan toch hun goed recht zou zijn van bvb. 2,00 m om hun privacy te garanderen, zou dit niet eveneens dezelfde

problematiek met zich meebrengen. Immers verzoeker heeft zoals iedere eigenaar het recht zijn erf af te sluiten (conform art. 647 BW) en dit recht is onverjaarbaar.

De bouwheer, de architect, het College van Burgemeester en Schepenen, de stedenbouwkundige amtenaren en de Deputatie gingen er terecht van uit dat het ontwerp overeenstemt en verenigbaar is met de wettelijke en ruimtelijke context. Het gaat immers om een ééngezinswoning in een woongebied, waar reeds verschillende woningen en uitsluitend woningen aanwezig zijn. Het ontwerp kan zich zodoende integreren wat betreft bestemming en bouwhoogte en komt overeen met de omringende bebouwing en de gemiddelde bouwhoogte.

Meer nog, gezien eiser zelf art. 4.2.14. §1 V.C.R.O. (constructies gebouwd vóór 22 april 1962 worden geacht te zijn vergund) aanhaalt, geeft deze aan dat deze beseft dat de constructie niet conform de vergunning werd opgericht.

Echter om hieruit af te leiden dat deze woning, met inbegrip van de drie ramen in de linkerzijgevel, nu 'vergund' zou zijn als een open bebouwing is verregaand.

Er wordt eveneens nagelaten om aan te tonen dat de bewuste ramen in de linkerzijgevel dateren van de jaren '50. Deze kunnen en zijn vermoedelijk aangebracht na 1962. Uit foto's blijkt duidelijk dat er hier vrij recent nog werken aan zijn gebeurd. (STUK 11) De stedenbouwkundige vergunning d.d. 16.05.2011 vermeldt eveneens dat zij dit vastgesteld hebben.

Verzoeker dient ook vast te stellen dat eiser de bewijslast tracht om te draaien wat betreft het gegeven of er al dan niet conform de vergunning van 1957 werd gebouwd. Eiser kan wel een STUK 10 bijbrengen waaruit zou blijken dat er een vergunning werd verleend, doch geen bouwplannen.

Voormeld STUK 5 van eiser vermeldt nochtans expliciet dat "De aangevraagde machtiging wordt verleend voor de op bijliggende plannen voorkomende werken, onder voormelde voorwaarden."

Zie STUK 12: inplantingsplan waaruit duidelijk blijkt dat dit werd aangevraagd voor een perceelsbreedte van 24 m én dat de woning diende te worden gebouwd op 6,50 m van de linkerperceelsgrens met het perceel van verzoeker.

Bovendien wenst verzoeker de aandacht te vestigen op volgend feitelijk gegeven dat zich gerealiseerd heeft recht tegenover de woning van eiser, waar er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend voor de woning met nr 100 om tot tegen hun linkerperceelsgrens te bouwen. De woning links van hen, met nr. 102, heeft ook de mogelijkheid om later dicht te bouwen. Dit vormt een nieuwe gekoppelde bebouwing recht tegenover eiser. (STUK 13)

Ook STUK 14, foto getrokken van op het perceel van verzoeker dat een gedeelte van de woning van eiser laat zien toont overduidelijk **een gekoppelde bebouwing aan de overzijde van de straat aan**. Op een uittreksel van het kadaster dat eiser destijds gebruikt in een eerder verzoekschrift op (zie hieronder) is duidelijk te zien dat er verschillende gekoppelde bebouwingen zijn, met name 181R2, 175K, 174D, 174E, 173C.

[uittreksel plannen met aanduidingen]

Verzoeker wenst eveneens Uw Raad attent te maken op nog andere voorbeelden van gelijkaardige situaties in de Gemeente NIJLEN en in andere gemeenten (STUK 15):

- Bouwelsesteenweg 56, 2560 NIJLEN (STUK 15a)
- Broechemsesteenweg 37, 2650 NIJLEN (STUK 15b)
- Broechemsesteenweg 51, 2650 NIJLEN (STUK 15c)
- Molenstraat 94, 2560 NIJLEN (STUK 15d)
- Nijlense Steenweg 100, 2560 NIJLEN (STUK 15e)
- Heikant 12, 2560 BEVEL (STUK 15f)
- Kardinaal Cardijnstraat, 2560 BEVEL (STUK 15g)
- Laarstraat 10, 2560 BEVEL (STUK 15h)
- Smidstraat 263, 2590 BERLAAR (STUK 15i)
- Meidreef 76 en 80, 2547 LINT (STUK 15j)
- Heibergstraat 48 en 50, 2222 ITEGEM (STUK 15k)

Bovendien blijkt dat eiser maar al te goed weten dat hun woning een halfopen bebouwing betreft. Dit blijkt uit de e-mail door eiser gericht aan de gemeente NIJLEN d.d. 28.03.2009 (STUK 8) waarbij ze verwijzen naar het stedenbouwkundig attest dat de verkopers van het bouwperceel van verzoeker hebben mogen bekomen van de gemeente NIJLEN met datumvermelding 24 november 2008, alsook

“.. de woning op perceel 2, onze woning, moet op termijn tot op de perceelsgrens vergroot worden Aan de hand van deze informatie stellen wij ons nu volgende vragen: 1. wanneer men eigenaar wordt van een woning met duidelijk vrijstaand karakter, maar op een terrein van minder dan 15m breed, moet men dan steeds rekening houden met de verplichting van HOB? ...”

Hierop kreeg eiser antwoord van het Diensthoofd Urbanisatie van de gemeente NIJLEN d.d. 1 april 2009 (STUK 8):

“...Jullie woning werd opgericht omstreeks 1957, destijds vormden jullie perceel en het aanpalende perceel één geheel, wat ook noodzakelijk om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen. Jullie woning werd echter helemaal rechts op het perceel gebouwd tot op +/- 2,40 m van de rechter-perceelsgrens en het perceel links van jullie woning werd afgesplitst tot op 80 cm van jullie linker zijgevel. **(dit in strijd met het burgerlijk wetboek, raamopeningen op minder dan 1,90 m van de perceelsgrens)** Als gevolg van deze ingrepen en ondanks de fysieke verschijning van jullie woning, kan op dit moment enkel worden geconcludeerd dat de door u opgesomde percelen in aanmerking komen voor gekoppelde bebouwingen. Dit wil zeggen links van u een gekoppelde, rechts van u een gekoppelde woning en u hebt de mogelijkheid om dicht te bouwen. ... Indien de gemeente had geoordeeld dat de aanpalende percelen restkavels (onbebouwbaar) waren, werd ook uw perceel als een restkavel beschouwd en had uw woning geen toekomstperspectieven. ...”

Bovenvermelde e-mail doet verzoeker besluiten dat eiser onderhavige problematiek had kunnen vermijden door bvb. het perceel zelf aan te schaffen, waartoe deze de kans hebben gehad.

De notariële aankoopakte van verzoeker dateert van 9 september 2009. Zoals reeds eerder aangehaald blijkt dat eiser zelf achter het perceel geïnformeerd heeft toen het te koop stond.

*Op blz. 22 van het verzoekschrift van eiser, suggereert laatstgenoemde dat het verzoeker zou zijn die een 'juridische uitputtingsslag' beoogt'. Volledigheidshalve wil verzoeker nogmaals verduidelijken dat hij en hij alleen het reële slachtoffer is van de handelwijze van eiser.*

*Verzoeker zijn ouderlijk huis is minder dan 100m verwijderd van het voorwerp van de bestreden beslissing, zijn opzet was louten om in de nabije omgeving van zijn ouders een gezin te starten én dit na eerst nagegaan te hebben of dat het desbetreffende perceel wel degelijk bebouwd kon worden (stedenbouwkundig attest uit 2009).*

*Meermaals heeft verzoeker getracht met eiser het gesprek aan te gaan, doch tevergeefs. Het zijn eiser die onverwijd een raadsman onder hand hebben genomen én die beginnen procederen zijn.*

*Meer nog, indien men de procedurele voorgaanden erop zou nagaan, kan men bovendien niet anders dan vaststellen dat het opzet van eiser aanvankelijk het bekomen van een 'bouwverbod' was. Hiervoor wou men zich aanvankelijk baseren op het inroepen van erfdienstbaarheden, ... Pas later is men het geweer van schouder beginnen veranderen en gewag beginnen maken van een eventueel alternatief., welk in se er geen is.*

*Verzoeker heeft bovendien niet anders dan overeenkomstig de wet gehandeld en ovdereenkomstig de verplichtingen die hem werden opgelegd !*

## **B. Artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991**

### **B.1. Afdoende motivering**

*Eiser stelt dat de motivering van de stedenbouwkundige vergunning niet afdoende zou zijn en zodoende onwettig.*

*Wel is de stellingname van eiser correct dat volgens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 (een) eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissingen ten grondslag liggen, en dat die motivering 'afdoende' moet zijn en dat toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, uit de voornoemde wetsbepalingen volgt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en dat deze redengeving des te concreter en preciezer moet zijn wanneer het besluit zou afwijken van een voorafgaand ongunstig advies, ook al is dit niet bindend, dat op duidelijke en concrete elementen is gesteund. In casu vermeldt de bestreden vergunning wel degelijk de feitelijke en juridische overwegingen en is de motivering afdoende.*

*Uit het overwegende gedeelte van de bestreden vergunning blijkt duidelijk dat het College van Burgemeester en Schepenen destijds en de Deputatie de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*Er werd zodoende een reële toetsing doorgevoerd aan de plaatselijke ordening en de motivering is afdoend.*

*Eiser beweert wederom op blz. 31 van hun verzoekschrift dat de ruime omgeving exclusief zou bestaan uit open bebouwingen, niks is minder waar en dit werd eerder reeds aangetoond.*

## **B.2. Advies IOK**

*Het College van Burgemeester en Schepenen heeft destijds terecht geoordeeld dat een advies van het IOK d.d. 28 juni 2010 m.b.t. een daarop volgende (andere) vergunningsaanvraag niet terzake doend is, evenals heeft zij terecht opgemerkt dat het IOK op geen enkel manier een officiële adviesinstantie is waaraan zij gehoor aan zouden moeten geven. Voormeld advies is dus van geen enkel belang m.b.t de verstrekte vergunning d.d. 16 mei 2011, noch m.b.t. die van d.d. 25 augustus 2011 én die van 21 februari 2013.*

*Ook werd er geenszins ongemotiveerd afgeweken van een advies IOK, gezien nogmaals dit advies geen betrekking heeft op de bestreden vergunning én dit advies een voorgaand dossier betreft en zodoende in dit dossier niet ter zake is. Van dergelijke adviezen kan bovendien afgeweken worden, gezien deze niet bindend zijn. In ieder geval moest er in casu hieromtrent niks gemotiveerd worden.*

*Blz. 2 Besluit College van Burgemeester en Schepenen d.d. 16.05.2011 :*

*«IOK is ook op geen enkel manier een officiële adviesinstantie waaraan de gemeente gehoor dient te geven, het advies is van geen enkel belang in dit dossier.»*

## **B.3. Vermeende erfdiensbaarheid**

*Eiser stelt dat de drie ramen (waaronder een wc-raampje) in hun linkerzijgevel dateren van 1957. Zoals reeds eerder aangehaald is het bewijs dat deze ramen dateren van 1957 niet voorgelegd, zij baseren zich hierbij louter op de bouw van de woning in 1957. Zodoende wordt er nagelaten om aan te tonen dat de bewuste ramen in de linkerzijgevel dateren van de jaren '50. Deze kunnen en zijn vermoedelijk aangebracht na 1962. Uit foto's blijkt duidelijk dat er hier vrij recent nog werken aan zijn gebeurd in 2010. (STUK 11) De stedenbouwkundige vergunning d.d. 16.05.2011 vermeldt eveneens dat zij dit vastgesteld hebben.*

*In werkelijkheid zijn bovendien 2 ramen hoger dan aanvankelijk voorzien op de bouwplannen van destijds, dit doet de twijfel toenemen of deze ramen wel degelijk dateren van 1957-1958. Of werden deze vergroot ad posteriori, zonder stedenbouwkundige vergunning?*

*Op foto's in bezit van verzoeker blijken deze ramen voor vervanging een bruine kleur te hebben, dit terwijl al de overige ramen van de woning van eiser in witte kleur zijn. Verzoeker wenst ook op te merken dat deze ramen pas gerenoveerd werden na het indienen van de eerste aanvraag door verzoeker.*

*M.b.t. de vroeger aangehaalde erfdiensbaarheden, door eiser, werd wel degelijk rekening mee gehouden ondermeer bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest destijds:*

*“overwegende dat uit de notariële akte van de rechtsaanpalende woning blijkt dat er geen erfdienstbaarheden werden vastgelegd inzake lichten en zichten betreffende de raamconstructies in de zijgevel;” (stedenbouwkundig attest 21/2008) zodoende kon men niet anders dan de vergunning toe te kennen conform het stedenbouwkundig attest en art. 5.3.1. V.C.R.O.*

*In voormelde vergunning d.d. 16.05.2011 stelde het college van Burgemeester en Schepenen dat zij trouwens niet bevoegd zijn om hierover een uitspraak te doen ongeacht of er nu al dan niet een erfdienstbaarheid aanwezig zou zijn. Alsook het besluit d.d. 25.08.2011 van de Deputatie vermeldt dit.*

*In ieder geval blijkt dat eiser deze vermeende erfdienstbaarheden niet meer inroept.*

*Verzoeker behoudt zich het recht voor om in verdere fase van de procedure hier uitvoeriger op terug te komen.*

*Eiser had het destijds over voortdurende zichtbare erfdienstbaarheid op grond van art. 690 BW, “door middel van 30 jaar bezig” :*

*“Art. 690. Voortdurende zichtbare erfdienstbaarheden worden verkregen door een titel of door dertigjarig bezit.”*

*Verzoeker heeft echter reeds genoegzaam aangetoond, dat er zeker geen sprake kan zijn van een erfdienstbaarheid verkregen door een titel.*

*Aangehaald artikel 690 BW handelt vnl. en zo goed als uitsluitend over erfdienstbaarheden van overgang. In het BW van die Keure, 2010, wordt op p. 202 bij art. 690 BW volgende geannoteerde rechtspraak vermeld: (...)*

*De verjaring begint te lopen met de dag waarop de zichtbare weken voltooid zijn (arg. art. 642 B.W.), en, naar omstandigheden, zodra de bezwarende toestand niet meer door de eigenaar van het dienstbare erf wordt gedoogd (art. 2232 B.W.). (Cass. 25 mei 1990, R.J.I. 1990, 217; J.T. 1990, 629) Het betreft een verjaringstermijn die gestuit en geschorst kan worden (art. 2242 B.W.).*

***Het is dus overduidelijk dat deze dertigjarige verjaring nog niet is opgetreden, gezien deze termijn pas is beginnen lopen in hoofde van verzoeker van zodra deze kennis heeft genomen van een eerste bezwaarschrift in 2010 m.b.t. een andere aanvraag. Deze vermeende erfdienstbaarheid kon tot op heden gedoogd kon worden, gezien deze het bouwperceel van verzoeker in het verleden niet bezwaarde, noch dat deze opgeworpen werd zolang men geen aanstalten maakte er een constructie op te vestigen.***

*“Er is twijfel, en in geval van twijfel mag men niet aannemen dat de eigenaar van het erf dat de dienst verstrekt, dit met een erfdienstbaarheid wil bezwaren, want men ontnemt hem daardoor zijn vrijheid. Afstand van vrijheid over zijn eigendom wordt niet vermoed.”*

*Alsook hoeft verzoeker eigenlijk niet aan te tonen dat de erfdienstbaarheid waarvan eiser gewag maakt onbestaand is en dient het tegendeel aangetoond te worden door hun, wat ze in se nalaten.*



*“De eigenaar van het dienstbare erf hoeft niet te bewijzen dat de aanspraken van het heersende erf ongegrond zijn, want de **erven worden vermoed vrij te zijn van erfdienstbaarheden**. De bewijslast rust op de eigenaar van het heersende erf.”*

*Andere vermeldenswaardige geannoteerde rechtspraak bij art 677 BW: (...)*

*Ook artikel 678 BW stelt duidelijk dat **men geen uitzicht gevende vensters of rechtstreekse uitzichten mag hebben op het erf van zijn nabuur, tenzij er een afstand van 19 decimeter (1,90 m) is tussen de muur waar men die maakt en het erf.** Deze wettelijke bepalingen hebben tot doel te vermijden dat een hinderlijke nieuwsgierigheid wordt veroorzaakt in het privé-leven van de geburen.*

*Het lijkt geen twijfel dat eiser in strijd is met artikel 678 BW, gezien de bewuste vensters zich bevinden op +/- 80 cm van het erf / perceelsgrens van verzoeker.*

*Bovendien betreft het hier (‘rechte’) zichten. Verzoeker herhaalt dat uitzichten verboden zijn (art. 676, 678 en 679 B.W.) in een niet-gemene muur die onmiddellijk paalt aan het erf van de nabuur. Deze vensters mogen immers niet lager gemaakt worden dan 2,60 m boven de vloer, net om te voorkomen dat lichten als uitzicht zouden gebruikt worden.*

***In casu beginnen de 2 grote ramen in de linkerzijgevel van bezwaarindienende partijen op ongeveer 1,60 m hoogte en dit tot 2, 80 m hoogte. Duidelijk één meter te laag,** noch zijn deze ramen voorzien van enig traliewerk conform art. 676 B.W.*

*(...)*

*Andere relevante rechtspraak: (...)*

*Voormelde erfdienstbaarheid van uitzicht zou volgens eiser niet gerespecteerd worden, indien de woning gebouwd wordt op de perceelsgrens. Zij stelden dat de vergunning hier rekening mee moest houden. Echter, indien het standpunt van eiser zou worden bijgetreden zou er een onredelijk smalle woning van 4 m breedte moeten worden vergund.*

*Gelet op de beperkte breedte van het betrokken perceel en van vele andere in die straat, zijn deze enkel geschikt voor een gekoppelde of gegroepeerde bebouwing, het rechtsaanpalende perceel van eiser zal indien deze ooit heropgebouwd wordt eveneens bestemd zijn voor gekoppelde bebouwing.*

*Verzoeker wenst ook de aandacht te vestigen op volgende rechtsleer: (...)*

*Verzoeker is bovendien geen vragende partij dat de vensters van eiser dichtgemaakt worden of dergelijke meer. Verzoeker wenst enkel zijn eigendomsrecht (bouwrecht) te kunnen uitoefenen op het door hem aangekochte bouwperceel door er een constructie op te plaatsen conform het stedenbouwkundig attest en de vergunning uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente NIJLEN d.d. 16.05.2011 en verleend door de Deputatie van de Provincie Antwerpen d.d. 25 augustus 2011.*

*Immers **“Door de verjaring werd niets meer verkregen dan het recht om de lichten of uitzichten te behouden tegen de voorschriften in; er werd op het naburige erf geen erfdienstbaarheid verkregen ‘non officiendi, altius non tollendi’ (vrij licht of uitzicht).”***

Eiser heeft op zijn beurt echter zelf afsluitingen geplaatst tussen de beide woningen tijdens de bouwwerken, dit om te vermijden dat men zijn perceel zou betreden. Voormelde afscheidingen, zijn tot op heden niet verwijderd en beïnvloeden wellicht (eveneens) het opvangen van licht en lucht.

Men kan zich ook vragen stellen m.b.t. het gegeven of voormelde erfdienstbaarheid dat destijds door eiser werd opgeworpen wel degelijk 'zichtbaar' is, gezien hetgeen deze eigenlijk zou bekomen neerkomt op een bouwverbod.

***“De eigenlijke erfdienstbaarheden van bouwverbod (servitus non aedificandi) en van het verbod boven een bepaalde hoogte te bouwen of te planten (servitus non altius tollendi), alsook het recht van vergezicht zijn steeds niet zichtbaar. Ingeval laatstgenoemde erfdienstbaarheden bestaan, vinden de art. 678 en 679 B.W. toepassing.”***

Eiser maakt ook gewag op blz. 32 van zijn verzoekschrift van: “Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is evengoed een regel van goede plaatselijke ordening.”

Hiervoor verwijst eiser naar bepaalde rechtsleer, de alinea voorafgaand aan deze passage luidt echter als volgt:

*“De overheid kan haar appreciatiebevoegdheid i.v.m. het beoordelen van de goede plaatselijke ordening overschrijden door een vergunning te verlenen of te weigeren, indien zij daarmee in een onopgeloste burgerrechtelijke betwisting een standpunt inneemt dat hinderlijk is voor een van de betrokkenen. Dat is bv. Het geval wanneer zij een bestaand venster van de aanpalende woning laat dicht bouwen, terwijl het statuut van de muur onduidelijk is.”*

Het hiervoor vermelde voorbeeld gaat duidelijk niet op voor de bestreden vergunning in kwestie. Er wordt geenszins opgelegd aan eiser dat deze zijn vensters zou moeten dicht bouwen.

Van groter belang is dat de geciteerde zin zoals vermeld in het verzoekschrift niet volledig geciteerd werd: “Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is evengoed een regel van goede plaatselijke ordening, **behalve indien het gaat om een verstoring van het evenwicht tussen naburige erven. Dan is alleen de burgerlijke rechter bevoegd.**”

Alsook recentere rechtspraak: (...)

Verzoeker wenst ook de aandacht te vestigen op het volgende: (...)

Men mag echter ook niet uit het oog verliezen dat algemene beleidsregels niet mogen beletten dat elk geval op zijn eigen merites wordt beoordeeld en dat men er zonder gegronde reden en motivering niet van mag afwijken.

#### **B.4. Vermeende burenhinder**

Met betrekking tot de invulling van het begrip 'hinder' uit art. 4.3.1. V.C.R.O. wordt een passage uit de parlementaire voorbereidingen door eiser aangehaald, waar onder meer verwezen wordt naar:

- een arrest van de R.v.St. met nr. 23.831 van 20 december 1983, inzake de intrekking van een bouwvergunning voor de uitbreiding van een bestaand bedrijf;
- een arrest van de R.v.St. met nr. 42.078 van 25 februari 1993 dat handelde over de schorsing van een vergunning m.b.t. het optrekken van drie appartementsgebouwen en het verlies van privacy wegens de inkijk ervan;
- een arrest van de R.v.St. met nr. 72.989 van 3 april 1998 dat handelde over de schorsing van een bouwvergunning voor het oprichten van een woning en de problematiek van een 'zijdeur' als toegangsdeur van de woning van hun burens, parallel aan de scheidingslijn van de percelen, waardoor deze onbruikbaar zou worden. Men zou er geconfronteerd worden met een 10 m hoge blinde muur, terwijl alle woningen in de omgeving een hoogte hadden van 5 à 6 meter. (Ten informatieve titel, deze zaak heeft nooit geresulteerd in een vernietigingsarrest).

Eiser citeert uit het arrest GHYSELS met nr. 106.155 van 29 april 2002 dat echter handelde over de schorsing van een vergunning van het plaatsen van (GSM)antennes, een 20 m hoge mast.

Deze vergunning uit voormeld arrest GHYSELS werd uiteindelijk geschorst omdat noch het advies van het college van burgemeester en schepenen, noch de motivering van de bestreden vergunning aanduiden waarom de geplande werken verenigbaar zouden zijn met de onmiddellijke omgeving en dat zelfs niet werd ingegaan op de vraag of het project verenigbaar was met de planologische bestemming van het gebied en dat de vergunningverlenende overheid zich beperkt had tot de vermelding van algemeenheden en stijlformules.

De feiten die aan de basis liggen van aangehaalde rechtspraak (door eiser) is duidelijk verschillend aan onderhevig geval, in casu betreft het hier een muur van 6 m (conform het stedenbouwkundig attest en de uitgereikte vergunning) en niet een aanvraag tot vergunning van een bedrijf, appartementsgebouwen, een constructie met een 10 m hoge muur of een zendmast van 20 m hoog.

Het is eveneens niet aangetoond hoe een eventuele vergunning ongewone ongemakken zal veroorzaken in hoofde van eiser en indien deze toch zouden ontstaan waren deze minstens voorzienbaar en niet kennelijk overdreven. Geenszins betreft het hier 'overdreven' of 'overmatige' of 'onaanvaardbare' hinder. De stedenbouwkundige vergunning bevat een uitvoerige motivering inzake ondermeer de goede ruimtelijke ordening en de eventuele burenhinder en is zodoende afdoende gemotiveerd. Uit de vergunning blijkt dat er een concrete afweging gebeurde, er rekening werd gehouden met ondermeer de onmiddellijke omgeving en dat er geen gebruik werd gemaakt van stijlformules.

Er moet ook duidelijk gesteld worden dat de stedenbouwkundige vergunning van verzoeker, de 'stedenbouwkundige toestand' van de woning van de eiser geenszins wijzigt. Wel wordt door de vergunning d.d. 16.05.2011 de belangen van verzoeker gerespecteerd en heeft men in dat verband ondermeer rekening hebben gehouden met de voorschriften van het geldig stedenbouwkundig attest opgesteld d.d. 24.11.2008 en met de specifieke vormgeving van het grondstuk van verzoeker dewelke in wezen geen andere bebouwing toestaat en de toekomstvisie van het College van Burgemeester en Schepenen (Gemeente NIJLEN) die geoordeeld heeft in het algemeen belang ('in het belang van ALLE partijen').

*Bovendien geeft de verleende vergunning duidelijk de met goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op, waarop het College van Burgemeester en Schepenen en de Deputatie haar beslissing steunde.*

*De bestreden vergunning is zodoende met voldoende kennis genomen en is zowel formeel als materieel afdoende gemotiveerd.*

*Ook dit middelonderdeel kan zodoende niet worden weerhouden.*

**VI.2. M.b.t. de vermeende schending van de motiveringsplicht en de beginselen van het behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel**

*Eiser stelt dat de vergunning afgeleverd voor een halfopen bebouwing op een perceelsgrens waarvan op het belendende perceel een zogenaamd 'wettige, vergunde open bebouwing' werd gerealiseerd ondermeer de beginselen van behoorlijk bestuur zou schenden.*

*Op zijn beurt wenst verzoeker duidelijk te maken dat het juist een schending zou uitmaken van het vertrouwensbeginsel in hoofde en ten aanzien van verzoeker indien de vergunning zou worden vernietigd. Het is immers correct dat het vertrouwensbeginsel een beginsel van behoorlijk bestuur vormt, waarbij de gemeente/administratie het gewekt vertrouwen niet mag beschamen en dat deze niet mag en kan terugkomen op toezeggingen gedaan in een concreet geval.*

*In casu kon verzoeker in alle redelijkheid en op een wettelijk gefundeerde manier rekenen op het bekomen van de bouwvergunning in kwestie. De gemeente en de administratie zijn immers gehouden te handelen te goeder trouw en dit niet alleen door het honoreren van het vertrouwensbeginsel maar ook door toepassing van de wet.*

*Immers krachtens de vertrouwensleer, die gebaseerd is op het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van de rechtszekerheid, mag een burger afgaan op de door het bestuur verwekte schijn en moet de burger kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid in het concrete geval heeft gedaan. In casu het bekomen van ondermeer de vergunning d.d. 16 mei 2011.*

*Het lijkt geen twijfel dat indien Uw Raad de vergunning van verzoeker zou vernietigen, men het eigendomsrecht van deze laatste als grondeigenaar dermate zou uithollen dat de overheid hem een vergoeding zou dienen te betalen. Men kan dan zelfs spreken van een 'feitelijke' of 'materiële' onteigening.*

*Eiser haalt op zijn beurt aan dat de toekomst van zijn perceel gehypoticeerd wordt door de bestreden vergunning. Uit een e-mail van de dienst urbanisatie Gemeente NIJLEN d.d. 1 april 2009 blijkt duidelijk dat men hun woning als een gesloten bebouwing beschouwt (STUK 8). Zij stellen niet verplicht te kunnen worden om van hun woning een gesloten bebouwing te maken maar zijn blijkbaar wel van mening dat ze verzoeker zouden kunnen verplichten om het aangekochte bouwperceel niet te kunnen aanwenden om er een woning op te plaatsen conform de verleende vergunning d.d. 16 mei 2011 en herbevestigd en verleend door de Deputatie d.d. 25 augustus 2011 én opnieuw verstrekt op datum van 21 februari 2013.*

*Het is niet correct van eiser te stellen dat door de bestreden vergunning, eiser verplicht zou worden om van hun woning een gesloten bebouwing te maken. De woning staat in feite en juridisch nog steeds vrij.*

### **VI.3. Ten slotte**

*Verzoeker heeft heel zijn leven gewoond in de Grote Steenweg te NIJLEN en deze zou nu graag dicht bij zijn ouderlijk huis een gezin willen stichten.*

*Er is eveneens niet aangetoond door eiser dat deze een open bebouwing zouden hebben aangeschaft, hun notariële aankoopakte maakt eveneens slechts melding van een "woonhuis. Noch wordt een uittreksel uit het vergunningenregister voorgelegd waaruit blijkt dat deze constructie als zodanig is opgenomen (Art. 4.2.14. V.C.R.O.). Het zogenaamd waardeverlies, wat betreft de woning van eiser naar de toekomst toe, bij herbevestiging van de vergunning, is zodoende eveneens niet aangetoond.*

*Bovendien blijkt dat eiser maar al te goed wist dat hun woning een halfopen bebouwing betreft. Dit blijkt uit de e-mail door eiser gericht aan de gemeente NIJLEN d.d. 28.03.2009 (STUK 8) waarbij ze verwijzen naar het stedenbouwkundig attest dat de verkopers van het bouwperceel van verzoeker hebben mogen bekomen van de gemeente NIJLEN met datumvermelding 24.11.2008, alsook "... de woning op perceel 2, onze woning, moet op termijn tot op de perceelsgrens vergroot worden.*

*Aan de hand van deze informatie stellen wij ons nu volgende vragen: 1. wanneer men eigenaar wordt van een woning met duidelijk vrijstaand karakter, maar op een terrein van minder dan 15m breed, moet men dan steeds rekening houden met de verplichting van HOB? ..."*

*Hierop kregen bezwaarindienende partijen antwoord van het Diensthoofd Urbanisatie van de gemeente NIJLEN d.d. 01.04.2009 (STUK 8): (...)*

*Bovenvermelde e-mail doet verzoeker besluiten dat eiser onderhavige problematiek had kunnen vermijden door bvb. het perceel zelf aan te schaffen, waartoe deze de kans hebben gehad. De notariële aankoopakte van verzoeker dateert van 9 september 2009. Zoals reeds eerder aangehaald blijkt dat eiser zelf achter het perceel geïnformeerd hebben toen het te koop stond.*

*De vermeende strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening is onbestaande, alsook m.b.t. de vermeende schending van de beginselen van het behoorlijk bestuur met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel ten aanzien van eiser, wat betreft de stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 mei 2011 en bevestigd en terug verleend d.d. 25 augustus en verleend door de Deputatie d.d. 25 augustus 2011 én opnieuw verstrekt op datum van 21 februari 2013.*

*De bestreden vergunning is met voldoende kennis genomen en is zowel formeel als materieel afdoende gemotiveerd.*

*Bovendien geeft de vergunning duidelijk de met goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op, waarop haar beslissing steunde.*

*Het ingeroepen middel door eisere kan dan ook geenszins als ernstig worden beschouwd en dient dan ook ongegrond te worden verklaard.*

Ten slotte vloeit het nadeel geen zins rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing, zoals eiser U dit verkeerdelijk doet geloven.

*Meer nog, het is niet het bestreden besluit dat de vermeende rechtstreekse hinder (blz. 3 verzoekschrift eiser) veroorzaakt aan eiser. Desgevallend indien men van oordeel zou zijn dat er wel degelijk sprake is van bovenmatige hinder, dan is deze enkel en alleen het gevolg van de huidige bestaande toestand én niet van het bestreden besluit én kan dit dus op zichzelf geen nietigverklaring verantwoorden.*

*...*

De tweede tussenkomenende partij stelt:

*“ ...*

*32. In een eerste en enig middel voeren verzoekers aan dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd. De aangehaalde motieven zouden niet draagkrachtig zijn. Zij zouden niet in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, dan wel niet voldoende zijn onderbouwd. Zulks zou de motiveringsverplichting schenden, alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

#### **V.1.1 Wat de vermeende schending van de formele en de materiële motiveringsplicht betreft**

*33. Bij de uiteenzetting van het middel bespreken verzoekers een aantal aspecten uit het bestreden besluit. Elk van deze aspecten zou onvoldoende, dan wel onjuist gemotiveerd zijn.*

*34. Tussenkomenende partij wenst vooreerst te wijzen op het feit dat de bestreden beslissing ontegensprekelijk voldoende werd gemotiveerd. De motivering luidt als volgt: (...)*

*35. De Deputatie hield in haar beslissing zeer duidelijk rekening met alle relevante aspecten, als daar zijn:*

- De planologische bestemming conform het gewestplan;*
- De vergunning(en) die in het verleden reeds verleend werden voor een project op dit perceel;*
- De bestaande bebouwing in de straat;*
- De mobiliteitsimpact;*
- Het perceel zelf;*
- De historiek van de specifieke inplanting op 80cm van de perceelsgrens (d.w.z. de niet conforme uitvoering van de machtiging).*
- De inplanting op de rechterperceelsgrens, gelet op de bestaande toestand ter plaatse*
- De inplanting op de rechterperceelsgrens, gelet op de toekomstige ontwikkelingen op het perceel;*
- De mogelijke hinder voor de aanpalende eigenaar;*
- De erfdiensbaarheden die aanwezig zouden zijn op het perceel;*
- De watertoets.*

*36. Dat een motivering voorhanden is, kan bijgevolg niet betwist worden. Dit staat buiten kijf.*

37. Verzoeker stelt voorts dat Uw Raad geoordeeld zou hebben dat bij het beoordelen van dit dossier geen rekening gehouden zou mogen worden met de vermeend onwettige inplanting van het pand van verzoeker op 80cm van de perceelsgrens. Daarnaast zouden alle andere weigeringsmotieven niet deugdelijk zijn, zodat aangenomen zou moeten worden dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.

38. Tussenkomen de partij wenst vooreerst duidelijk te stellen wat exact werd geoordeeld in het arrest van Uw Raad dd. 3 oktober 2012. Uw Raad oordeelde dienaangaande letterlijk het volgende: (...)

39. Dit is duidelijk. Uw Raad stelde expliciet dat de Deputatie bij het nemen van haar vorige beslissing ten onrechte geen aandacht heeft besteed aan **de bestaande toestand** van de woning van verzoeker, doch integendeel uitsluitend rekening hield met **de vergunde toestand** ervan. Uw Raad oordeelde daarbij dat de goede ruimtelijke ordening niet als voldoende beoordeeld aanzien kan worden, wanneer deze bestaande toestand niet mee in rekening wordt gebracht.

40. Er kan bezwaarlijk worden ontkend dat de Deputatie rekening heeft gehouden met het arrest van Uw Raad. Zoals eerder aangegeven, wordt alleszins rekening gehouden met meer elementen dan louter de wederrechtelijke inplanting van de woning van verzoeker.

41. Verzoeker houdt voor dat geen van de andere door de Deputatie weerhouden argumenten de genomen beslissing afdoende kan onderbouwen. Om dit aan te tonen worden de verschillende motieven één voor één uit het geheel van de motivering gelicht, en besproken. Tussenkomen de partij doet hetzelfde in hetgeen volgt.

#### **A HET VOORKOMEN VAN AANEENGESLOTEN BEBOUWING IN DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING**

42. Verzoeker stelt dat de Deputatie er ten onrechte van is uitgegaan dat er in de onmiddellijke omgeving nog aaneengesloten bebouwing voorkomt. Ter ondersteuning daarvan wordt een luchtfoto gevoegd, waaruit evenwel onmogelijk opgemaakt kan worden of de constructies die er op voorkomen gezinswoningen zijn, laat staan in welk verband ze werden opgericht.

Het standpunt van de Deputatie is op dit punt ontegensprekelijk correct. Er bevinden zich wel degelijk woningen in aaneengesloten bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Meer nog, zelfs aan de overzijde van de straat (Grote Steenweg 100), recht tegenover het perceel waar verzoeker woont, werd een recente half-open bebouwing opgericht.

**Grote Steenweg 100** [foto]

**Grote Steenweg 106-108** [foto]

**Grote Steenweg 99** [foto]

**Grote Steenweg 91** [foto]

**Grote Steenweg 82 + 84 en 86 + 86a** [foto]

De Deputatie nam terecht het feit dat in de onmiddellijke omgeving nog andere projecten met halfopen bebouwing voorkomen mee in rekening bij het verlenen van de vergunning.

*Verzoeker houdt ten onrechte het tegendeel voor, en stelt de bestaande toestand bewust foutief voor.*

*Dit aspect uit de motivering van de bestreden beslissing is met andere woorden feitelijk juist, en kan de beslissing schragen.*

**B. DE MOGELIJKE ALTERNATIEVE INPLANTING OP HET PERCEEL VAN DE AANVRAGER**

*43. In dit onderdeel tracht verzoeker aan te tonen dat de Deputatie er in haar beoordeling ten onrechte van uit is gegaan dat de aangevraagde inplanting, gelet op de bestaande toestand, de enige mogelijke en redelijke inplantingswijze is.*

*44. Verzoeker stelt daarbij zelf een alternatief voor, waarbij de woning van de aanvrager tegen de linkerperceelsgrens zou worden geplaatst, en niet tegen de perceelsgrens die gemeenschappelijk is met die van verzoeker.*

*45. Vooreerst moet worden benadrukt dat het geenszins aan de Deputatie als vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt om bij het beoordelen van een aanvraag in graad van beroep een alternatievenstudie door te voeren. Zij dient de voorliggende aanvragen op haar merites te beoordelen, en op basis daarvan tot de conclusie komen of hetgeen aangevraagd wordt al dan niet voor vergunning in aanmerking komt. In die zin kan de motivering van de bestreden beslissing op zich niet als onvolledig worden aanzien, louter omwille van het feit dat het door verzoeker voorgestelde alternatief niet in detail werd onderzocht.*

*46. Zoals gezegd dient de Deputatie de beoordeling van het in concreto voorliggende project te beoordelen, wat in casu ook gebeurde.*

*47. In haar beoordeling hield de Deputatie terecht rekening met de onmiddellijke omgeving, en de te verwachten ontwikkelingen in deze omgeving. Artikel 1.1.4 VCRO stelt immers expliciet dat gestreefd dient te worden naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Enkel rekening houden met de toestand op vandaag, zonder evenzeer te letten op de impact die een project in de toekomst kan hebben, zou hieraan manifest afbreuk doen.*

*48. De Deputatie hield bijgevolg terecht rekening met het feit dat op de percelen die links van de bouwplaats gelegen zijn een verkavelingsvergunning rust. Dit kan onmogelijk worden ontkend, net zoals evenmin ontkend kan worden dat de woning van verzoeker ingeplant werd tot op 80cm van de perceelsgrens. Deze beide aspecten werden tegen elkaar afgewogen, waarbij de Deputatie vaststelt dat zich momenteel weliswaar aan de rechterzijde een woning op 80cm van de perceelsgrens bevindt, maar dat tegelijk, ingevolge de aanwezigheid van een niet vervallen verkavelingsvergunning, aan de linkerzijde van de bouwplaats geen halfopen bebouwing gerealiseerd zal kunnen worden. Op het perceel van verzoeker zal dit in de toekomst, gelet op de beperkte breedte ervan enerzijds, en het gebrek aan mogelijkheden om aan te sluiten bij de woning aan de rechterzijde anderzijds, wel het geval moeten zijn.*

*49. De Deputatie woog beide vaststellingen tegen elkaar af. Het is daarbij geenszins kennelijk onredelijk tot de conclusie te komen dat in dat geval, en met het oog op een duurzame ruimtelijke ordening, gekozen wordt voor een piste die op langere termijn een goede ruimtelijke ordening garandeert.*



50. Daarbij werd evenzeer rekening gehouden met de gevolgen die deze inplanting zou hebben op het perceel/de woning van verzoeker. Evenwel werd vastgesteld dat er weliswaar hinder zal zijn, maar dat deze, onder meer door de aanwezigheid van andere raamopeningen in de leefruimten, geenszins onaanvaardbaar zal zijn.

51. De argumentatie van de Deputatie is niet kennelijk onredelijk, hoewel verzoeker er niet mee akkoord kan gaan. Deze argumentatie is evenmin inhoudelijk onjuist. Bijgevolg kan dit element, samen met de andere motieven uit de bestreden beslissing, deze beslissing in ieder geval onderbouwen.

52. Tussenkomen de partij wenst overigens opnieuw te verwijzen naar het PV dat werd opgesteld in 2011. Verzoeker doet uitschijnen dat de kleine ramen aan de zijkant zorgen voor de enige lichtinval in de leefruimten van de woning. Dit is eenvoudig onjuist. Zoals eerder aangehaald gaven deze raamopeningen oorspronkelijk, conform de bouwplannen, uit in een berging, toilet en kleine keuken. Verzoeker voerde zonder vergunning verbouwingswerken uit, die ertoe geleid hebben dat quasi alle (dragende) binnenmuren werden verwijderd, en één grote leefruimte werd gerealiseerd. Dit brengt met zich mee dat alle raamopeningen, ook de grote raamopeningen in de voorgevel en de achtergevel vandaag gelegen zijn in de leefruimte (die keuken en woonkamer omvat) en op die manier wel degelijk licht brengen. Het is overigens opvallend te moeten vaststellen dat de foto's, gevoegd bij het PV aanzienlijk meer lichtinval lijken weer te geven dan de wel zeer duistere foto's die verzoeker bijvoegt ...

53. Tenslotte kan ook bezwaarlijk worden ontkend dat, zelfs indien het alternatief van verzoeker zou worden gevolgd, en tegen de linkerperceelsgrens zou worden gebouwd, dit niet zou wegnemen dat door het loutere oprichten van een afsluiting van 2.5m of het aanplanten van een haag op dezelfde wijze als vandaag door de vergunde werken licht weggenomen zou worden in hun leefruimte. Dit blijkt eenvoudig uit de bestaande toestand.

## **C DE BEOORDELING VAN DE BESTAANDE TOESTAND**

54. Verzoeker verwijst tenslotte naar de rechtspraak van Uw Raad omtrent het oprichten van wachtgevels. Op basis van het feit dat Uw Raad de oprichting van bebouwing met een wachtmuur, zonder enige mogelijkheid tot bebouwing daartegen, als strijdig met de goede ruimtelijke ordening aanziet, zou volgens verzoeker aantonen dat de verleende vergunning onwettig is.

55. Het tegendeel is evenwel waar. In het voorgaande werd reeds gewezen op het alternatief dat verzoeker voorstelt, zijnde bebouwing tegen de linkerperceelsgrens, waarbij een bouwvrije strook van 3m ten opzichte van de woning van verzoeker zou behouden kunnen worden. Rekening houdend met de verkaveling die op de percelen aan die zijde rust, zou dit alternatief er evenwel toe leiden dat er een permanente wachtgevel zou komen, zonder enig mogelijkheid tot bebouwing daartegen, noch in de nabije, noch in de verre toekomst. Door te wijzen op de rechtspraak van de Raad inzake wachtgevels, geeft verzoeker zelf aan dat het door hem voorgestelde alternatief ruimtelijk geenszins wenselijk is! Hetgeen in casu werd vergund biedt in de toekomst wel de mogelijkheid dat tegen de wachtgevel gebouwd zal worden. Immers, de beperkte kavelbreedte van het perceel van verzoeker zal, na het slopen van de bestaande woning, enkel bebouwing op de linkerzijde mogelijk maken!

56. De rechtspraak van Uw Raad impliceert, integendeel tot hetgeen verzoeker doet uitschijnen, geenszins dat nooit met wachtgevels gewerkt mag worden. Zulks zou er immers toe leiden dat nooit een woning op de perceelsgrens kan worden gebouwd, wanneer niet onmiddellijk daarbij ook de aanpalende woning zou worden opgericht. Zulks gaat uiteraard veel te ver!

#### **V.1.2 Het advies van I.O.K.**

57. Verzoeker wijst tenslotte op het advies dat IOK verleende in het kader van een voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en leidt uit dit advies af dat de bestreden beslissing ten onrechte werd verleend.

58. Het nut van deze verwijzing ontgaat verzoekende partij in tussenkomst. Dit advies werd verleend naar aanleiding van de voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, niet naar aanleiding van de voorliggende. Bovendien werd dit advies vrijblijvend verleend aan het college van burgemeester en schepenen. Het betreft een intern advies, gekaderd binnen een technische ondersteuning. Evenwel oordeelde het college dit advies niet te kunnen volgen, omdat zij het er inhoudelijk niet mee eens waren. Dit advies heeft geen enkele relevantie binnen de voorliggende procedure.

59. Verzoekers wezen de Deputatie op het bestaan van het advies. De Deputatie nam dit mee in haar overwegingen, zoals blijkt uit de tekst van de bestreden beslissing.

60. De Deputatie vormde evenwel een eigen beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze is geenszins kennelijk onredelijk of onjuist (cfr supra). De verwijzing naar een eerder verleend technisch advies heeft in casu dan ook geen enkele relevantie.

#### **V.1.3 Vermeende schending van de omzendbrief van 8 juli 1997**

61. Verzoeker werpt de schending op van de omzendbrief van 8 juli 1997 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen.

62. Verzoeker in tussenkomst ziet niet in hoe de vermeende schending van deze Omzendbrief de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich mee zou kunnen brengen. Immers, de Raad van State oordeelde expliciet dat deze omzendbrief geen reglementair karakter heeft. De vermeende schending ervan kan dan ook geen aanleiding geven tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

63. Dit middelonderdeel is dan ook manifest ongegrond.

#### **V.1.4 Conclusie**

64. Het voorgaande is duidelijk.

65. Verwerende partij beoordeelde het project volledig, en kwam daarbij tot de conclusie dat het aangevraagde bestaanbaar is met de geldende voorschriften, alsmede verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Alle relevante criteria werden daarbij in overweging genomen.

66. Het is duidelijk dat verzoeker zich inhoudelijk niet kan vinden in hetgeen de Deputatie heeft beslist. Evenwel betekent dit op zich geenszins dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk, en daardoor onwettig is.

67. Het eerste en enig middel is niet gegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

6. Inzake de uiteenzetting van het eerste middel zij in hoofdde verwezen naar het inleidend verzoekschrift.

Verzoeker ziet zich evenwel genoodzaakt te reageren op een aantal elementen die door de tussenkomende partijen worden bijgebracht in hun respectievelijke nota's.

7. Vooreerst dient te worden gewezen op de zeer merkwaardige PV's van 27 oktober 2011 en 6 maart 2012. Nadat de Deputatie het eerste vernietigde besluit had genomen en voordat Uw Raad op 3 oktober 2012 haar vernietigingsarrest velde, diende de heer Van Fraeyenhoven een klacht in bij de lokale politie van de gemeente Nijlen tegen mogelijke stedenbouwkundige overtredingen in hoofde van verzoeker. Een klacht die het gevolg was van het verzet van verzoeker tegen de onrechtmatige bouwplannen van de heer Van Fraeyenhoven. De gemeente Nijlen, die ondertussen betrokken partij was in huidige procedure en de bouwplannen van de heer Van Fraeyenhoven steeds ondersteunde, zette blijkbaar alle middelen in om mogelijke stedenbouwkundige overtredingen op te sporen in hoofde van verzoeker.

Nadat de Politierechtbank te Mechelen een machtiging tot visitatie in de huizen erven, en panden van particulieren had verleend, werd op 6 maart 2012 een huisbezoek uitgevoerd. Uit de vaststellingen in dit PV blijkt:

- Dat de woning niet in een lichte kleur werd geschilderde;
- Dat binnenin de woning op de gelijkvloerse en eerste verdieping een aantal verbouwingswerken werden uitgevoerd om de in het verleden gebruikelijke kleine aparte kamertjes om te vormen naar een aantal grotere, lichtere en luchtigere ruimtes. Het betroffen een aantal zeer beperkte en logische verbouwingswerken die werden uitgevoerd nadat verzoeker deze verouderde woning had gekocht en voor de heer Van Fraeyenhoven zijn stedenbouwkundige vergunningen had aangevraagd.
- Dat geen ramen werden bijgeplaatst of vergroot doch dat enkel het glas werd vervangen.

Uit deze vaststellingen blijkt alleszins niet dat door verzoeker allerhande zware en vergunningsplichtige verbouwingswerken werden uitgevoerd. Verzoeker deed niets anders dan deze woning uit 1957 na de aankoop ervan in 2007 aan te passen aan de huidige isolatie- en comfortnormen voor zijn gezin. De bestaande ramen werden hierbij behouden.

Het CBS Nijlen en de heer Van Fraeyenhoven grijpen de (non-)vaststellingen uit dit PV in hun respectievelijke nota's aan om de aandacht af te leiden van de gebrekkige

beoordeling door de Deputatie van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening door opnieuw te blijven hameren op het feit dat het verzoeker is die aan de oorzaak ligt van deze gehele problematiek. Zijn woning zou niet gebouwd zijn conform de machtiging uit 1957, hij zou de binneninrichting compleet hebben gewijzigd die aan de basis ligt van zijn huidige hinder', hij zou op voorhand aan de hand van de actuele inplanting en inrichting van zijn woning hebben moeten weten dat hij ooit, vroeger of later, zou worden geconfronteerd met de oprichting van een halfopen bebouwing op zijn linkerperceelsgrens die het uitzicht van zijn woning in zeer negatieve zin zou aantasten en die het leefcomfort binnenin ernstig zou aantasten. Meer nog, hij had bij de aankoop van zijn woning moeten weten aan de hand van de breedte van het perceel van de heer Van Fraeyenhoven dat hij ooit, vroeger of later, zijn vergund geachte woning compleet zou moeten verbouwen tot een gekoppelde woning met een nieuwbouwwoning op het perceel van de heer Van Fraeyenhoven.

Het CBS Nijlen en de heer Van Fraeyenhoven trachten opnieuw de aandacht weg te trekken van het feit dat de Deputatie de bestaande situatie, die qua perceelsconfiguratie inderdaad in het verleden ongelukkig is geëvolueerd, compleet genegeerd heeft.

Waar verzoeker in 2007 een bestaande en vergund geachte woning koopt naast een braakliggend perceel op basis van een advies van het CBS Nijlen uit 1999 om dit perceel niet te laten bebouwen maar te koppelen aan de linksaanpalende verkaveling of als tuinzone in te richten van de woning van verzoeker, besluiten het CBS Nijlen en in haar kielzog de Deputatie om dit compleet te negeren. In de plaats wordt op basis van een zogenaamde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening pal op de rechterperceelsgrens een blinde muur vergund van 6 m hoog die de bestaande vergund geachte woning van verzoeker compleet negeert. En dit terwijl het CBS Nijlen en de Deputatie zeer goed op de hoogte zijn van het feit dat links van het perceel van de heer Van Fraeyenhoven er, zelfs ondanks een reeds 26 jaar ( ) niet gerealiseerde verkavelingsvergunning, voldoende mogelijkheden bestonden om de woning van de heer Van Fraeyenhoven op een andere wijze in te planten waardoor het leefcomfort van verzoeker, het uitzicht van zijn woning en de waarde van zijn woning niet dermate ernstig zou aangetast worden.

De heer Van Fraeyenhoven heeft blijkbaar een dermate geprivilegieerde relatie met de gemeente Nijlen dat de rechten en het leefcomfort van verzoeker en zijn gezin blijkbaar van totaal ondergeschikte orde zijn t.a.v. het recht van de heer Van Fraeyenhoven om op zijn te smal perceel, waar verzoeker geen enkele schuld over treft, toch nog een woning te laten bouwen en dit op de meest hinderlijke wijze t.a.v. verzoeker. Verzoeker die als arbeider de afgelopen jaren zeer hard heeft gewerkt om voor zijn gezin een aangename woning te bouwen. Hij eindigt daarentegen met een van licht en lucht verstoken leefruimte en woning waarvan de waarde ondanks de verbouwingen en verbeteringswerken is gedaald. De opmerking van de heer Van Fraeyenhoven dat verzoeker diens perceel maar had moeten aankopen is in deze context erg misplaatst. Niet iedereen wordt in een gezin geboren dat over de middelen beschikt om én een huis te kopen én dit te verbouwen én het aangrenzende perceel te kopen ter vrijwaring van lichtinval. Het is o.b.v. art. 1.1.4 VRCO inzake stedenbouw de fundamentele taak van het CBS Nijlen en de Deputatie als vergunningverlenende overheden te streven naar ruimtelijke kwaliteit en ter zake een afweging uit te voeren van de ter zake aanwezige ruimtelijke behoeften.

Het mag duidelijk zijn dat de ter goeder trouw bestaande ruimtelijke behoeften van verzoeker anders werden ingeschat dan deze van de heer Van Fraeyenhoven en dat het te stichten gezin van de heer Van Fraeyenhoven blijkbaar a priori over meer rechten

beschikt dan dat van verzoeker. De motivering van de Deputatie is onzorgvuldig, onbehoorlijk en onredelijk.

8. In de nota van het CBS Nijlen stoort verzoeker zich nog aan volgende verklaringen:

- Pag. 18: ...dat aan de linkerzijde van de bouwplaats gaan halfopen bebouwing gerealiseerd zal kunnen worden. Het CBS Nijlen meent onterecht dat op het perceel van de heer Van Fraeyenhoven enkel een halfopen bebouwing zou kunnen worden gerealiseerd op de perceelsgrens met verzoeker. Deze stelling is foutief. Een vrijstaande woning met een breedte van 7 of 8 m had op dit perceel van 10 m perfect kunnen worden ingeplant met aan weerszijden ervan 3 m tot 6 m ruimte.
- Pag. 18: ... gekozen wordt voor een piste die op langere termijn een goede ruimtelijke ordening garandeert. Niet alleen wordt met deze redenering opnieuw abstractie gemaakt van de bestaande toestand, bovenal garandeert deze keuze op lange termijn juist niets. Verzoeker heeft geen enkele intentie, noch de middelen, om zijn gehele woning te verbouwen teneinde aan te bouwen tegen deze van de heer Van Fraeyenhoven. In het arrest met nr. A/2013/0104 van 5 maart 2013 heeft Uw Raad duidelijk gemaakt dat bij de aansluiting van een nieuw gebouw in hoofdorde moet worden rekening gehouden met de bestaande toestand en niet met een "hypothetisch toekomstige toestand". Op pag. 19 maakt het CBS Nijlen zelfs melding van het slopen van de bestaande woning (van verzoeker), een gegeven dat totaal niet aan de orde is, zeker niet na de recente verbouwingswerken.
- Pag. 19: ...de rechtspraak van Uw Raad impliceert, integendeel tot hetgeen verzoeker doet uitschijnen, geenszins dat nooit met wachtgevels gewerkt mag worden. Deze uitspraak vormt een moedwillig onjuiste interpretatie van hetgeen verzoeker op pag. 33 van zijn verzoekschrift heeft geciteerd. Wachtgevels kunnen uiteraard op daarvoor geëigende percelen doch niet zomaar wanneer niet met zekerheid kan worden gesteld dat deze zal worden afgewerkt.

9. In de nota van de heer Van Fraeyenhoven stoort verzoeker zich nog aan volgende verklaringen:

- Pag. 16: ...eiser blijft echter stellen dat zijn woning een open bebouwing betreft. Dit kan eventueel in feite zo geacht worden, echter het bewijs hiervan werd nooit bijgebracht. De kwalificatie van een woning als open, halfopen of gesloten is een feitelijk gegeven en wordt niet opgenomen in een notariële akte. Eventueel gebeurt dit wel in een stedenbouwkundige vergunning doch in 1957 bestond hieromtrent nog geen verplicht wettelijk kader. In casu moet dan ook worden gekeken naar de bestaande en vergund geachte toestand.
- Pag. 17(+ 21): ...er wordt eveneens nagelaten om aan te tonen dat de bewuste ramen in de linherzijgevel dateren van de jaren '50. De heer Van Fraeyenhoven is de enige partij die blijft volhouden dat de zijramen in de linkergevel van verzoeker initieel niet vergund zouden zijn en dat verzoeker dit moet kunnen aantonen. Hij vergeet blijkbaar het bestaan van artikel 870 Ger. W.: Iedere partij moet het bewijs leveren van de feiten die zij aanvoert. De heer Van Fraeyenhoven brengt geen enkel bewijs aan van het tegendeel. Verzoeker kan zich daarentegen beroepen op het vermoeden van vergunning, op het feit dat de betrokken ramen steeds dienst deden voor beluchting en verlichting van een aantal ruimtes en op het feit

*dat het PV van 2012 duidelijk bevestigt dat verzoeker de betrokken bestaande ramen niet heeft vergroot.*

- *Pag. 21: vermeende erfdienstbaarheid. De heer Van Fraeyenhoven steekt een heel epistel af over het feit dat verzoeker niet zou beschikken over een rechtsgeldige erfdienstbaarheid van lichten en zichten t.a.v. het perceel van de heer Van Fraeyenhoven. Verzoeker heeft zich in zijn verzoekschrift echter nergens gebaseerd op enige erfdienstbaarheid om de rechtmatigheid van het bestreden besluit aan te kaarten. Verzoeker baseert zich immers op bepalingen uit de VCRO inzake het beoordelen van de verenigbaarheid van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid in de omgeving. Cfr. Art. 4.2.22. §1 VCRO hebben vergunningen immers een zakelijk karakter en worden ze verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Het eerste middel is dan ook ernstig en gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO 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;*

*...”*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 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 zij niet enkel de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken, maar tevens dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook “*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°*” in rekening kan brengen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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 besluit is kunnen komen.

2.

Zoals reeds vastgesteld in het arrest nr. A/2012/0393 van 3 oktober 2012, zijn de verzoekende partijen eigenaar van de rechtsaanpalende woning van het bouwperceel, die door hun rechtsvoorgangers is opgericht in 1957 of 1958 op slechts 80 cm van de linker perceelsgrens.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer dat (1) de rechts aanpalende woning als vergund geacht moet beschouwd worden en dat moet rekening gehouden worden met de specifieke inplanting (2) de situatie waarbij beide woningen op 80 cm van elkaar staan geen gewenste situatie is op langere termijn en objectief geen goede ruimtelijke ordening. Niettegenstaande deze vaststellingen en beoordelingen besluit de verwerende partij toch een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het oprichten van een woning op 80 cm van de rechts aanpalende woning omdat volgens de verwerende partij (1) ook rekening moet gehouden worden met goede ruimtelijke ordening in de toekomst (2) bebouwing op de rechter perceelsgrens “naar de toekomst toe” de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze is (3) er weinig alternatieven zijn en het weigeren van de aanvraag tot gevolg zou hebben dat het betrokken bouwperceel onbebouwbaar wordt, hetgeen niet zou getuigen van zuinig ruimtegebruik.

Vooreerst is het de Raad niet duidelijk wat de verwerende partij in de bestreden beslissing bedoelt met “goede ruimtelijke ordening in de toekomst”. Aangezien deze zinsnede niet lijkt los te kunnen gezien worden van de overweging dat woningen die op 80 cm van elkaar staan op langere termijn geen goede ruimtelijke ordening is, kan de vermelde zinsnede in het geheel van de overwegingen in de bestreden beslissing maar zinvol begrepen worden voor zover de verwerende partij er van uitgaat dat de woning van de verzoekende partijen, in het bijzonder de inplanting ervan, geen deel zal uitmaken van de “toekomstige” ordening. Hoe en wanneer de verwerende partij die toekomstige ordening ziet en op grond van welk gegeven zij er van uitgaat dat de woning van de verzoekende partijen er geen deel van zal uitmaken, is allerm minst duidelijk en blijkt alleszins niet uit de bestreden beslissing. Het blijkt derhalve niet dat de bestreden beslissing steunt op correcte gegevens.

Bovendien moet, los van het voorgaande, vastgesteld worden dat de verwerende partij wel stelt dat rekening moet gehouden worden met de inplanting van de rechts aanpalende woning, maar tegelijk voorrang geeft aan “de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze” op het betrokken bouwperceel, die ze dan nog zelf onverantwoord acht ten aanzien van de woning van de verzoekende partijen.

Zoals vastgesteld onder het vorig randnummer moet een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. Ze kan volgens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO enkel tevens “*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1<sup>o</sup>*” in rekening brengen. Maar zelfs in dat geval kan ze de in de omgeving bestaande omgeving niet buiten beschouwing laten.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij “ook” beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengt, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO, maar slechts “goede ruimtelijke ordening in de toekomst”, zonder dat sprake is van enig beleidsdocument. Maar zelfs indien met de aangehaalde zinsnede een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” zou zijn bedoeld, dan nog kan dit niet verantwoorden dat een vergunning wordt verleend die strijdig is met de goede ruimtelijke ordening indien rekening gehouden wordt met de in de omgeving bestaande toestand.

De overweging in de bestreden beslissing met betrekking tot zuinig ruimtegebruik doen geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing genomen is met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en met artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

*1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*

*2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*

*3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

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

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de bestaande toestand op het rechts aanpalend perceel van het betrokken bouwperceel. De motieven dat bebouwing op de rechter perceelsgrens “naar de toekomst toe” de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze is en dat het weigeren van de aanvraag tot gevolg zou hebben dat het betrokken bouwperceel onbebouwbaar wordt, kunnen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Steven VAN FRAEYENHOVEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 februari 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens op een perceel gelegen te 2560 Nijlen, Grote Steenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 176B.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet bij het nemen van een nieuwe beslissing handelen zoals bepaald in de overwegingen in VII. 'Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ