

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1095 van 10 mei 2016
in de zaak 1011/0674/A/8/0593

In zake:

1. de **gemeente** ■■■■, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** ■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. ■■■■, failliet verklaard bij vonnis van de Nederlandstalige rechtbank van koophandel van Brussel van 6 oktober 2015

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat-curator Marc DEWAELE
kantoor houdende te 1831 Diegem, A. De Cockplein 9
waar woonplaats wordt gekozen

2. mevrouw ■■■■, wonende te ■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris WAUTERS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep door de heer ■■■■ namens eerste tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 26 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan eerste tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen verleend voor “het regulariseren van het bouwen van een woning, het wijzigen van het terreinprofiel en het plaatsen van een draadafsluiting”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■ met als kadastrale omschrijving ■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partijen hebben een eerste toelichtende nota ingediend. Tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend. Verzoekende partijen hebben een tweede toelichtende nota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de achtste kamer van 16 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 8 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep toegewezen aan de achtste kamer, anders samengesteld.

Met het tussenarrest van 8 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0582 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 1 maart 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nathalie MORTELMANS die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor verzoekende partijen, en advocaat Jo RAMS die loco advocaat Kris WAUTERS verschijnt voor eerste tussenkomenende partij, zijn gehoord. Tweede tussenkomenende partij is schriftelijk verschenen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

4.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen tot tussenkomst omschrijven de ontvankelijkheid van hun verzoekschrift tot tussenkomst als volgt:

“De ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst

De ontvankelijkheid van huidig verzoekschrift kan niet betwist worden.

Mevrouw [REDACTED] is de vriendin van dhr. [REDACTED] en woont momenteel reeds 7 jaar feitelijk samen met hem. Zij heeft aldus het vereiste belang om tussen te komen tegen een verzoekschrift tot vernietiging van de regularisatievergunning die werd verleend voor een gebouw waarin zij zal wonen ...

De vennootschap is eigenaar van de grond en het gebouw waarvoor de regularisatievergunning werd aangevraagd. De vennootschap heeft aldus het vereiste belang om tussen te komen tegen een verzoekschrift tot vernietiging van de regularisatievergunning die werd verleend voor een gebouw waarvan hij eigenaar is. Het is niet vereist dat de vennootschap ter plaatse ook zijn maatschappelijke zetel zou hebben gevestigd.”

In hun schriftelijke uiteenzetting stellen zij hieromtrent het volgende:

“De ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst

Bij beschikking van 23 februari 2012 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen beslist om:

- 1. Aan de verzoekende partijen tot tussenkomst wordt voorlopig de toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen*
- 2. ...*
- 3. De tweede verzoekende partij tot tussenkomst wordt gevraagd om de Raad, ten laatste bij haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen.*

4. ...

De definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot schorsing.”

...

b.

De tweede tussenkomende partij brengt een afschrift bij van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen onder stukken 5 en 6.

c.

In haar beschikking van 23.02.2012 stelt de Raad dat eerste tussenkomende partij haar belang niet voldoende verduidelijkt. Mevr. [REDACTED] tracht aldus haar belang te verduidelijken in het kader van huidige procedure.

Het belang betekent dat “degene die wenst tussen te komen, naargelang het soort tussenkomst, moet aantonen dat hij het voordeel kan halen uit de vernietiging van de bestreden akte, hetzij uit de verwerping van het beroep.”

Het belang dient persoonlijk, rechtstreeks, actueel en geoorloofd te zijn.

Mevr. [REDACTED] doet blijken van het rechtens vereiste belang.

Mevrouw [REDACTED] is de vriendin van dhr. [REDACTED] en woont momenteel reeds 7 jaar feitelijk samen met hem. Zij heeft aldus het vereiste belang om tussen te komen tegen een verzoekschrift tot vernietiging van de regularisatievergunning die werd verleend voor een gebouw waarin zij zal wonen met haar vriend van zodra dit is afgewerkt.

Het concreet rechtstreeks voordeel dat de eerste tussenkomende partij kan putten uit de verwerping van het beroep tot vernietiging is, dat de door de Deputatie goedgekeurde

plannen uitgevoerd kunnen worden waardoor zij als bewoner ook gebruik kan maken van de thans geregulariseerde bouwwerken. Het behoud van de werken zoals ze vergund zijn is bepalend voor haar directe leefomgeving en haar leefkwaliteit. Bovendien zou met de verwerping van het, door verzoekende partijen, ingestelde beroep een einde komen aan de juridische onzekerheid die haar moreel zwaar belast en zou de stedenbouwkundige vergunning definitief en onaantastbaar worden.

De vennootschap is eigenaar van de grond en het gebouw waarvoor de regularisatievergunning werd aangevraagd. De aanvraag werd ingediend door dhr. ■■■. De vennootschap heeft het vereiste belang om tussen te komen tegen een verzoekschrift tot vernietiging van de regularisatievergunning die werd verleend voor een gebouw waarvan hij eigenaar is. Het is niet vereist dat de vennootschap ter plaatse ook zijn maatschappelijke zetel zou hebben gevestigd.”

2.

Verzoekende partijen betwisten in hun tweede toelichtende nota de ontvankelijkheid van de tussenkomst van tussenkomende partijen als volgt:

“Verzoekende partijen hebben vastgesteld in het dossier dat de heer ■■■ kortelings na het verzenden van het verzoekschrift tot nietigverklaring door Uw Raad op correcte wijze aangetekend werd aangeschreven met het verzoek tussen te komen in onderhavige procedure.

De heer ■■■ is niet tussengekomen in de procedure tot nietigverklaring.

Pas bij verzoekschrift van 20 februari 2012, bijna een jaar na het inleidend verzoekschrift tot nietigverklaring, verzoeken ... partijen om tussen te komen in de procedure ...

Verzoekende partijen betwisten dat voormelde partijen (nog) de mogelijkheid zouden hebben om tussen te komen in onderhavige procedure.

Wat betreft mevrouw ■■■ dient vooreerst te worden gesteld dat zij overeenkomstig artikel 4.8.19 §1 VCRO niet over de vereiste hoedanigheid beschikt om in onderhavige procedure tussen te komen.

Mevrouw ■■■ valt evidentierwijze niet te beschouwen als een van de betrokkenen bedoeld in artikel 4.8.16, §1, 4°-6° en 2° VCRO.

De enige overblijvende hoedanigheden zijn 1° aanvrager van de vergunning of houder van een zakelijk of persoonlijk recht ten aanzien van de constructie of 2° natuurlijke persoon die hinder of nadeel ondervindt ingevolge de bestreden beslissing.

Uit het verzoekschrift tot tussenkomst blijkt dat mevrouw ■■■ niet in de betrokken woning ... woont en dat zij ook geen zakelijke rechten op het goed heeft, gelet in de nota tot tussenkomst wordt geargumenteed dat de ■■■ eigenaar is van het perceel én de woning ...

Mevrouw ■■■ kan zich dan ook niet beroepen op artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO om in de procedure tussen te komen.

Daarnaast kan mevrouw ■■■ zich ook niet beroepen op artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO nu deze hoedanigheid natuurlijke personen betreft die hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

... blijkt overduidelijk dat mevrouw ■■■ haar belang puurt uit het behoud van de bestreden beslissing en zij zich dan ook niet kan beroepen op de toepassing van artikel

4.8.15, §1, 3° VCRO nu zij geen hinder of nadeel van de beslissing ondervindt, maar integendeel het behoud ervan nastreeft.

Ondergeschikt, voor zover Uw Raad van oordeel zou zijn dat mevrouw ■■■ wél over de vereiste hoedanigheid zou beschikken om in de procedure tussen te komen, betwisten verzoekende partijen manifest de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst.

Zoals tussenkomende partij in hun nota tot tussenkomst zelf aangeven en zoals ook duidelijk blijkt het attest samenstelling gezin, wonen mevrouw ■■■ en mijnheer ■■■ reeds samen sinds 2004.

Uit de nota in tussenkomst blijkt duidelijk dat mevrouw ■■■ erg uitkijkt naar de verhuis naar de woning te ■■■...

Op basis van de belangen van mevrouw ■■■ als beschreven in de nota in tussenkomst niet anders geconcludeerd worden dan dat mevrouw ■■■ zeer goed op de hoogte was van de hangende procedure, nu zij er zelfs al 2 jaar haar kinderwens voor uitstelt.

Het is dan ook geheel ongeloofwaardig dat zij niet op de hoogte was van de ingeleide procedure door verzoekende partijen, die aan haar partner bij aangetekend schrijven meermaals ter kennis is gebracht op het adres waar ook zijzelf woonachtig is.

5. Tot slot, en niet in het minst, is geenszins aangetoond dat ■■■ ook maar enige intentie zouden hebben om te verhuizen naar het adres ■■■.

Tussenkomende partijen brengen hier geen bewijs van bij.

Indien tussenkomende partij ■■■ zich op voormeld adres had willen vestigen, had zij dit reeds lange tijd geleden kunnen doen door de woning verder af te werken, niet in het minst door te bouwen conform de verleende vergunning!

...

Het verzoekschrift tot tussenkomst is dan ook enkel ingeleid met het oog op het vertragen van de procedure en om deze reden dan ook **manifest ontoelaatbaar**.

Wat betreft de tussenkomst van de ■■■ kunnen verzoekende partijen eveneens niet anders dan oordelen dat deze tussenkomst is ingegeven door louter dilatoire manoeuvres met het oog op een vertraging van de procedure.

Artikel 4.8.19, §1, lid 2 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat in dergelijke gevallen een tussenkomst dient geweigerd te worden: "Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 4.8.17, §1, tweede lid. Bij ontstentenis van dergelijke betekening, kan de Raad echter een latere tussenkomst toelaten, voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt."

De ■■■ kent luidens zijn statuten **slechts 1 zaakvoerder, zijnde de heer ■■■**.

Bovendien is de maatschappelijke zetel van de ■■■ op hetzelfde adres gevestigd als de woonplaats van de heer ■■■.

De heer ■■■ is door verzoekende partijen bij aangetekend schrijven van 15 maart 2011 in kennis gesteld van het ingediende verzoekschrift tot nietigverklaring (STUK 7) en

bovendien werd de heer ■■■ door Uw Raad twee maal aangetekend aangeschreven aangaande het ingediende verzoekschrift tot nietigverklaring.

Tot slot brengt eerste tussenkomende partij geen enkel bewijs bij als zou zijn eigenaar zijn van het betrokken perceel en de woning in opbouw.

...

Beoordeling door de Raad

1.

■■■ en mevrouw ■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 20 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 februari 2012 verzoekende partijen tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Deze beschikking houdt slechts in dat tussenkomende partijen voorlopig worden toegelaten tot de debatten en belet niet dat de respectievelijke verzoeken tot tussenkomst alsnog onontvankelijk moeten worden verklaard, indien er daartoe redenen blijken bij een onderzoek ten gronde.

2.

Artikel 4.8.19, §1 VCRO luidde (zowel op het ogenblik van inleiding van de procedure als op het ogenblik van de verzoeken tot tussenkomst) als volgt:

“§1. Elk der belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, kan tussenkomen in een zaak.

Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 4.8.17, §1, tweede lid. Bij ontstentenis van dergelijke betekening, kan de Raad echter een latere tussenkomst toelaten, voor zover deze tussenkomst de procedure op generlei wijze vertraagt.”

De artikelen 4.8.16, §1, lid 1 VCRO en 4.8.17, §1 VCRO, waarnaar in geciteerd artikel 4.8.19, §1 VCRO wordt verwezen, luiden respectievelijk als volgt:

*“§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:
1° de aanvrager van de vergunning ...*

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-beslissing ...”

“§1. De griffier ...

... maakt een afschrift van het verzoekschrift over aan ... de belanghebbenden bij de zaak, vermeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, voor zover zij kunnen worden bepaald.”

3.

Wat betreft de (exceptie van) ontvankelijkheid van de tussenkomst van eerste tussenkomende partij ■■■, stelt de Raad op basis van de stukken van het dossier vooreerst vast dat eerste tussenkomende partij moet worden beschouwd als de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, die overeenkomstig (geciteerd) artikel 4.8.19, §1 VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.16, §1, lid 1, 1° VCRO, in beginsel belang heeft om tussen te komen in de procedure. Dit blijkt uit het aanvraagformulier, waarop staat vermeld dat de aanvraag wordt ingediend door de heer ■■■, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van en namens de ■■■, die zowel op de bouwplannen als in de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag als bouwheer staat vermeld. Dit blijkt tevens uit de vaststelling dat het beroepschrift inzake de identiteit van beroepsindiener de heer ■■■ vermeldt, waarbij expliciet wordt gesteld dat laatstgenoemde zaakvoerder is van de

■■■■, die volgens het overschrijvingsdocument en de factuur van 17 januari 2011 de dossiervergoeding betaalde. De bewering in het verzoekschrift tot tussenkomst (p. 13, §4) dat “*verzoekende partijen zich vergissen in de identiteit van de vergunningsaanvrager en hier foutief de vennootschap ■■■■ aanduiden terwijl de vergunningsaanvrager dhr. ■■■■ is*”, mist derhalve feitelijke grondslag.

Gelet op haar hoedanigheid van aanvrager en begunstigde van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, werd eerste tussenkomende partij op het ogenblik dat het verzoekschrift tot nietigverklaring door verzoekende partijen werd ingesteld, hiervan door laatstgenoemden tegelijkertijd in kennis gesteld met een aangetekende brief van 15 maart 2011, conform artikel 4.8.16, §5 VCRO. Deze aangetekende brief werd blijkens de poststempel verstuurd aan “Mijnheer ■■■■”.

Met een aangetekende brief van 22 maart 2011 deelde ook de griffie van de Raad aan de heer ■■■■ op het adres te ■■■■, mee dat er “*een beroep is ingesteld tegen de bestuurlijke beslissing betreffende een door u aangevraagde vergunning*”, waarbij werd gewezen op de mogelijkheid tot tussenkomst in de procedure, na registratie van het verzoekschrift en betaling van het rolrecht door verzoekende partijen. In navolging hiervan meldde de griffie van de Raad met een aangetekende brief van 12 april 2011 aan de heer ■■■■, op het adres te ■■■■, het volgende:

“ ...

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft een verzoekschrift geregistreerd van bovenstaande verzoekende partij. Op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), kan u wellicht als belanghebbende bij de zaak worden aangeduid.

Als bijlage vindt u een afschrift van het verzoekschrift. De eventuele overtuigingsstukken toegevoegd aan het verzoekschrift kunnen op de griffie geraadpleegd worden.

Krachtens artikel 4.8.19, §1 VCRO kan elk der belanghebbenden tussenkomen in een zaak. Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van deze brief.

...”

Ondanks het feit dat eerste tussenkomende partij per aangetekend schrijven van de griffie van de Raad van 12 april 2011 (officieel) in kennis werd gesteld van het (geregistreerd) verzoekschrift tot vernietiging van haar stedenbouwkundige vergunning, terwijl zij eerder ook reeds per aangetekend schrijven van de griffie van de Raad 22 maart 2011 (officieus) was gewezen op de mogelijkheid tot tussenkomst naar aanleiding van het verzoekschrift, waarvan zij eveneens kennis kreeg per aangetekend schrijven van verzoekende partijen van 15 maart 2011, liet zij na om tijdig tussen te komen. Het verzoek tot tussenkomst met een aangetekende brief van 20 februari 2012 werd (zonder enige verantwoording) ingediend buiten de vervaltermijn van dertig dagen in artikel 4.8.19, §1 VCRO, en overigens eveneens buiten elke redelijke termijn.

De vaststelling dat voormelde aangetekende brieven van respectievelijk 12 april 2011, 22 maart 2011 en 15 maart 2011 telkens waren gericht aan de heer ■■■■, en niet aan ■■■■, doet geen afbreuk aan de laattijdigheid van het verzoek tot tussenkomst. De Raad stelt immers op basis van de (aan de schriftelijke uiteenzetting toegevoegde) stukken vast dat de heer ■■■■ de (enige) zaakvoerder is van de ■■■■, waarvan de maatschappelijke zetel op het ogenblik van de inleiding van de procedure en de betreffende aangetekende brieven was gevestigd op het adres waarnaar de aangetekende brieven werden verstuurd, met name ■■■■ (gezien de maatschappelijke zetel pas met ingang van 1 juli 2013 werd verplaatst naar ■■■■). In die optiek kan eerste tussenkomende partij zich niet verschuilen achter de vaststelling dat de brieven niet

expliciet gericht waren aan de heer [REDACTED] in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de [REDACTED], gezien ze werden verstuurd ten aanzien van haar enige zaakvoerder en naar het adres van haar maatschappelijke zetel, en betrekking hadden op de stedenbouwkundige vergunning waarvan zij de aanvrager en begunstigde was (waarbij de heer [REDACTED] zich bovendien onterecht voordeed als aanvrager en begunstigde van de bestreden vergunning).

Gelet op voormelde overwegingen stelt de Raad vast dat het verzoek tot tussenkomst van eerste tussenkomende partij laattijdig werd ingediend en om die reden onontvankelijk is.

4.

Wat betreft de (exceptie van) ontvankelijkheid van de tussenkomst van tweede tussenkomende partij mevrouw [REDACTED], stelt de Raad vast dat zij niet ressorteert onder één van de categorieën belanghebbenden in artikel 4.8.16, §1, lid 1 VCRO, die overeenkomstig artikel 4.8.19, §1 VCRO in de procedure kunnen tussenkomen. Zij ontleent haar belang in het inleidend verzoekschrift aan het feit dat ze *“de vriendin is van dhr. [REDACTED] en momenteel reeds 7 jaar feitelijk samenwoont met hem”*, zodat ze het vereiste belang zou hebben om *“tussen te komen tegen een verzoekschrift tot vernietiging van de regularisatievergunning die werd verleend voor een gebouw waarin zij zal wonen (met haar vriend van zodra dit is afgewerkt)”*. Zij voegt hieraan naderhand nog toe dat *“het concreet rechtstreeks voordeel dat ze kan putten uit de verwerping van het beroep tot vernietiging is, dat de goedgekeurde plannen uitgevoerd kunnen worden waardoor zij als bewoner ook gebruik kan maken van de thans geregulariseerde bouwwerken”*, waarbij *“het behoud van de werken zoals ze vergund zijn bepalend is voor haar directe leefomgeving en haar leefkwaliteit”*, terwijl er *“bovendien met de verwerping van het beroep een einde zou komen aan de juridische onzekerheid die haar moreel zwaar belast en de stedenbouwkundige vergunning definitief en onaantastbaar zou worden”*.

Onafgezien van de vraag in hoeverre tweede tussenkomende partij, die met haar tussenkomst de (wettigheid van) de bestreden beslissing wenst te ondersteunen en in dit kader de middelen tot vernietiging van verzoekende partijen wenst te weerleggen, afdoende belang heeft op basis van de stelling dat (de inwilliging van) het beroep potentieel kan leiden tot de vernietiging van de regulariserende vergunningsbeslissing, waardoor zij alsdan desgevallend hinder en nadelen kan ondervinden wat betreft haar directe leefomgeving en leefkwaliteit als (vriendin van de) bewoner van de geregulariseerde woning, dient zij diligent te handelen. Als vriendin van de heer [REDACTED], met wie zij (op het ogenblik van haar verzoek tot tussenkomst reeds 7 jaar) feitelijk samenwoont en met wie zij in de geregulariseerde woning zou gaan wonen en ondertussen (blijkens haar aangetekende brief aan de Raad van 14 juli 2015 en het pleidooi van haar raadsman) ook woont, maakt tweede tussenkomende partij niet aannemelijk dat het voor haar niet mogelijk was om eerder in de procedure tussen te komen. Zoals hoger gesteld werd de heer [REDACTED] (tot driemaal toe) per aangetekend schrijven in kennis gesteld van het beroep tot vernietiging van verzoekende partijen en de mogelijkheid tot tussenkomst, zodat niet valt in te zien dat hij als vriend van tweede tussenkomende partij, met wie zij (toen al 7 jaar) feitelijk samenwoont en met wie zij (op dat ogenblik) zou gaan samenwonen in de geregulariseerde woning, daaromtrent (gedurende circa 11 maanden) niets zou hebben vermeld. Gelet op deze specifieke feitelijke omstandigheden moet noodzakelijk worden vastgesteld dat tweede tussenkomende partij reeds ruim voor haar verzoek tot tussenkomst op 20 februari 2012 feitelijke kennis had van het beroep van verzoekende partijen van 15 maart 2011, zodat zij desgewenst reeds veel eerder een verzoek tot tussenkomst kon indienen. In die optiek is de tussenkomst van tweede tussenkomende partij dilatoir en vertraagt zij de procedure (onafgezien van de vaststelling dat ze mogelijks is bedoeld om de laattijdigheid van de tussenkomst van eerste tussenkomende partij dan wel van de heer [REDACTED] te omzeilen).

Gelet op voormelde overwegingen stelt de Raad vast dat het verzoek tot tussenkomst van tweede tussenkomende partij laattijdig werd ingediend en om die reden onontvankelijk is.

IV. FEITEN

1.

Op 13 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van en namens de ■■■, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van het bouwen van een eengezinswoning met carport/autolift: een ondergrondse constructie, terreinprofiel en draadafsluiting rechterperceelsgrens”*.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en (de achtergelegen tuin) deels in agrarisch gebied.

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

3.

Naar aanleiding van het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 augustus 2010 tot en met 25 september 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 oktober 2010 deels gunstig en deels ongunstig.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ verleent op 26 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 14/10/2010.

DEEL 1: Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en vigerende wetgeving

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan.

...

DEEL 2: Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening

2.a. Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst de regularisatie van een aantal onvergunde ingrepen bij een vergunde gezinswoning.

Met name de regularisatie van de onderkeldering van een deel van de voortuin: een smalle gang van 2.10 breed en 9 meter lang, van aan het hoofdgebouw tot aan de rooilijn, die als functie heeft de post te ontvangen op ondergrondse wijze.

Verder is ook een vrij aanzienlijk deel van de achtertuin onderkelderd. Het hoofdgebouw

was al vergund, alsook de kelder die zich daaronder bevindt. Achter het hoofdgebouw zit nog een kelder van een 10-tal meter diep en 6.60 meter breed. In het verlengde hiervan staat een carport met autolift, zodat de auto onder de grond naar het hoofdgebouw kan worden gereden.

Blijkbaar bestaat de mogelijkheid dat de volledige carport samen met de auto naar beneden gaat. Hierdoor is er geen constructie in de tuin zichtbaar, indien de wagen onder de grond gestald is. Deze constructies zitten op meer dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Een laatste aspect van regularisatie is de ophoging van het terrein, meer bepaald in de zijdelingse tuinstrook. In het oorspronkelijk vergund plan werd er een terreinophoging van 10 cm voorzien ten opzichte van de straat. Uiteindelijk is er een ophoging van 40 cm voorzien, ook ten opzichte van de rechtse buur. Deze ophoging zou dan worden afgewerkt met een keermuur tot vlak bij de perceelsgrens.

2.b. Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften

...

2.e. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Tijdens het beperkt openbaar onderzoek, waarbij de rechts aanpalende burens werden aangeschreven, werd er 1 bezwaarschrift ingediend. Samengevat kunnen de bezwaren als volgt omschreven worden:

1. Bezwaar tegen de plaatsing en de plaatsingswijze van de keermuur in L-profielen en de betonnen palen. Deze elementen leunen tegen de scheiding van de burens zodat wegdrukking op termijn mogelijk is.

Beoordeling: Er werd geen ophoging in de zijdelingse tuin vergund in vorig dossier. Het is ook niet gebruikelijk dat er ophogingen gebeuren tot tegen de perceelsgrens. Indien een aanvrager zijn perceel wenst op te hogen t.o.v. de aanpalende percelen, dan dient dit te gebeuren met de nodige aandacht voor de afwateringsproblematiek, en met aandacht voor de afwerking en de overgang tussen de percelen. In dit geval werden betonnen elementen geplaatst tot tegen een bestaande draadafsluiting, waardoor er een onafgewerkte leemte bestaat tussen deze keermuur en de draad. Dit is geen acceptabele esthetisch verantwoorde afwerking. Het bezwaar is gegrond.

2. Bezwaar tegen de betonnen palen. Blijken niet geschikt voor draad tussen te plaatsen, hoewel dat wel wordt aangegeven in de plannen.

Beoordeling: In de plannen wordt aangegeven dat het om een draadafsluiting gaat van 2 meter hoog. Gezien men wenst te vertrekken van op een hoogte van +40 cm ten opzichte van de burens, betekent dit dat er een afsluiting van 2.40 m hoog komt ten opzichte van de burens. Dit is niet aanvaardbaar, ook omwille van het feit dat er geen enkele moeite wordt gedaan om een passende aansluiting te zoeken bij de reeds bestaande - lage - draadafsluiting van de burens.

3. Bezwaar tegen de 4 gegroepeerde palen, die blijkbaar dienen ter bevordering van de veiligheid maar die het zicht naar de openbare weg wegnemen. Bovendien zouden er nog struiken tussenkomen, zodat het zicht helemaal wordt weggenomen

Beoordeling: Het lijkt inderdaad onnodig om zulke imposante constructies te gaan voorzien in de zijtuinstrook, vooral dan in het gedeelte dat zich situeert tussen de voorgevel en de rooilijn. Terecht merken de burens op dat dit het zicht zal ontnemen bij het verlaten van de oprit. Gebruikelijk worden er in deze zone (voortuinstrook) enkel lage constructies toegestaan.

4. Er werd geen 3 meter gerespecteerd vanaf de woning tot de perceelsgrens.

Beoordeling: Er werd door onze diensten ter plaatste een meting gedaan. Blijkt dat op de kleinste afstand van de perceelsgrens tot de woning de afstand een 2.90 m bedraagt. Gelet op het feit dat het hier gaat om een beperkte afwijking, die weinig impact heeft, en aangezien de gemeentelijke diensten niet met zekerheid kunnen oordelen over de correcte situering van de perceelsgrens, lijkt deze afwijking verwaarloosbaar. Voor een correcte situering van de perceelsgrens kunnen beide aanpalende eigenaars best beroep doen op een beëdigd landmeter.

...

2.g. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Deze beoordeling ... houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Wat betreft de ophoging van de zijdelingse tuin en de manier waarop men dit wenst af te werken, kan er gesteld worden dat dit niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Het is ten eerste al niet gebruikelijk dat er ophogingen - hoger dan aanpalende percelen - worden toegestaan. Perceelsofhogingen worden steeds met de nodige omzichtigheid behandeld.

Indien een aanvrager zijn perceel wenst op te hogen t.o.v. de aanpalende percelen, dan dient dit te gebeuren met de nodige aandacht voor de afwateringsproblematiek, en met aandacht voor de afwerking en de overgang tussen de percelen. In dit geval werden betonnen elementen geplaatst tot tegen een bestaande draadafsluiting, waardoor er een onafgewerkte leemte bestaat tussen deze keermuur en de draad. Dit is geen acceptabele esthetisch verantwoorde afwerking.

Er is ook geen directe reden om dit perceel toe te laten om de zijdelingse tuinstrook op te hogen boven het niveau van de turen, en gezien de afstand tussen de woning en de perceelsgrens beperkt is tot 3 meter (of plaatselijk zelfs minder) lijkt er niet genoeg ruimte voorhanden om een aanvaardbare overgang te bewerkstelligen. Uit de plannen blijkt dat de kelderconstructie hoger is geplaatst dan het bestaande maaiveld, zodat een deel ervan zichtbaar komt indien er niet wordt opgehoogd. Best lost men dit op door de gevelmaterialen hier aan te passen ter hoogte van de zijgevel.

Wat betreft de ondergrondse constructie in de tuin is de stelling steeds geweest dat er in de bouwvrije voortuinstrook geen constructies kunnen worden toegestaan buiten de gebruikelijke opritten en toegangen. Het toestaan van ondergrondse constructies in de voortuin zou een precedent veroorzaken naar andere percelen in Heist-op-den-Berg. Het plaatsen van ondergrondse constructies in de voortuin, kan later problemen geven bij noodzakelijke wegverbredingen of aanleg van nutsleidingen. Er is dan ook geen enkele reden om van dit principe af te wijken. Ook het feit dat de constructie al gebouwd is, kan hier geen rol spelen. De vraag wordt dus op dezelfde wijze behandeld als alle andere aanvragen.

Het laatste aspect is dat van de ondergrondse constructie in de achtertuin en de autolift. Ondanks het feit dat het perceel hier al vrij zwaar belast is, door een hoog en zwaar gebouw, lijkt de ondergrondse constructie in de achtertuin nog aanvaardbaar indien - zoals de plannen stellen hiervan niets meer zichtbaar blijft na beëindiging van de werken, en er inderdaad een gepaste tuinaanleg over deze zone wordt aangelegd. Gezien zowel de carport, als de ondergrondse constructies op voldoende afstand van de perceelsgrens worden voorgesteld, kunnen ze aanvaard worden.

Het bodemreliëf

Een wijziging van het reliëf in de zijtuinstrook kan niet worden aanvaard, derhalve dient men terug te grijpen naar de vergund toestand, waar het nieuwe maaiveld hoogstens 10 cm hoger dan de straat mag komen te liggen.

Het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

...

2.h. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Er kan een gunstig advies worden verleend voor het bouwen van de carport met autolift en de regularisatie van de kelder in de achtertuin.

Er wordt ongunstig advies verleend voor de ophoging in de zijtuinstrook en de bijhorende keermuur tegen de perceelsgrens. Deze constructies en ophogingen dienen te worden verwijderd. Gevolg hiervan is tevens dat er een gepaste draadafsluiting moet komen (max. 2 meter hoog achter de voorgevelgrens en max. 1 meter hoog ter hoogte van de voortuin).

Er wordt ongunstig advies verleend voor de ondergrondse constructie in de bouwvrije voortuinstrook. Deze constructie dient te worden verwijderd.

De carport, kelder en bijhorende uitrusting kunnen pas worden afgewerkt als de andere constructies verwijderd zijn.

De onvergundbare delen worden in rood aangeduid op de plannen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 14/10/2010, waarbij de aanvraag getoetst werd op:

- de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften
- de goede ruimtelijke ordening
- de externe adviezen
- de watertoets

Het college van burgemeester en schepenen volgt hierin het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning voor de regularisatie van de carport en onderkeldering in de achtertuin af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is: ...

6° De niet-vergunde werken, met name de ophoging in de zijtuinstrook, de elementen van de keermuur, de palen voor draadafsluiting en de onderkeldering in de voortuinstrook, zo snel mogelijk - en voor de afwerking van de overige werken - te verwijderen

...”

5.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 26 november 2010 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag (van een voor de Raad onbekende datum) om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. Hij motiveert zijn advies als volgt:

“ ...

9. GOEDE RO: niet OK

1. Carport met lift + ondergrondse constructie in de achtertuin.

...

Het standpunt van het schepencollege wordt bijgetreden.

2. Ondergrondse constructie voortuinstrook:

Er wordt een smalle gang voorzien van 9m50 op 2m10, tussen het hoofdgebouw en de rooilijn (de constructie stopt op ca. 1m00 van de rooilijn). Deze ondergrondse gang heeft als doel de post te halen, zonder buiten te moeten komen (omwille van veiligheidsredenen). Hierbij dient opgemerkt te worden dat vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening in voortuinstroken enkel toegangen toegelaten worden en gebruikelijke constructies (zoals bv. regenwaterput). In casu betreft het zeker geen 'gebruikelijke' constructie. Bovendien wijst de gemeente op het feit dat deze ondergrondse constructie later voor problemen zou kunnen zorgen wanneer er nutsleidingen en/of een straatverbreding zal plaatsvinden. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Er zijn geen ruimtelijke argumenten aanwezig om deze ondergrondse constructie in de voortuinstrook toe te laten.

3. Ophoging zijtuinstrook en plaatsing draadafsluiting:

Men wenst de zijtuinstrook op te hogen (max. 40 cm). Zoals de gemeente reeds opmerkt, is het ongebruikelijk om ophogingen tussen 2 percelen toe te laten, en dit zowel omwille van esthetische aspecten als omwille van de waterproblematiek. In casu wordt er een hoogteverschil van max. 40cm gecreëerd tussen het perceel van de aanvrager en de rechts aanpalende buur. Deze rechts aanpalende buur zijn zijtuin ligt op gelijke hoogte met het maaiveld. Dit hoogteverschil wordt opgevangen door het plaatsen van betonnen L-profielen. Er wordt geen 'zachte' overgang voorzien tussen beide percelen, dit is ook niet mogelijk gelet op de beperkte zijtuinstrook (ca. 3m00). Deze ophoging kan dan ook niet aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. De ophoging dient te worden uitgevoerd conform de vergunning van 2009, waarbij 10 cm ophoging werd toegelaten. Bijkomend wordt een draadafsluiting voorzien van 2m00 hoog. Aangezien deze afsluiting wordt voorzien op de ophoging van ca. 40cm, ontstaat er een afsluiting van 2m40 ten aanzien van de rechter buur. Dit is onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Bovendien merkt de gemeente terecht op dat er niet gezocht werd naar een afsluiting die aansluit bij de bestaande afsluiting, hetgeen de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet ten goede komt. Bijkomend kan opgemerkt worden dat de hoge palen in de voortuinstrook ongebruikelijk zijn. Bovendien zullen ze het zicht naar de openbare weg belemmeren bij het afrijden van de oprit van het aanpalende perceel.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

...

Toelichting:

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 26 oktober 2010 wordt bevestigd (gunstig voor de regularisatie van de carport en onderkeldering in de achtertuin, onder strikte voorwaarde dat de niet-vergunde werken, met name de ophoging in de zijtuinstrook, de elementen van de keermuur, de palen voor draadafsluiting en de onderkeldering in de voortuinstrook, zo snel mogelijk - en voor de afwerking van de overige werken verwijderd worden).

...

6.

Na de hoorzitting van 18 januari 2011 beslist verwerende partij op 20 januari 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

8. Openbaar onderzoek:

...

Samenvatting van de bezwaren:

...

- Beroep is voornamelijk gekant tegen de vier gegroepeerde betonnen palen met een hoogte van 2m00 (vanaf het fietspad). Deze palen belemmeren het zicht van de aankomende auto's, maar vooral van fietsers en voetgangers.

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit besluit opgenomen.

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen ... situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, aangezien ze gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

2. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

1. Carport met lift + ondergrondse constructie in de achtertuin.

... Het standpunt van het schepencollege wordt bijgetreden. De ruimtelijke impact is beperkt.

2. Ondergrondse constructie voortuinstrook:

Er wordt een smalle gang van 9m50 op 2m10 voorzien, tussen het hoofdgebouw en de rooilijn (de constructie stopt op ca. 1m00 van de rooilijn). Deze ondergrondse gang heeft tot doel de post te kunnen halen, zonder buiten te moeten komen (omwille van veiligheidsredenen). Hierbij wordt opgemerkt dat normaliter in voortuinstroken enkel toegangen toegelaten worden en gebruikelijke constructies (zoals bv. regenwaterput). In casu gaat het om het aanpassen van de woning in het kader van de professionele bezigheden van vergunningsaanvrager, wat onder meer het ontvangen van specifieke poststukken inhoudt. De deputatie is van oordeel dat, aangezien het een ondergrondse constructie betreft, deze in de gegeven omstandigheden aanvaardbaar is.

3. Ophoging zijtuinstrook en plaatsing draadafsluiting:

Men wenst de zijtuinstrook op te hogen (max. 40 cm). De zijtuin van de rechts aanpalende buur ligt op gelijke hoogte met het maaiveld. Het hoogteverschil wordt opgevangen door het plaatsen van betonnen L-profielen. Bijkomend wordt een draadafsluiting voorzien van 2m00 hoog. De deputatie is van oordeel dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen in het eerste middel de schending in van artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij lichten dit middel toe als volgt:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt dus dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

Verzoekende partijen stellen in eerste instantie evenwel vast dat er in de bestreden beslissing geen gewag wordt gemaakt van enig verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar, a fortiori dat dit verslag of minstens een samenvatting van de voornaamste overwegingen van dit verslag niet veruitwendigd worden in de bestreden beslissing.

2. De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 ... verplichten de overheden om hun beslissingen formeel te motiveren ...

Aan de motiveringsplicht kan pas voldaan zijn wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen ...

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventuele andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.

...

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar, in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten ...

Een motivering achteraf is niet duldbaar. De aanwezigheid van een verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar in het administratief dossier kan dan ook niet volstaan ter motivering van de bestreden beslissing.

2.- Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de overheid bovendien zorgvuldig te werk te gaan bij de formele voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad ...

Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens kan niet worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan ...

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen.

Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

... ”

Zij voegen hieraan in hun (eerste) toelichtende nota nog het volgende toe:

“ ...

4.- Dat van een zorgvuldige en gemotiveerde beslissing geen sprake is, is eens te meer duidelijk geworden na inzage het administratief dossier ter griffie van Uw Raad, waarin zich het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna: PSA) bevond.

Dit verslag van de PSA bevestigt namelijk de gedeeltelijke weigeringsbeslissing die door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] in eerst aanleg ... is genomen. ...

Het verslag van de PSA sluit zich volledig aan bij de eerdere gedeeltelijke weigeringsbeslissing van verzoekende partijen.

Het valt uit de bestreden beslissing echter niet af te leiden op grond van welke motivering wordt afgeweken van het verslag van de PSA, dat in casu haaks staat op de bestreden beslissing.

... ”

2.

Verzoekende partijen roepen in het tweede middel de schending in van artikel 6.1.2.2. juncto artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig de artikelen 1.1.4, 4.3.1., §1, 1°, b) juncto 4.3.1, §2 VCRO, van de formele motiveringsplicht vervat in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Zij lichten dit middel toe als volgt:

“ ...

3.- Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid allereerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. ...

In casu bestaat de bestaande feitelijke toestand uit vrijstaande eengezinswoningen (lintbebouwing langsheen de langestraat) met achterliggende weilanden. De omgeving kan als ruraal worden beschouwd.

Het is aan deze concrete rurale omgeving en de bestaande woningen in de omgeving dat de vergunningsaanvraag in concreto dient beoordeeld te worden ...

4.- De ... verplichting tot uitdrukkelijke motivering behelst dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt ...

Niettegenstaande Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermogt zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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 ...

5.- Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1. VCRO en 1.1.4. VCRO en de bestreden beslissing zelfs geen concrete beoordeling van de plaatselijke ordening bevat tout court.

Wat betreft ... het oprichten van een carport met lift en ondergrondse constructie in de achtertuin, vormt de ... deputatie geen eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de impact van de constructie op de omgeving.

Meer nog, aangaande het functioneren van de op te richten autolift stelt verwerende partij dat het haar niet duidelijk is hoe dit in zijn werk zal gaan en dit ook niet kan afleiden uit de plannen. Verwerende partij heeft dan ook de bestreden beslissing geveld op basis van onvolledige plannen en zonder in kennis te zijn van de hinder die dergelijk mechanisme veroorzaakt op de omwonenden.

...

Door zonder kennis van zaken het aangevraagde project toch zonder meer te vergunnen schendt verwerende partij haar zorgvuldigheidsplicht.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts **na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens** een beslissing vermogt te nemen ...

6.- Daarnaast verwijst de verwerende partij in haar beslissing omtrent de autolift en de onderkeldering van de achtertuin naar het standpunt van tweede verzoekende partij ...

De verwerende partij gaat hiermee evenwel voorbij aan de voorwaardelijke vergunning in zijn geheel, verleend op 26 oktober 2010 door tweede verzoekende partij, waarbij geoordeeld werd dat de ondergrondse parking met autolift ruimtelijk slechts aanvaardbaar

was voor zover de ondergrondse constructie én de reliëfwijzigingen niet werden uitgevoerd.

Deze voorwaarden werden door tweede verzoekende partij noodzakelijk geacht om de goede ruimtelijke ordening te vrijwaren en de draagkracht van het betrokken perceel niet te overschrijden.

De bestreden beslissing beoordeelt de “drie aspecten” van de vergunningsaanvraag afzonderlijk, zonder de gezamenlijke impact van de aangevraagde werken op de onmiddellijke omgeving te onderzoeken.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat de ruimtelijke impact van de bouw van een ondergrondse constructie mét autolift en carport beperkt is, nu niet alleen de oppervlakte van deze constructie bekeken moet worden, maar deze gecombineerd moet worden met de ondergrondse constructie in de voortuinstrook en de reliëfwijziging in de zijtuinstrook.

In de voortuinstrook wenst de vergunningsaanvrager immers ook een ondergrondse tunnel te regulariseren van zijn woning tot zijn brievenbus aan de straatzijde. Deze gang heeft een totale oppervlakte van +/- 20m².

De combinatie van deze werken aan/in de bodem overschrijden ernstig de ruimtelijke draagkracht van het perceel nu de oppervlakte van de ondergrondse ruimte 26,7 m² bedraagt en deze in de voortuin nog eens 20m². Dit totaal maakt meer dan 45m² aan ondergrondse constructies.

Daarenboven wordt ook de gehele zijtuinstrook met 40 cm opgehoogd, hetgeen de lokale goede ordening, waterhuishouding en draagkracht van het bouwperceel en de naburige percelen overschrijdt.

Uit de voormelde motivering blijkt nergens dat het bestreden besluit het volume en de grootschaligheid van het voorliggend project en de al dan niet inpasbaarheid van dit volume in de ter plaatse bestaande ordening concreet bij haar beoordeling heeft betrokken. ...

De motivering van verwerende partij dat de ondergrondse constructies aanvaardbaar zijn gezien zij niet zichtbaar zijn, beperkt de goede ruimtelijke ordening ten onrechte tot het zuiver visuele aspect.

Deze stelling kan niet bestendigd worden en houdt geen in concreto beoordeling in van de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de criteria van art. 4.3.1. en 1.1.4. VCRO die onder meer stellen dat bij de beoordeling rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht en de gevolgen voor het leefmilieu, de schaal, het ruimtegebruik, het bodemreliëf, de hinderaspecten, ...

Meer nog, verwerende partij stelt zelf dat “normaliter worden in voortuinstroken enkel toegangen toegelaten en gebruikelijke constructies (bv. Regenwaterput)”.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt evenwel niet waarom in dit concrete geval toch de aangevraagde constructies in de voortuinstrook wél verenigbaar worden geacht met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing toont niet aan dat er getoetst werd aan de goede plaatselijke ordening. Er wordt geen enkel concreet gegeven over de omgeving vermeld. ...

7.- Daarnaast beroept de verwerende partij zich wel op de beroepsactiviteiten van de verwerende partij om de ondergrondse constructie in de voortuin te vergunnen ...

Dit argument kan geenszins weerhouden worden in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, nu een professionele activiteit geen uitstaans heeft met de goede ruimtelijke ordening, a fortiori geen criteria uitmaakt als bepaald in de artikelen 4.3.1. en 1.1.4. VCRO.

Bovendien merkt verzoekende partij ook op dat het maatschappelijk doel van de vennootschap van de vergunningaanvrager (BVBA SIGARO ...

Voor zover de beroepsactiviteiten van de vergunningaanvrager al een beoordelingselement zouden kunnen uitmaken in het kader van de goede ruimtelijke ordening, quod non, is dit element niet dienend nu de activiteiten van de vergunningaanvrager geenszins een ondergrondse tunnel om de post uit de brievenbus te halen noodzaken.

8.- Een laatste aspect in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft de ophoging van de zijtuinstrook en de plaatsing van en draadafsluiting.

...

Ook met betrekking tot dit 3^{de} aspect van de vergunningsaanvraag moeten verzoekende partijen vaststellen dat geen enkele beoordeling is gebeurd aan de bestaande plaatselijke bebouwing en bestaande ruimtelijke ordening.

De vergunningaanvrager heeft op zijn terrein een reliëfwijziging doorgevoerd van 40 cm tot op de perceelsgrens. Betonnen L-profielen zijn geplaatst op de perceelsgrens, zijnde 3 meter van de woning van de rechter aanpalende buur. In die zin heeft de rechter aanpalende buur ook een bezwaarschrift ingediend lopende het openbaar onderzoek, dit element en zijn impact kan dus geenszins onbekend zijn voor de verwerende partij.

Deze constructie verandert op ingrijpende en abrupte wijze het bestaande bodemreliëf en zal hinder veroorzaken voor de aanpalende buur naar afwatering van het hemelwater toe.

De vergunningverlenende overheid moet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met stedenbouwkundige hinder voor de aanpalende erven. Verhinderen dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt is immers een regel van goede ruimtelijke ordening ...

Het hoogte verschil tussen de woning van de heer [REDACTED] en zijn rechter aanpalende buur bedraagt 40 cm. Het betreft een onnatuurlijke ophoging van het maaiveld op het perceel van de vergunningaanvrager.

Dit hoogteverschil wordt "opgevangen" door de plaatsing van betonnen L-profielen. Op deze wijze wordt geen geleidelijke overgang gecreëerd tussen het opgehoogde perceel van de vergunningaanvrager en zijn rechter aanpalende buur.

Dergelijk reliëfbreuk in het landschap is niet aanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

In de perceelsgrenzen dient steeds een strook bewaard te worden met een gelijk maaiveld, waarbij voor de overgangen met hellingen dient te worden gewerkt. De huidige vergunde reliëfbreuk doet afbreuk aan de natuurlijke afwatering tussen percelen en vormt een storend element in het landschap, dat in strijd is met de goede plaatselijke ordening.

Nochtans moeten verzoekende partijen vaststellen dat de bestreden beslissing deze elementen niet in overweging neemt in de bestreden beslissing.
...

Zij voegen hieraan in hun (eerste) toelichtende nota nog toe dat de bestreden beslissing ter zake afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“...
Dit verslag van de PSA sluit zich dus volledig aan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door verzoekende partijen. Ten onrechte wordt dit verslag niet gevolgd door verwerende partij, en dit zonder enige motivering (zie eerste middel).
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in het eerste middel in essentie dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de determinerende motieven in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet en afdoende bij haar beoordeling heeft betrokken, gezien daaruit niet valt af te leiden op grond van welke motivering wordt afgeweken van dit verslag. In navolging hiervan stellen zij in hun tweede middel in essentie dat uit de (motivering van de) bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat verwerende partij de aanvraag concreet heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, op basis van de relevante aandachtspunten en criteria in de artikelen in 4.3.1 VCRO.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ... de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... 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 ...’

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van het ingediende bezwaarschrift en de adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Het bouwperceel is ter hoogte van de constructies volgens het geldende gewestplan gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. Voor het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl het perceel evenmin deel uitmaakt van een vergunde verkaveling.

Derhalve diende de bouwaanvraag door de vergunningverlenende overheid in beginsel in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Vervolgens diende de aanvraag, ingevolge het ontbreken van gedetailleerde voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op het voorwerp van de aanvraag, het bezwaarschrift en de (weigerings)motieven in de adviezen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, het bodemreliëf en hinderaspecten, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

5.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening inzake de

schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, het bodemreliëf en hinderaspecten in de eerste plaats rekening te houden met (de inrichting van) het perceel van de rechter buur en met de afstand van de constructies tot de openbare weg.

6.

De Raad stelt vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt wordt gemotiveerd:

“ ...

Carport met lift + ondergrondse constructie in de achtertuin.

... Het standpunt van het schepencollege wordt bijgetreden. De ruimtelijke impact is beperkt.

Ondergrondse constructie voortuinstrook:

... Deze ondergrondse gang heeft tot doel de post te kunnen halen, zonder buiten te moeten komen (omwille van veiligheidsredenen). ... normaliter in voortuinstroken enkel toegangen toegelaten worden en gebruikelijke constructies (zoals bv. regenwaterput). In casu ... aanpassen van de woning in het kader van de professionele bezigheden van vergunningsaanvrager, wat onder meer het ontvangen van specifieke poststukken inhoudt. ... aangezien het een ondergrondse constructie betreft, deze in de gegeven omstandigheden aanvaardbaar is.

Ophoging zijtuinstrook en plaatsing draadafsluiting:

... zijtuinstrook op te hogen (max. 40 cm). De zijtuin van de rechts aanpalende buur ligt op gelijke hoogte met het maaiveld. Het hoogteverschil wordt opgevangen door het plaatsen van betonnen L-profielen. Bijkomend wordt een draadafsluiting voorzien van 2m00 hoog. De deputatie is van oordeel dat de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht.

...”

De Raad stelt tevens vast dat geciteerde motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening afwijkt van het standpunt van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn (niet-gedateerd verslag) op gemotiveerde wijze oordeelde dat het beroep niet moet worden ingewilligd omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij werd met name geadviseerd dat “het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 26 oktober 2010 wordt bevestigd (gunstig voor de regularisatie van de carport en onderkeldering in de achtertuin, onder strikte voorwaarde dat de niet-vergunde werken, met name de ophoging in de zijtuinstrook, de elementen van de keermuur, de palen voor draadafsluiting en de onderkeldering in de voortuinstrook, zo snel mogelijk - en voor de afwerking van de overige werken verwijderd worden)”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam tot deze conclusie op basis van pertinente vaststellingen inzake de constructie in de voortuinstrook en de ophoging van de zijtuinstrook met plaatsing van een draadafsluiting, waarbij het bezwaarschrift van de nabuur (evenals het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het standpunt van tweede verzoekende partij) om die redenen werd onderschreven. In het verslag wordt met name het volgende overwogen:

“ ...

vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening in voortuinstroken enkel toegangen toegelaten worden en gebruikelijke constructies (zoals bv. regenwaterput). In casu betreft

het zeker geen 'gebruikelijke' constructie. Bovendien wijst de gemeente op het feit dat deze ondergrondse constructie later voor problemen zou kunnen zorgen wanneer er nutsleidingen en/of een straatverbreding zal plaatsvinden. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Er zijn geen ruimtelijke argumenten aanwezig om deze ondergrondse constructie in de voortuinstrook toe te laten.

...

Men wenst de zijtuinstrook op te hogen (max. 40 cm). Zoals de gemeente reeds opmerkt, is het ongebruikelijk om ophogingen tussen 2 percelen toe te laten, en dit zowel omwille van esthetische aspecten als omwille van de waterproblematiek. In casu wordt er een hoogteverschil van max. 40cm gecreëerd tussen het perceel van de aanvrager en de rechts aanpalende buur. Deze rechts aanpalende buur zijn zijtuin ligt op gelijke hoogte met het maaiveld. Dit hoogteverschil wordt opgevangen door het plaatsen van betonnen L-profielen. Er wordt geen 'zachte' overgang voorzien tussen beide percelen, dit is ook niet mogelijk gelet op de beperkte zijtuinstrook (ca. 3m00). Deze ophoging kan dan ook niet aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. De ophoging dient te worden uitgevoerd conform de vergunning van 2009, waarbij 10 cm ophoging werd toegelaten. Bijkomend wordt een draadafsluiting voorzien van 2m00 hoog. Aangezien deze afsluiting wordt voorzien op de ophoging van ca. 40cm, ontstaat er een afsluiting van 2m40 ten aanzien van de rechter buur. Dit is onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Bovendien merkt de gemeente terecht op dat er niet gezocht werd naar een afsluiting die aansluit bij de bestaande afsluiting, hetgeen de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet ten goede komt. Bijkomend kan opgemerkt worden dat de hoge palen in de voortuinstrook ongebruikelijk zijn. Bovendien zullen ze het zicht naar de openbare weg belemmeren bij het afrijden van de oprit van het aanpalende perceel.

...

7.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

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

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23., §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

8.

Zoals hierboven vastgesteld oordeelt verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan in de bestreden beslissing andersluidend dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen. Terwijl zowel de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar, tweede verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onder meer in navolging

van het tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaarschrift inzake relevante en te beoordelen aspecten van de bouwaanvraag, de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening ongunstig beoordeelden, meent verwerende partij dat de aanvraag hiermee wel in overeenstemming is. Derhalve neemt verwerende partij in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de ruimtelijke aspecten die tot uiting kwamen in de andersluidende adviezen, inzonderheid het (andersluidend) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

9.

De Raad oordeelt dat de (hoger geciteerde) motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de (volledige) bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de (onmiddellijke) omgeving, mede in het licht van overwegingen hieromtrent in (onder meer) het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kennelijk niet afdoende is. De determinerende motieven in voormeld advies om te besluiten tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening worden in de bestreden beslissing niet ontmoet, zodat evenmin wordt gemotiveerd waarom ze door verwerende partij niet worden bijgetreden.

Wat betreft de ondergrondse constructie in de voortuinstrook wordt niet concreet en precies gemotiveerd waarom verwerende partij meent dat deze 'niet gebruikelijke' constructie aldaar (op basis van ruimtelijke argumenten) wel inpasbaar is, noch waarom er zich later geen problemen zullen voordoen wanneer er nutsleidingen en/of een straatverbreding zal plaatsvinden. Zij verwijst ter zake enkel naar *"de professionele bezigheden van de vergunningsaanvrager, wat onder meer het ontvangen van specifieke poststukken inhoudt"*, om vervolgens te besluiten dat *"aangezien het een ondergrondse constructie betreft, deze in de gegeven omstandigheden aanvaardbaar is"*. De (niet nader verduidelijkte) professionele bezigheden van de aanvrager betreffen evenwel geen stedenbouwkundig motief, terwijl evenmin blijkt welke relatie er bestaat tussen de 'ondergrondse' situering van de constructie en de ontstentenis van problemen wanneer er wijzigingen aan nutsleidingen en/of een straatverbreding zullen plaatsvinden.

Wat betreft de ophoging van de zijtuinstrook en de draadafsluiting wordt niet gemotiveerd waarom de ophoging van de zijtuinstrook, waardoor er een hoogteverschil wordt gecreëerd tussen het bouwperceel en het rechts aanpalend perceel van max 40 cm, in het licht van esthetische aspecten en de waterproblematiek, geen problemen oplevert. Er wordt ook niet gemotiveerd waarom een draadafsluiting van 2 m hoog, die wordt voorzien op de ophoging van circa 40 cm en derhalve 2 m 40 cm zal bedragen ten aanzien van de rechter buur, aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, noch waarom deze afsluiting niet moet aansluiten bij de bestaande afsluiting. Evenmin wordt gemotiveerd waarom de hoge palen in de voortuinstrook gebruikelijk zijn en het zicht naar de openbare weg bij het afrijden van de oprit van het aanpalende perceel niet zullen belemmeren. Verwerende partij stelt ter zake enkel dat *"de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang wordt gebracht"*. Dit betreft een loutere standaardformulering, die niet ingaat op de esthetische aspecten, de waterproblematiek, de hoogte van de draadafsluiting ten aanzien van de rechter buur, het gebrek aan aansluiting bij de bestaande afsluiting en de zichthinder naar de openbare weg bij het afrijden van de oprit van het aanpalende perceel ingevolge de (ongebruikelijke) hoge palen in de voortuinstrook.

Wat betreft de carport en de onderkeldering in de achtertuin wordt niet gemotiveerd waarom de regularisatie van deze constructies ook kan worden toegestaan zonder de strikte voorwaarde dat de niet-vergunde werken (met name de ophoging in de zijtuinstrook, de elementen van de keermuur, de palen voor draadafsluiting en de onderkeldering in de voortuinstrook) zo snel mogelijk en voor de afwerking van de overige werken (moeten) worden verwijderd.

10.

Gelet op voormelde uiteenzetting blijkt dat de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening amper tot geen motieven bevat met betrekking tot respectievelijk de samenhang tussen de vergunbaarheid van de carport en de onderkeldering in de achtertuin met de afbraak van de overige niet-vergunde werken, de ondergrondse constructie in de voortuinstrook en de ophoging in de zijtuinstrook met de plaatsing van een draadafsluiting, terwijl er daaromtrent in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in navolging van het door tweede verzoekende partij onderschreven advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het bezwaarschrift van de nabuur) determinerende weigeringsmotieven waren opgenomen.

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

B. Derde middel

Het derde middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de ■■■ is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van ■■■ is onontvankelijk.
3. Het beroep is onontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 20 januari 2011, waarbij aan de bvba Sigaro een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het bouwen van een woning, het wijzigen van het terreinprofiel en het plaatsen van een draadafsluiting op een perceel gelegen te ■■■, met als kadastrale omschrijving ■■■.
5. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer ■■■ en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.
7. De Raad legt de respectievelijke kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer,

 met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE