

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0510
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0506-A

Verzoekende partij	de heer Kurt SMITS vertegenwoordigd door advocaat Frederik HAENTJES met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, H. Hartlaan 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv AGROS vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 20 september 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel en de sloop van een garage gelegen te 9220 Hamme, Drapstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nr. 242V2 en 242Z2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 juli 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 januari 2019.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 12 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“verkavelen perceel in 2 loten en slopen garage”* met betrekking tot de percelen gelegen te 9220 Hamme, Drapstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 mei 2016 tot en met 17 juni 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 september 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift luidt samengevat als volgt:

1. *Verlies aan zicht: bezwaarindieners zullen geconfronteerd worden met een 3 tot 5,5m hoge muur over een diepte van meer dan 6m. Dergelijk zicht kan niet verantwoord worden.*
2. *Verlies aan licht: De voorgestelde bouwdieptes en dergelijke hoge muur zullen derhalve leiden tot het verlies van licht voor de aanliggende percelen hetgeen vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet verantwoord is.*
3. *Wateroverlast en hitte: bij hevige regenval zal dit tot aanzienlijke wateroverlast leiden gezien de verkavelingsvoorschriften in geen enkel opzicht een voorschrift voorzien om de aanzienlijke wateroverlast te voorkomen, te verhinderen of te remediëren.*

De hoge muur die naar het zuiden is gericht zal bij zon en hoge temperaturen ervoor zorgen dat de temperatuur in de aanpalende tuinzone zodanig oploopt dat geen gebruik meer kan gemaakt worden van de tuinzone.

4. *Geen overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand: de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen waarbij de hoofdbouw een bouwdiepte heeft van +/-9m.*
5. *Erfdienstbaarheid mbt de gasleiding: aan de zijgevel van de aanpalende woning bevindt zich meer dan 30 jaar een gasleiding, waardoor een*

erfdienstbaarheid ten nadele van het perceel dat voorwerp is van de verkavelingsaanvraag, is ontstaan. Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften voorzien tot tegen de aanpalende woning, waardoor de erfdienstbaarheid geschonden wordt. Hierdoor worden de verkaveling en een latere stedenbouwkundige vergunning onuitvoerbaar. Gelet op de bepalingen van artikel 637 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, dient de verkavelingsvergunning te worden geweigerd.

6. *Plat dak achterbouw: bezwaarindienaar maakt bezwaar tegen het gebruik van het plat dak van de gelijkvloerse achterbouw als terras ivm het respecteren van de privacy.*

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent de bezwaarschriften volgend standpunt in:

1. *De percelen waarop 'voorliggende aanvraag tot verkaveling van toepassing is, zijn gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Dergelijke woonontwikkeling met een hedendaags gangbaar gabariet is dus mogelijk. De aanvraag voorziet in een straatafwerking en verdere invulling van het woongebied, waarbij rekening gehouden werd met de typologie van de in de omgeving voorkomende bebouwing. De mogelijke hinder waarover sprake in het bezwaarschrift is eigen aan een dense woonomgeving in de kern. Bezwaar is niet gegrond.*
2. *Zie punt 1. De afmetingen en gabarieten van de voorgestelde woningen zijn in overeenstemming met de algemeen aanvaarde hedendaagse normen voor woningen. De mogelijke hinder waarover sprake in het bezwaarschrift is eigen aan een woonomgeving. De bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent lichten en zichten dienen sowieso gerespecteerd te worden.*
3. *Nieuwe gebouwen en constructies dienen te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. De waterhuishouding dient sowieso op het eigen terrein te worden opgevangen. Bezwaar is niet gegrond. Het bezwaar met betrekking tot de opwarming van de mogelijk op te richten tuinmuur is niet stedenbouwkundig van aard. Bovendien lijkt de verwachte hinder niet significant en eigen aan een woonomgeving.*
4. *Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een woning met een bouwdiepte van ca. 9m. De resterende bouwdieptes in de omgeving variëren echter sterk. De voorgestelde bouwzones zijn in overeenstemming met de algemeen aanvaarde normen inzake bouwdiepte. Evenwel dienen de woningen in voorgestelde verkaveling eenzelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte te hebben als de bestaande woning waar tegenaan zal worden gebouwd, in functie van een eenvormige afwerking van het straatbeeld.*
5. *Het bezwaar is burgerrechtelijk en niet stedenbouwkundig van aard. Bezwaar is niet gegrond.*
6. *Op het verkavelingsplan wordt de bouwdiepte op het verdiep beperkt tot 12m. Dakterrassen dienen in deze 12m bouwdiepte te worden meegerekend. Het is m.a.w. niet mogelijk om het plat dak van de achterbouw in te richten als terras. De bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent zichten dienen in deze 12m bouwdiepte te worden meegerekend. Het is m.a.w. niet mogelijk op het plat dak van de achterbouw in te richten als terras. De bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent zichten dienen te worden nageleefd.*

[...]

B/ Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de decretale beoordelingselementen

[...]

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het bovenvermeld gewestplan.

De plaats van de aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, overeenkomstig artikel 4.3.5 van de voornoemde codex.

De aanvraag behelst het verkavelen van een perceel in twee loten voor eengezinswoningen. De voorgestelde bouwzones sluiten aan bij de bestaande rijwoning op het linksaantalende perceel, zodoende dat een afwerking van het huizenblok wordt nagestreefd. De voorgestelde loten en bouwzones hebben voldoende oppervlakte en afmetingen om hier kwalitatieve bouwingen te kunnen realiseren.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften beantwoorden aan de algemeen aanvaarde normen inzake inplanting, bouwdieptes en gabariet.

Het aangevraagde is naar afmetingen en inplanting in overeenstemming met de algemeen aanvaarde normen voor halfopen en gesloten bouwingen.

De bouw mogelijkheden op het rechtsaantalende braakliggende gedeelte worden niet gehypothekeerd, aangezien er nog voldoende breedte aan de straatzijde overblijft om hier een vrijstaande woning te realiseren.

...

Tegen deze beslissing tekent (onder meer) de verzoekende partij op 3 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 januari 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in twee loten voor eengezinswoningen, waarbij een beperkte nevenfunctie gelijkvloers wordt voorzien.

Bij de afweging tot het toekennen van een vergunning dient het aangevraagde verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 van voornoemde codex.

De voorgestelde loten hebben met een grootte van 231m² en 423m² en bouwzones van 8m en 8.20m bij diepte 15m, voldoende oppervlakte en afmetingen om hier kwalitatieve bouwingen met bestemming eengezinswoning te kunnen realiseren.

De voorgestelde bouwzones sluiten aan bij de gevellijn van de bestaande rijwoning Drapstraat 15, op het linksaantalende perceel, zodoende dat een afwerking van het huizenblok wordt nagestreefd.

De stedenbouwkundig voorschriften van de aanvraag, voorzien in een kroonlijsthoogte tussen 5.5m en 6.5m, identiek voor de twee nieuwe te bouwen woningen, doch niet aansluitend op het bestaande gabariet van de aan te bouwen wachtgevel Drapstraat 15.

De dakhelling van het voorste dakvlak en kroonlijsthoogte dienen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, gelet op het afwerken van een huizenrij, best dezelfde te zijn als de bestaande bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd. De twee gekoppelde nieuwbouwwoningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Het profiel van de eerst vergunde aanvraag is bepalend voor de overige woningen in het bouwblok. Deze aanpassing dient bijgesteld te worden in de verkavelingsvoorschriften bij het verlenen van de verkaveling.

De voorschriften voorzien in een maximale bouwdiepte op het gelijkvloerse niveau van 15m en op de verdieping 12m. De bouwvrije zijdelingse stroken: dienen minimaal voorzien volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan.

Appellanten stellen in hun beroepschrift onder meer, dat indien de verkavelingsvergunning wordt verleend conform het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften, zij vanaf hun achtergevel, geconfronteerd worden met een zicht op een hoge muur van 5,5m respectievelijk 3m, en dit over een diepte van méér dan 6m achter hun achtergevel, gelet dat hun aan te bouwen woning slechts een diepte heeft van 9m.

Dergelijk zicht op een hoge muur, voornamelijk vanuit hun leefruimte, vanop het terras en van in hun tuin, kan van het uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, volgens appellanten niet verantwoord worden.

De onmiddellijke omgeving wordt zoals appellanten aangeven, inderdaad gekenmerkt door woningen waarbij het hoofdgebouw, net als hun woning, een bouwdiepte heeft van 9m.

De in de verkavelingsvoorschriften voorziene bouwdiepte van 15m op het gelijkvloerse niveau en van 12m bij de verdieping, zijn vandaag in verkavelingsaanvragen en aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen een algemeen aanvaarde norm. Voorliggende aanvraag wijkt hier niet op af en schikt zich naar hedendaagse bouwnormen in het kader van een zuinig grond- en ruimtegebruik.

De mogelijke hinder waarover sprake in het bezwaarschrift en beroepschrift is eigen aan een woonomgeving. De bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende het nemen van lichten en zichten dienen sowieso gerespecteerd te worden.

Er is voor voorliggende aanvraag dan ook geen enkele reden om, vanuit de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zich te moeten schikken naar de in omgeving bestaande verouderde toestand van een bouwdiepte van maximaal 9m. De beoogde bebouwing is naar afmetingen en inplanting in overeenstemming met de algemeen aanvaarde normen voor halfopen en gesloten bouwingen.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften beantwoorden aan de algemeen aanvaarde normen inzake inplanting, bouwdieptes en gabariet.

De voorziene oprichting van de woning op het lot 1 met een diepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping en met een kroonlijsthoogte van minimaal 5,5m respectievelijk 3m, zal volgens appellanten tot een aanzienlijk verlies van licht leiden, voornamelijk in de leefruimte van de woning van appellanten, waar het licht voornamelijk binnen getrokken via het grote raam aan de achterzijde.

Rekening houdend met de oriëntatie van voorliggende aanvraag, kan de visie van appellanten niet bijgetreden worden. De geplande aanbouw op het lot 1 bevindt zich tegen de noordgevel van de bestaande aan te bouwen woning Drapstraat 15, zodat deze aan te bouwen woning en haar tuinzone, nimmer schaduw hinder zal kunnen ondervinden van de ruimere aangebouwde woning op het lot 1.

De verkavelingsvoorschriften bevatten volgens appellanten, eveneens geen enkel voorschrift dat betrekking heeft op de bestemming en/of het gebruik van het plat dak van de achterbouw, noch of dergelijk plat dak al dan niet zal mogen aangewend worden bv. als terras.

Vanuit hun bezorgdheid van het respecteren van hun privacy, maken appellanten bezwaar tegen ieder gebruik van het plat dak bv. als terras en vorderen daarom, zo de aanvraag tot verkavelingsvergunning toch zou ingewilligd worden, uitdrukkelijk en in toepassing van artikel 4.3.1, § 1, lid 2 en lid 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat uitdrukkelijk de voorwaarde opgelegd wordt dat het plat dak van de achterbouw nooit mag gebruikt, aangewend of bestemd worden bv. als terras.

Op het verkavelingsplan in voorliggende aanvraag wordt de bouwdiepte op het verdiep beperkt tot maximaal 12m. Dakterrassen dienen in deze 12m bouwdiepte te worden meegerekend.

Het is dus niet mogelijk om het plat dak van de achterbouw in te richten als terras. De bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent zichten dienen daarbij eveneens te worden nageleefd, in het kader van de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal dit verder beoordeeld worden.

De bouwmogelijkheden op het rechtsaanpalende braakliggende gedeelte worden niet gehypotheekeerd, aangezien er nog voldoende breedte aan de straatzijde overblijft om hier een vrijstaande woning te realiseren.

Voorliggende aanvraag brengt, mist aanpassing van de voorschriften met betrekking tot de kroonlijsthoogte en gabariet als hoger omschreven, de goede ruimtelijke ordening van de omgeving, niet in het gedrang.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de vergunning van de voorliggende verkavelingsaanvraag.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende aanvullende en/of wijzigende voorwaarden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij licht toe dat ze eigenaar en bewoner is van de woning gelegen Drapstraat 15, zijnde het linksaanpalende perceel ten opzichte van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij voert een verlies van zicht aan in de zin dat zij geconfronteerd zal worden met een muur met een hoogte van 5,5m, respectievelijk 3m over een diepte van meer dan 6m.

Voorts wijst de verzoekende partij op een verlies aan licht in de zin dat de leefruimte van haar woning voornamelijk licht binnentrekt via een groot raam aan de achterzijde terwijl precies ter hoogte van dit raam de hoge muur van de woning op lot 1 wordt opgetrokken.

Diezelfde muur zal bovendien enerzijds bij hevige regenval leiden tot wateroverlast en anderzijds bij hevige zon aanleiding geven tot dermate hoog oplopende temperaturen dat een deel van de tuin onbruikbaar wordt.

Tot slot wijst de verzoekende partij op de aanwezigheid van een gasleiding op de zijgevel van haar woning die zich daar reeds meer dan dertig jaar bevindt, waardoor een erfdienstbaarheid ten nadele van het te verkavelen perceel is ontstaan. Aangezien op het betrokken verkavelingsplan is voorzien dat de woning op lot 1 wordt opgericht tot tegen de bestaande woning van de verzoekende partij, meent deze laatste dat dit zal leiden tot een schending van deze erfdienstbaarheid.

2.

De verwerende partij heeft geen opmerkingen met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij. Het belang wordt in al te vage en summiere bewoordingen uiteengezet, zonder concretisering.

Zo wordt wel lichtverlies aangevoerd maar wordt niet betwist dat er geen schaduw hinder zal zijn. Voorts wordt niet aangetoond dat er ten opzichte van de bestaande toestand (tuin met hoge bomen) een bijkomend lichtverlies zou zijn.

Wat de aangevoerde wateroverlast en hittevorming betreft, stelt de tussenkomende partij ten slotte dat het goed niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied noch dat er enige hinder door opwarming van de muur wordt aangetoond, met name nu ommuurde tuinen in woonomgevingen gebruikelijk zijn.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat er wel degelijk sprake is van lichtwegname en een verlies van zicht op het bestaande groen, dat het bestaan van wateroverlast en hitteproblemen afdoende worden aangetoond en dat de tussenkomen partij ten slotte het stilzwijgen bewaart omtrent de opgeworpen erfdienstbaarheid met betrekking tot de bestaande gasleiding.

5.

De tussenkomen partij voegt nog toe dat het bestaan van de ingeroepen erfdienstbaarheid voor de betreffende gasleiding niet wordt aangetoond en stelt dat de verzoekende partij zelf op de hoogte is dat de gasleiding behouden zal blijven zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de woning op lot 1.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

2.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij eigenaar en bewoner is van de woning die onmiddellijk paalt aan het te verkavelen perceel. In de mate dat uit de vergunde plannen blijkt dat de gehanteerde bouwdieptes op lot 1 zowel op het gelijkvloers als op de verdieping dieper reiken dan de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij, maakt deze laatste een reëel risico op wegname van licht en visuele hinder voldoende aannemelijk. Deze vaststelling volstaat ter verantwoording van het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij bij haar vordering.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld en worden er geen verdere excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij herneemt integraal haar beroepsschrift en wijst er op dat zij daarin als hinderaspecten een verlies aan zicht, een verlies aan licht, wateroverlast en hitte heeft ingeroepen. In de bestreden beslissing worden deze hinderaspecten niet concreet beoordeeld noch gemotiveerd. De vaststelling in de bestreden beslissing dat de aangevoerde hinder eigen is aan een woonomgeving geeft geen blijk van een daadwerkelijk en concreet onderzoek van de hinderaspecten.

Enkel het verlies aan licht wordt gedeeltelijk beoordeeld, doch onvoldoende gemotiveerd in de zin dat enkel gebeurlijke schaduwhinder wordt onderzocht, terwijl in het administratief beroepsschrift geen verlies aan zon maar wel een verlies aan licht werd opgeworpen. Dit lichtverlies wordt in de bestreden beslissing niet concreet beoordeeld noch gemotiveerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de aangevoerde hinderaspecten wel degelijk heeft beoordeeld, ook al komen zij onrealistisch over. Bovendien is de afname van het zicht, de afname van lichtinval en eventuele inkijkproblematieken mee in de beoordeling betrokken.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de hinder niet zwaarder is dan deze die eigen is aan een kernlocatie in woongebied, mede gelet op het standaard gabarit dat in de aanvraag wordt gehanteerd en het feit dat de verzoekende partij geen recht kan laten gelden op een ongestoord zicht op andermans terrein. Bovendien is de aangevraagde verkaveling gelegen aan de noordzijde van het perceel van de verzoekende partij zodat het niet denkbaar is dat er licht wordt afgenomen. Voorts stelt de verwerende partij dat de *“meer absurde hinderaspecten”* inzake wateroverlast en hittevorming niet expliciet worden behandeld, dat deze mits enige redelijkheid en gezond verstand evenwel niet kunnen voorvallen en dat zij derhalve kon volstaan met de algemene vaststelling dat de hinder eigen is aan een woonomgeving.

3.

De tussenkomende partij zet uiteen dat de verwerende partij niet gehouden is punt per punt te antwoorden op alle beroepsargumenten en dat de Raad, voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, slechts beschikt over een marginaal toetsingsrecht en zich niet in de plaats kan stellen van de verwerende partij voor wat deze beoordeling betreft. Voorts herneemt zij integraal de motivering uit de bestreden beslissing en wijst zij er op dat deze motivering afdoende en draagkrachtig is.

Concreet wat betreft het aangevoerde verlies aan licht merkt de tussenkomende partij op dat door de bestreden beslissing wordt voorzien in een aanbouw aan de noordgevel van de woning van de verzoekende partij zodat er geen schaduwhinder kan ontstaan. Waar de verzoekende partij specifiek een verlies aan licht aanhaalt, meent de tussenkomende partij dat niet wordt aangetoond welke lichtbron ingeperkt zou worden als gevolg van de betreffende verkavelingsaanvraag. Bovendien wordt in de bestreden beslissing benadrukt dat de bepalingen uit het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten moeten gerespecteerd worden.

Met betrekking tot het ingeroepen verlies aan zicht stelt de tussenkomende partij dat er aangebouwd wordt aan de noordelijke wachtgevel van de woning van de verzoekende partij en waarbij de voorziene aan te bouwen woning, op de bouwdiepte na, gelijkgeschakeld wordt met de woning van de verzoekende partij. De afwijkende bouwdiepte heeft de verwerende partij

verenigbaar geacht met het streven naar een zuinig grond- en ruimtegebruik en vastgesteld dat de mogelijke hinder hierbij eigen is aan een woonomgeving. Dit vormt een afdoende motivering.

Wat tot slot de aangevoerde wateroverlast en hitte betreft, wijst de tussenkomende partij op het feit dat de verwerende partij niet verplicht is punt per punt de beroepsgrievan van de verzoekende partij te beantwoorden, maar zich kan beperken tot de punten die relevant zijn voor het staven van haar beslissing. De bezwaren inzake wateroverlast en hittevorming werden niet relevant geacht en dienden derhalve niet beoordeeld te worden. De beoordeling is niet gebaseerd op onjuiste feiten, is niet kennelijk onredelijk en is afdoende gemotiveerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO bepaalt dat het aangevraagde moet geweigerd worden indien het onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt:

“ ...

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;

...”

Uit deze bepaling volgt dat de verwerende partij de voormelde aandachtspunten en criteria slechts dienen te worden beoordeeld voor zover zij in het licht van de concrete aanvraag noodzakelijk of relevant zijn.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening mag de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht zijn beoordeling niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan dat terzake beschikt over een discretionaire bevoegdheid. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen op grond van een eigen en zorgvuldig uitgevoerd onderzoek in feite en in recht. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten overeenkomstig

de formele motiveringsplicht in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden. De motiveringsplicht vereist niet dat de vergunningverlenende overheid punt per punt een antwoord formuleert op elk argument van de verzoekende partij op voorwaarde dat uit de bestreden beslissing kan worden opgemaakt op grond waarvan de argumentatie niet wordt bijgetreden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voor het opdelen van het perceel aanpalend aan dat van de verzoekende partij, in twee loten waarvan één bestemd voor gesloten bebouwing, en één bestemd voor halfopen bebouwing met een gabarit van twee bouwlagen onder een schuin dak en met een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers van 15 m en 12 m op de verdieping.

Het wordt niet betwist dat het te verkavelen perceel momenteel een braakliggend stuk grond betreft dat dienst doet als een begroeide tuin met bomen.

De bestreden beslissing beschrijft de omgeving als gekenmerkt door voornamelijk gesloten eengezinswoningen. Aan de linkerzijde van het te verkavelen perceel bevindt zich de woning van de verzoekende partij in gesloten bouwvorm met een blinde gevel aan de zijde van het te verkavelen perceel. Rechts van de verkaveling bevindt zich een vrijstaande woning.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij in verband met de opgeworpen licht- en zichthinder het volgende:

“ ...

Appellanten stellen in hun beroepschrift onder meer, dat indien de verkavelingsvergunning wordt verleend conform het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften, zij vanaf hun achtergevel, geconfronteerd worden met een zicht op een hoge muur van 5,5m respectievelijk 3m, en dit over een diepte van méér dan 6m achter hun achtergevel, gelet dat hun aan te bouwen woning slechts een diepte heeft van 9m.

Dergelijk zicht op een hoge muur, voornamelijk vanuit hun leefruimte, vanop het terras en van in hun tuin, kan van het uit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, volgens appellanten niet verantwoord worden.

De onmiddellijke omgeving wordt zoals appellanten aangeven, inderdaad gekenmerkt door woningen waarbij het hoofdgebouw, net als hun woning, een bouwdiepte heeft van 9m.

De in de verkavelingsvoorschriften voorziene bouwdiepte van 15m op het gelijkvloerse niveau en van 12m bij de verdieping, zijn vandaag in verkavelingsaanvragen en aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen een algemeen aanvaarde norm. Voorliggende aanvraag wijkt hier niet op af en schikt zich naar hedendaagse bouwnormen in het kader van een zuinig grond- en ruimtegebruik.

De mogelijke hinder waarover sprake in het bezwaarschrift en beroepschrift is eigen aan een woonomgeving. De bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende het nemen van lichten en zichten dienen sowieso gerespecteerd te worden.

Er is voor voorliggende aanvraag dan ook geen enkele reden om, vanuit de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zich te moeten schikken naar de in omgeving bestaande verouderde toestand van een bouwdiepte van maximaal 9m. De beoogde bebouwing is naar afmetingen en inplanting in overeenstemming met de algemeen aanvaarde normen voor halfopen en gesloten bouwingen.

*De voorgestelde verkavelingsvoorschriften beantwoorden aan de algemeen aanvaarde normen inzake inplanting, bouwdieptes en gabariet.
...*

Uit de voormelde overwegingen blijkt dat de verwerende partij in essentie van oordeel is dat de aangevraagde bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, beantwoordt aan de hedendaagse bouwnormen in het licht van een zuinig grond- en ruimtegebruik en dat de in de bestaande omgeving voorkomende bouwdiepte van 9m – zoals ook de woning van de verzoekende partij – veeleer een “*verouderde toestand*” betreft en waarvan zij oordeelt dat deze niet langer gevolgd dient te worden. De beslissing om niet langer een bouwdiepte van 9m te hanteren kadert in het beleid van de verwerende partij en betreft derhalve een opportuniteitsoordeel waarvan de verzoekende partij niet aantoonst dat het kennelijk onredelijk is.

In de mate dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de ingeroepen zichthinder de concrete bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij betreft en hieraan de in de verkavelingsaanvraag voorziene bouwdiepte aftoetst, blijkt uit de bestreden beslissing en anders dan de verzoekende partij het ziet, wel degelijk een concrete beoordeling van de beroepsargumenten met betrekking tot het verlies aan zicht.

Waar de verwerende partij bovendien overweegt dat de bouwdiepte die werd gehanteerd voor de woning van de verzoekende partij (9m) niet langer gangbaar is maar dat thans een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping een gangbaar aanvaarde norm is, dat de aanvraag hieraan beantwoordt en dat de aangevoerde hinder om die reden eigen is aan een woonomgeving, blijken uit de motivering van de bestreden beslissing zelf de redenen op grond waarvan de verwerende partij in het licht van een zorgvuldige besluitvorming, tot het besluit komt dat de aangevoerde zichthinder niet kan worden weerhouden. Deze motieven zijn bovendien draagkrachtig en pertinent. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

Gelet op het voorgaande blijkt uit de bestreden beslissing afdoende op grond waarvan de verwerende partij tot het besluit komt dat de aangevraagde bouwdiepte en derhalve de vanop het perceel van de verzoekende partij zichtbare zijmuur van de woning op lot 1 aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Derhalve blijkt uit de bestreden beslissing op afdoende wijze waarom de verwerende partij de kritieken van de verzoekende partij met betrekking tot de inplanting van (de zijmuur van) de woning op lot 1 niet bijtreedt.

Voorts stelt de verzoekende partij dat bij “*hevige zon*” de temperaturen ter hoogte van de betreffende muur “*te hoog oplopen waardoor [de verzoekende partij] van het deel van de tuin ter hoogte van deze muur geen gebruik meer zal kunnen maken*”. In dezelfde zin meent de verzoekende partij dat slagregen die tegen de zijmuur van de woning op lot 1 zal terechtkomen, vervolgens zal neerdruipe op haar perceel en aldus wateroverlast zal veroorzaken.

De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de beweerdelijke hittevorming een kennelijk noodzakelijk of relevant te beoordelen aspect van de goede ruimtelijke ordening betreft. In de mate bovendien dat de verwerende partij niet gehouden is elk beroepsargument punt per punt te weerleggen en reeds afdoende motiveerde dat de diepere bouwdiepte aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening, was zij er niet toe gehouden bijkomend nog te antwoorden op

de aangevoerde wateroverlast en hittevorming, die de verzoekende partij eveneens kennelijk in verband brengt met de diepere uitbouw van de woning op lot 1 ten opzichte van haar eigen woning.

Tot slot, wat de beweerdelijke wateroverlast betreft, moet opgemerkt dat de verwerende partij het aangevraagde heeft beoordeeld in het kader van de watertoets en heeft geoordeeld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De verzoekende partij ontwikkelt geen enkele kritiek op deze beoordeling.

Voorts bekritiseert de verzoekende partij het gebrek aan beoordeling van haar beroepsgrief in verband met het verlies aan licht ten gevolge van de aangevraagde verkaveling.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

De voorziene oprichting van de woning op het lot 1 met een diepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping en met een kroonlijsthoogte van minimaal 5,5m respectievelijk 3m, zal volgens appellanten tot een aanzienlijk verlies van licht leiden, voornamelijk in de leefruimte van de woning van appellanten, waar het licht voornamelijk binnen getrokken via het grote raam aan de achterzijde.

Rekening houdend met de oriëntatie van voorliggende aanvraag, kan de visie van appellanten niet bijgetreden worden. De geplande aanbouw op het lot 1 bevindt zich tegen de noordgevel van de bestaande aan te bouwen woning Drapstraat 15, zodat deze aan te bouwen woning en haar tuinzone, nimmer schaduwhinder zal kunnen ondervinden van de ruimere aangebouwde woning op het lot 1.

...”

In de bestreden beslissing steunt de verwerende partij haar beoordeling in essentie op de vaststelling dat de aanvraag gelegen is aan de noordkant van de woning van de verzoekende partij en dat er om die reden “nimmer schaduwhinder” zal ondervonden worden ten gevolge van de woning op lot 1.

De verzoekende partij betwist vooreerst niet dat de woning op lot 1 inderdaad gelegen is ten noorden van haar woning.

Los van de vaststelling dat het door de verzoekende partij ontwaarde nuanceverschil tussen “schaduw” en “versies aan licht” eerder gering is gelet op de niet-betwiste ligging van de aangevraagde verkaveling ten noorden van de woning van de verzoekende partij en van waaruit derhalve geen (zon)lichtinval mogelijk is, kan de aangehaalde passus uit de motivering van de bestreden beslissing redelijkerwijze niet anders begrepen worden dan als een antwoord op het beroepsargument met betrekking tot het verlies aan licht, ook al hanteert de verwerende partij het begrip “schaduwhinder” en niet het door de verzoekende partij gebezigde “verlies aan licht”. De motivering in de bestreden beslissing geeft op afdoende wijze aan waarom de argumentatie van de verzoekende partij niet wordt bijgetreden. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

6.

Tot slot toont de verzoekende partij evenmin aan dat de verwerende partij de beoordeling van de ingeroepen hinderaspecten onzorgvuldig heeft uitgevoerd of zich heeft gesteund op onjuiste feitelijke vaststellingen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2 eerste lid, 2° VCRO, artikel 2 en 3 Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag niet wordt getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand en dat zelfs uitdrukkelijk wordt vastgesteld in de bestreden beslissing dat de aanvraag hiermee niet overeenstemt.

Een tweede middelonderdeel ontleent de verzoekende partij aan de vaststelling dat, indien de Raad zou oordelen dat de bestreden beslissing het aangevraagde toch toetst aan de in de omgeving bestaande toestand, deze beslissing niet naar recht verantwoord is en tegenstrijdig is gemotiveerd. De verwerende partij stelt enerzijds vast dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen met een bouwdiepte van 9m maar oordeelt anderzijds dat er vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen enkele reden is dat de aanvraag zich hiernaar moet schikken.

2.

De verwerende partij betwist met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de aanvraag niet getoetst is op de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij geeft zelf aan dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij de bestaande toestand in de omgeving correct weergeven als rijbebouwing met een bouwdiepte van 9m. De verzoekende partij lijkt echter te willen dat ook alle nieuwe en toekomstige bebouwing dit gabarit volgt. Nieuwe bebouwing moet echter niet per definitie het gabarit van de bestaande bebouwing overnemen. Dit is geen vereiste van de goede ruimtelijke ordening of de overeenstemming met de omgeving.

Het tweede middelonderdeel is volgens de verwerende partij onontvankelijk in de mate dat de verwerende partij de opportuniteit van de aangevraagde bouwdiepte in vraag stelt. Deze beoordeling behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de verwerende partij. Bovendien en in zover de verzoekende partij wil laten vaststellen dat alle nieuwe bebouwing het gabarit van de bestaande bebouwing moet volgen, is het middelonderdeel volgens de verwerende partij ongegrond. Een absoluut vasthouden aan dergelijk principe zou elke evolutie op het vlak van bebouwingswijze onmogelijk maken en zou enkel een “copy-paste bebouwing” toelaten.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het aangevraagde expliciet wordt getoetst aan de links aanpalende bebouwing en aan het rechtse onbebouwde perceel alsook aan de in de straat aanwezige woningen zodat er wel degelijk is getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand. Dat het aangevraagde afwijkt qua bouwdiepte ten opzichte van de omgeving wordt in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd. Het is de verwerende partij bovendien toegelaten om gemotiveerd af te wijken van eerdere toegelaten bouwdieptes omwille van veranderde eisen of nieuwe inzichten inzake zuinig grond- en ruimtegebruik en waarbij zij niet afwijkt van haar gebruikelijk beleidslijn inzake bouwdieptes. De in de omgeving bestaande toestand is immers niet gelijk te stellen aan de goede ruimtelijke ordening. Dergelijke toets mag niet blind gebeuren. Elke aanvraag dient op haar eigen merites te worden beoordeeld.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat de verwerende partij enkel toetst aan “*de hedendaagse bouwnormen*” en niet aan de concrete in de omgeving bestaande toestand. Voor zover de tussenkommende partij verwijst naar beleidslijnen, is volgens haar in elk geval niet voldaan aan de vereiste dat deze beleidslijnen kenbaar moeten zijn gemaakt. De repliek van de tussenkommende partij op het tweede onderdeel maakt een *a posteriori* motivering uit waarmee geen rekening kan gehouden worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij het aangevraagde niet beoordeelt op het vlak van de overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand waar slechts een bouwdiepte van 9m geldt, minstens dat de bestreden beslissing op dat punt tegenstrijdig is gemotiveerd.

2.

Artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO luidt als volgt:

“ ...

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;

...”

De ‘*in de omgeving bestaande toestand*’ is de voor het dossier ‘*relevante*’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer het volgende met betrekking tot de overeenstemming van de dakvorm en de kroonlijsthoogte ten opzichte van de aanpalende bebouwing:

“ ...

De voorgestelde loten hebben met een grootte van 231m² en 423m² en bouwzones van 8m en 8.20m bij diepte 15m, voldoende oppervlakte en afmetingen om hier kwalitatieve bouwingen met bestemming eengezinswoning te kunnen realiseren.

De voorgestelde bouwzones sluiten aan bij de gevellijn van de bestaande rijwoning Drapstraat 15, op het linksaanpalende perceel, zodoende dat een afwerking van het huizenblok wordt nagestreefd.

De stedenbouwkundig voorschriften van de aanvraag, voorzien in een kroonlijsthoogte tussen 5.5m en 6.5m, identiek voor de twee nieuwe te bouwen woningen, doch niet aansluitend op het bestaande gabariet van de aan te bouwen wachtgevel Drapstraat 15.

De dakhelling van het voorste dakvlak en kroonlijsthoogte dienen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, gelet op het afwerken van een huizenrij, best dezelfde te zijn als de bestaande bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd. De twee gekoppelde nieuwbouwwoningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte. Het profiel van de eerst vergunde aanvraag is bepalend voor de overige woningen in het bouwblok. Deze aanpassing dient bijgesteld te worden in de verkavelingsvoorschriften bij het verlenen van de verkaveling.

De voorschriften voorzien in een maximale bouwdiepte op het gelijkvloerse niveau van 15m en op de verdieping 12m. De bouwvrije zijdelingse stroken: dienen minimaal voorzien volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan.

...

Deze overwegingen worden door de verzoekende partij niet bekritiseerd.

De verzoekende partij meent echter dat er onvoldoende rekening is gehouden met de overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand voor wat de aangevraagde bouwdiepte betreft.

In zover de verwerende partij ingevolge haar discretionaire beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inderdaad niet gebonden is door de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij, betreft de kritiek van de verzoekende partij dat de aangevraagde bouwdiepte niet in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand, gelet op de vaststelling dat de bouwdiepte van haar eigen woning 9m bedraagt, opportuiniteitskritiek die betrekking heeft op de (on)wenselijkheid van het verschil in bouwdiepte tussen de bestaande woning van de verzoekende partij en de aangevraagde verkaveling.

Waar de verwerende partij een aanvraag vergunt die afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand, komt het aan de verwerende partij wel toe om haar beslissing op het vlak van de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand afdoende te motiveren.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de verkavelingsvoorschriften die voorzien in een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping beantwoorden aan de hedendaagse bouwnormen en gangbaar zijn in het licht van een zuinig grond- en ruimtegebruik. Voorts motiveert de verwerende partij tevens waarom de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij niet wordt gevolgd, met name om reden dat het een verouderde bouwdiepte betreft waarvan de verwerende partij meent dat het niet wenselijk is dat deze nog verder wordt gehanteerd.

Deze motieven zijn afdoende draagkrachtig en pertinent om de bestreden beslissing te schragen en geven voldoende inzicht in de redenen die de verwerende partij ertoe hebben gebracht om op grond van een zorgvuldige besluitvorming tot het bestreden besluit te komen.

Ten overvloede kan de beoordeling in herinnering worden gebracht met betrekking tot het eerste middel waarbij reeds werd vastgesteld dat de verwerende partij de ingeroepen hinderaspecten ten opzichte van het aanpalende perceel van de verzoekende partij, voldoende zorgvuldig heeft beoordeeld en weerlegd en dat deze beoordeling op afdoende gemotiveerde wijze blijkt uit de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 2 en 3 Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stelt dat haar grieven omtrent de erfdiensbaarheid met betrekking tot de gasleiding die op de zijgevel van haar woning boven het te verkavelen perceel loopt, niet beantwoord werden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de betreffende erfdiensbaarheid een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft en dat vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zoals ook reeds door het college van burgemeester en schepenen was opgemerkt in eerste aanleg, dat de bestreden beslissing hierop derhalve geen invloed kan hebben en dat de aanvraag deze erfdiensbaarheid zelfs niet vermeldt.

Bovendien is de regel dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten een door eenieder gekend/gekend geachte regel, zodat de verwerende partij hier niet op hoefde in te gaan.

3.

De tussenkommende partij wijst er eveneens op dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en dat bovendien geen titel wordt voorgelegd die het werkelijk bestaan van de ingeroepen erfdiensbaarheid aantoont.

In elk geval dienen de regels van het burgerlijk wetboek te worden gerespecteerd, zo de erfdiensbaarheid effectief bestaat. Het onderzoek van een louter burgerrechtelijk bezwaar is niet vereist op gevaar af dat de verwerende partij haar grondwettelijke bevoegdheid overtreedt in het teken van een afdoende motivering.

Tot slot merkt de tussenkommende partij nog op dat de verzoekende partij zelf op de hoogte is van het feit dat de gasbuizen behouden zullen worden en verwijst in dat verband naar de stedenbouwkundige vergunning van 11 januari 2018 voor het oprichten van een woning op lot 1.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de bestreden beslissing wel degelijk een invloed kan hebben op de erfdiensbaarheid gelet op de ten tijde van de bestreden beslissing geldende bepaling van artikel 4.2.22, §2, eerste lid VCRO op grond waarvan een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdiensbaarheden teniet doet op voorwaarde dat zij hiermee onverenigbaar zijn en in de aanvraag werden vermeld.

5.

De tussenkomende partij herneemt haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt nog toe dat de verzoekende partij op de hoogte is dat de gasbuizen behouden zullen worden gelet op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de woning op lot 1.

Beoordeling door de Raad

1.

De materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten overeenkomstig de formele motiveringsplicht, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

In de mate dat de verwerende partij optreedt als een orgaan van actief bestuur, vereist de motiveringsplicht niet dat zij, als vergunningverlenende overheid, punt per punt een antwoord formuleert op elke kritiek of bezwaar die door de verzoekende partij wordt aangevoerd, op voorwaarde dat uit de bestreden beslissing kan worden opgemaakt op grond van welke determinerende motieven de verwerende partij de ingeroepen bezwaren al dan niet bijtreedt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

2.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij betrekken in hun repliek de toepassing van artikel 4.2.22 VCRO en stellen dat vergunningen een zakelijk karakter hebben hetgeen impliceert dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De verzoekende partij betoogt dat het voormeld principe er niet aan in de weg staat dat de verwerende partij op de beroepsargumenten met betrekking tot de erfdienstbaarheid voor de gasleiding had moeten ingaan.

Uit de uiteenzetting van het middel door de verzoekende partij blijkt dat zij in het kader van de administratieve beroepsprocedure voor de verwerende partij had aangevoerd dat de aangevraagde vergunning onuitvoerbaar zal zijn gelet op de erfdienstbaarheid voor de gasleiding.

De vraag evenwel of de gevraagde werken of handelingen door de houder van de te verlenen vergunning ook daadwerkelijk zullen kunnen worden uitgevoerd, staat los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Burgerrechtelijke kwesties en eventuele uitvoeringsproblemen mogen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan in principe niet relevant zijn in de beoordeling. Enkel een inhoudelijke beoordeling van de aangevraagde werken en handelingen in het licht van de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, kan een wettige beslissing ondersteunen.

Voor zover de vergunde werken daarenboven zouden uitgevoerd worden met miskenning van de subjectieve rechten van de verzoekende partij als aanpalende eigenaar, kan deze laatste gebeurlijk overwegen de burgerlijke rechter te vatten, hetgeen de verzoekende partij klaarblijkelijk reeds heeft gedaan zoals blijkt uit de stukken die zij voegt bij haar wederantwoordnota. De uitvoerbaarheid van een vergunning is in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen

bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid aangezien deze enkel de wettigheid ter harte moet nemen en zich niet mag inlaten met eventuele burgerlijke discussies of gevolgen.

4.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht en staat er met name niet aan in de weg dat de verwerende partij in het kader van de motivering van de bestreden beslissing kan verwijzen naar burgerrechtelijke bepalingen, met name wanneer zij hierop in het kader van de op haar rustende motiveringsplicht antwoordt.

Deze motiveringsplicht kan echter niet voorbijgaan aan de grondwettelijke regel vervat in artikel 144 GW op grond waarvan geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Zulks is met name aan de orde in het geval het bestaan zelf van een beweerd burgerlijk recht ter discussie staat, zoals *in casu* waar de tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij het bestaan van de kwestieuze erfdienstbaarheid niet aantoont. In de mate dat een uitspraak hierover in het kader van de motivering van de bestreden beslissing impliciet maar zeker zou neerkomen op een uitspraak over het al dan niet bestaan van een subjectief recht, namelijk het recht van erfdienstbaarheid ten voordele van het eigendom van de verzoekende partij, kan het de verwerende partij niet ten kwade worden geduid dat zij dit element niet in haar motivering heeft betrokken.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv AGROS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 januari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Stephanie SAMYN

Marc VAN ASCH