

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1088
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0393/A

Verzoekende partijen	1. de heer Jan MORTELMANS 2. de heer Willy MORTELMANS vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Matthijs SCHEEPERS vertegenwoordigd door advocaat Danni KERREMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2900 Schoten, Venstraat 153A

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen (district Deurne) van 5 augustus 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van twee dakterrassen op het perceel gelegen te 2100 Deurne, Boekenberglei 162, met als kadastrale omschrijving afdeling 32, sectie B, nummer 965N13.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 19 juli 2017 toe om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Laura VAN DOOREN *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Danni KERREMANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

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 8 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, district Deurne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*regularisatie van twee dakterrassen op woning*" op het perceel gelegen te 2100 Deurne, Boekenberglei 162, met als kadastrale omschrijving afdeling 32, sectie B, nummer 965N13.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 mei 2016 tot en met 15 juni 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 juli 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Hinderaspecten — gezondheid — gebruiksgenot — veiligheid in het algemeen:

Voor beide aangevraagde terrassen zijn wijzigingen aan de scheimuren nodig die het aanwezige profiel op onaanvaardbare wijze overschrijden.

Als gevolg van de verdieping en verhoging van de scheimuur met de woning op nr. 160 wordt de zoninval vanuit het zuiden en het zuidwesten geblokkeerd in de aanpalende ruimte. Hierdoor wordt ook het uitzicht op onaanvaardbare wijze geblokkeerd.

Terrassen op de verdiepingen zijn echter wel mogelijk, echter de voorgestelde scheimuurwijzigingen noodzakelijk om de privacy van de burens te garanderen niet.

Het reeds aanwezige ruime scheimuurprofiel wordt als gevolg van het terras op de eerste verdieping bijkomend verhoogd en verlengd. Dit is onaanvaardbaar. Het aanwezige profiel wordt beschouwd als het maximaal mogelijke profiel. Terrassen dienen binnen de bestaande scheimuren te worden ingericht waarbij de privacy voor aanpalenden wordt gerespecteerd.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2016 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen overeenkomstig de aangepaste plannen.

Na de hoorzitting van 14 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 november 2016 ontvankelijk en gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de aangepaste plannen en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist in gelijkluidende bewoordingen als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Het gebouw is gelegen aan de Boekenberglei, in een gesloten bouwblok tussen de Gitschotelhoflei en de Cruyslei, in de omgeving van het vliegveld van Deurne en het Te Boelaerepark.

Het bouwblok heeft overwegend 3 bouwlagen met grotendeels platte daken. Het straatbeeld bestaat uit een mix van stijlen. Aan de achterzijde is die mix nog meer uitgesproken.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De omgeving bestaat vooral uit meergezinswoningen. Deze aanvraag wijzigt niets aan de bestaande bestemming.

Hinder: voorwaardelijk OK

De bezwaarindiener stelt dat de woning Boekenberglei 164 door de constructie minder zonlicht zal ontvangen. Deze woning is echter ten zuiden van het pand gelegen, waardoor de schaduwhinder van de scheidingsmuur onbestaande is. Bovendien vervangt de muur de bestaande houten scheidingswand.

De bezwaarindiener stelt dat de terrassen inkijk zullen veroorzaken. Het is net een scheidingsmuur die de inkijk zal tegengaan. Als voorwaarde zal worden opgelegd 60cm aan de terrasafscheiding naar de tuin vanaf de perceelsgrens ondoorzichtig te maken, zoals in rood gewijzigd op onderstaand plan. Hierdoor is de aanvraag conform het burgerlijk wetboek.

(figuur)

Het beroep van Mathijs Scheepers, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 5 augustus 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waarbij de vergunning tot het regulariseren van twee dakterrassen wordt geweigerd, op, een terrein, gelegen Boekenberglei 162, afdeling 32, sectie B, nr. 965 N 13, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de volgende voorwaarden:

- *Het terras op de eerste verdieping af te schermen met een bijkomend scherm van 0,6m breedte, zoals in rood aangepast op het plan, om onrechtstreeks inzicht te vermijden, conform de bepalingen in het burgerlijk wetboek.*

...

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, tweede en derde lid en 4.7.15 VCRO, samen gelezen met het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), inzonderheid artikel 3, §3, 4° en 13° hiervan.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij geen kans hebben gehad om hun bezwaren over de gewijzigde plannen kenbaar te maken, terwijl de aangepaste plannen geenszins verhelpen aan het gegeven dat het maximale scheimuurprofiel wordt overschreden, dat er schaduwhinder en inkijk wordt veroorzaakt, en integendeel de schaduwhinder vergroten en visuele hinder teweeg brengen door te voorzien in een bijkomend ondoorzichtig scherm. Ze menen dat het essentieel is dat bezwaarindieners de mogelijkheid krijgen om na te gaan of een planwijziging effectief tegemoetkomt aan hun reeds geformuleerde bezwaren en/of geen nieuwe hinder veroorzaken.

Ze menen dat de verwerende partij met deze planwijziging lijnrecht ingaat tegen het oordeel uitgebracht in eerste aanleg waar gesteld werd dat met de huidige aanvraag zowel de zoninval als het uitzicht wordt geblokkeerd. Ze vinden deze planwijziging ook bijzonder storend en onesthetisch en in schril contrast staan met hun eigen woning en met de omliggende omgeving.

De verzoekende partijen besluiten dat in redelijkheid niet kan worden aanvaard dat de planwijziging slechts kennelijk bijkomstige zaken tot voorwerp heeft, minstens wordt dit niet gemotiveerd in de bestreden beslissing. Het gewijzigd plan had dan ook aan een nieuw openbaar onderzoek moeten worden onderworpen.

2.

De tussenkomende partij schetst in haar schriftelijke uiteenzetting vooreerst de voorgeschiedenis van de regularisatieaanvraag en vervolgt daarna dat het voorwerp van de aanvraag beperkt was. Het zou volgens haar niet gaan om de regularisatie van de terrassen op zich, maar enkel om het vervangen van de reeds bestaande houten constructie door een stenen constructie.

Ze stelt verder dat met de bestreden beslissing (inclusief aangepaste plannen) én de privacy wordt gegarandeerd én de zoninval en het uitzicht wordt behouden. Ze vervolgt dat de aanpassingen aan de bestaande aanvraag gekend en dus niet nieuw zouden zijn en niet van die aard zijn dat ze substantieel zijn of het openbaar onderzoek zouden uithollen.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat het standpunt van de tussenkomen partij dat men enkel een vergunning voor het plaatsen van de stenen scheimuren wilde bekomen, lijnrecht ingaat tegen de tekst van de bestreden beslissing. Er kan niet ernstig worden betwist dat een regularisatievergunning voor de terrassen in hun totaliteit werd gevraagd.

Ze betwisten verder nog dat het thans vergunde reeds van in het begin kenbaar werd gemaakt aan hen, aangezien de bijkomende scheimuren enkel en alleen het gevolg zijn van het handelen van de verwerende partij in graad van beroep. Dit, en het feit dat de bijkomende scheimuren van 60 cm nooit het voorwerp hebben uitgemaakt van een openbaar onderzoek, kan niet ernstig ontkend worden.

De verzoekende partijen merken tot slot nog op dat de tussenkomen partij weliswaar haar mening uit, maar niet weerlegt dat er essentiële wijzigingen werden aangebracht aan de oorspronkelijke plannen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de doorgevoerde wijzigingen aan het ingediende plan essentiële wijzigingen zijn die door de verwerende partij niet kunnen worden opgelegd zonder nieuw openbaar onderzoek, minstens dat niet wordt gemotiveerd waarom deze wijzigingen beperkt zouden zijn.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en anderzijds met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“
...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid stelde reeds dat “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (*Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128*). Deze doelstelling werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van ‘oplossingsgericht’ vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. De vroegere voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mocht hebben op kennelijk bijkomstige zaken, maakte volgens de memorie van toelichting een oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*).

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dan ook dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde ‘beperkte’ aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet-essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die ter zake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

2.2

Het loutere gegeven dat het opleggen van een voorwaarde of een planaanpassing nodig is om de vergunning te kunnen verlenen, volstaat niet om te besluiten dat de voorwaarde of de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

De verzoekende partijen zullen moeten aantonen dat aan minstens één van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid VCRO niet is voldaan.

3.

3.1

De Raad stelt vast dat de plannen als volgt werden aangepast in graad van administratief beroep: aan de terrassen op de eerste en tweede verdieping moet 60 cm aan de terrasafscheiding naar de tuin vanaf de perceelsgrens ondoorzichtig worden gemaakt, wat in rood werd aangeduid op de plannen en wat in de bestreden beslissing ook met een figuur wordt weergegeven. Het gaat dus niet, zoals de verzoekende partijen voorhouden, om een stuk bijkomende scheimuur, wel om een naar de tuin gerichte “retour” van 60 cm die tot op een hoogte van 1,90 meter ondoorzichtbaar moet gemaakt worden. Het is deze “retour” die op de plannen werd aangebracht in het rood, en aansluit op de aangevraagde verhoging van de scheimuren (ter vervanging van bestaande houten scheidingswanden).

Zoals de Raad hierna oordeelt, tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO op onrechtmatige of onredelijke wijze heeft toegepast. Ze zetten immers niet (op aannemelijke wijze) uiteen dat aan (minstens) één van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO niet is voldaan. Naar het oordeel van de Raad heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing rechtmatig kunnen oordelen dat de in de voorwaarde besloten planaanpassing beperkt is en binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijft.

3.2

Vooreerst stelt de Raad vast dat, in de mate de verzoekende partijen doorheen hun betoog lijken aan te voeren dat deze voorwaarde geen kennelijk bijkomstige zaak betreft en hieraan doorslaggevende waarde lijken te geven, ze hun middel steunen op het vroegere artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en daarbij vergeten dat met de decreetswijziging van 2014 werd verduidelijkt dat de wijzigingen of moeten tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking moeten hebben op kennelijk bijkomstige zaken (eigen markering), zodat de loutere bewering dat de aanpassing geen betrekking heeft op een kennelijke bijkomstige zaak, niet doorslaggevend is. Immers, uit de bestreden beslissing en de stukken van het dossier blijkt dat deze planaanpassing werd doorgevoerd op advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (dewelke op zijn beurt meende dat zodoende wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partijen inzake inkijk/privacy). Wanneer de aanpassingen tegemoet komen aan de opmerkingen in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat op zich niet ontkend wordt door de verzoekende partijen, geldt de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” niet.

3.3

De verzoekende partijen opperen tevens dat de planaanpassing betrekking heeft op een “essentieel” onderdeel van de aanvraag.

De Raad kan evenwel zijn beoordeling of het ter zake al dan niet gaat om een beperkte aanpassing van de plannen, niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid en dus niet kennelijk onredelijk tot zijn beslissing is kunnen komen.

Het volstaat echter voor de verzoekende partijen niet dat zij de opgelegde voorwaarden, al dan niet gekoppeld aan de planaanpassingen, zonder meer bestempelen als 'essentieel'. Op die manier geven zij geen begin van uitleg waarom het zou gaan om een niet-beperkte aanpassing van de plannen.

3.4

Daarnaast menen de verzoekende partijen klaarblijkelijk dat de planaanpassing een negatieve invloed zal hebben op de goede ruimtelijke ordening, maar ze maken dit in hun uiteenzetting echter niet aannemelijk.

De bewering dat het aangevraagde in schril contrast zal staan met hun eigen woning, de omgeving, het algemeen voorkomende, wordt weliswaar als uitgangspunt vooropgesteld, maar niet verder gestaafd of aannemelijk gemaakt. Het loutere gegeven dat het college van burgemeester en schepenen een andere visie was toegedaan over de hinderaspecten, is ook niet doorslaggevend voor de juistheid en redelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij. Tot slot moet vastgesteld worden dat het verkondigen door de verzoekende partijen dat de planaanpassing niet esthetisch zou zijn, het niveau van loutere opportunistiekritiek niet overstijgt. De Raad verwijst hierbij tevens naar zijn beoordeling van het tweede middel, waar hij oordeelt over de ingeroepen schending van de goede ruimtelijke ordening.

3.5

De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de planaanpassing een inbreuk op de rechten van derden zou betekenen. De blote bewering dat de schaduwhinder zou worden vergroot en visuele hinder teweeg zou brengen, wordt niet het minst aannemelijk gemaakt. Bovendien kan in alle redelijkheid niet worden ingezien hoe deze bijkomende terrasafscheiding met beperkte afmetingen (60 cm x 190 cm) de rechten van de verzoekende partijen zou schenden. Integendeel blijkt uit de bestreden beslissing dat hiermee wordt tegemoetgekomen aan een privacy/inkijkprobleem voor de verzoekende partijen, door te voorzien dat wordt voldaan aan de regelgeving inzake lichten en zichten. Tevens blijkt uit de bestreden beslissing dat er van (bijkomende) schaduwhinder geen sprake kan zijn. Waar de verzoekende partijen lijken voor te houden dat een planaanpassing enkel zou kunnen worden toegestaan wanneer deze volledig tegemoet komt aan hun bezwaren, merkt de Raad ten overvloede op dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid, 2° VCRO gestelde vereiste alleszins niet zo moet worden geïnterpreteerd dat de aanpassingen volledig aan de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren en opmerkingen dienen tegemoet te komen.

Het enkele feit dat de verzoekende partijen niet over de planaanpassing zouden zijn gehoord, kan in dit verband evenmin volstaan. De verzoekende partijen tonen niet aan op basis van welke rechtsregel of beginsel de verwerende partij hen had moeten horen over het voorzien van deze bijkomende terrasafscheiding. Bovendien merkt de Raad op dat de planwijziging reeds werd

voorgesteld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 november 2016, waarna de verzoekende partijen op 14 november 2016 een nota indienden en ze nog werden gehoord op de hoorzitting van diezelfde datum. Ze kunnen dus bezwaarlijk voorhouden dat ze geen kans hebben gehad om hun opmerkingen inzake de planaanpassing uiteen zetten.

3.6

Er valt in redelijkheid niet in te zien dat de planaanpassingen niet zouden voldoen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, minstens wordt dit niet aannemelijk gemaakt. In het licht van de concrete omstandigheden heeft de aanpassing van de plannen en de daarmee samenhangende voorwaarde geen betrekking op een essentieel gegeven van de aanvraag en kan de planaanpassing als beperkt beschouwd worden. Voldoet een aanvraag aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, dan moet de aangepaste aanvraag niet meer onderworpen worden aan nieuw openbaar onderzoek.

4.

De verzoekende partijen stellen tot slot (randnummer 62) nog zonder meer voorop dat er niet gemotiveerd wordt over het beperkt/niet-essentieel karakter van de planaanpassing.

Nog daargelaten de vraag of dit middelonderdeel ontvankelijk is in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit, blijkt uit het geheel van de bestreden beslissing afdoende dat de verwerende partij de aangepaste plannen toetst aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

De verwerende partij geeft immers in haar beslissing aan dat de aanvraag mits het opleggen van de vermelde voorwaarde in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving, waarmee zij aangeeft dat zij van oordeel is dat de opgelegde voorwaarde beantwoordt aan de vereisten zoals gesteld in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

5.

Het middel wordt verworpen

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

Ze menen dat de verwerende partij niet in redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met de in de omgeving bestaande toestand. Ze zijn van oordeel dat de motivering kennelijk niet afdoende is.

Vooreerst stellen ze over de bestaande toestand dat de verwerende partij in de omschrijving van de onmiddellijke omgeving niet verwijst naar hun aanpalende woning, waardoor (de impact op) hun woning volledig buiten beschouwing wordt gelaten.

Over de functionele inpasbaarheid stellen de verzoekende partijen dat de motivering in de bestreden beslissing daaromtrent nietszeggend en niet concreet is.

Tot slot zetten ze uiteen dat ook op het vlak van de hinderaspecten geen concrete en afdoende motivering werd opgenomen in de bestreden beslissing, hoewel de verzoekende partijen reeds tijdens het openbaar onderzoek hebben gewezen op de diverse hinderaspecten en de vergunning daarom in eerste aanleg werd geweigerd.

Ze betwisten dat de voorwaarde om een bijkomend scherm te voorzien van 60 cm het aangevraagde in overeenstemming kan brengen met de goede ruimtelijke ordening, aangezien het in geen geval tegemoet komt aan hun bezwaren en het daarnaast niet de bedoeling kan zijn om één hinderaspect zagezegd tegen te gaan (inkijk) en een ander hinderaspect (lichtverlies en visuele hinder) te creëren. Ze menen dat het bijkomende scherm louter en alleen nog meer hinder zal veroorzaken. Ze betwisten in dat verband de motivering in de bestreden beslissing inzake licht/schaduw hinder en stellen dat de oprichting van een muur in alle gevallen leidt tot een verminderde natuurlijke lichtinval, ongeacht de ligging en oriëntatie van de woning.

Ze besluiten dat de dakterrassen, zowel met als zonder de planwijziging, niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kunnen worden gebracht zodat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig is, tevens gelet op de stijlclausules in de bestreden beslissing dewelke aantonen dat niet op een concrete en zorgvuldige manier werd gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De tussenkomende partij stelt dat het bijzonder merkwaardig is dat de verzoekende partijen zich verzetten tegen de stenen afscherming, aangezien zij hierom zouden verzocht hebben. Zij verwijst daarnaast naar het feit dat de houten constructie (dewelke vervangen wordt) reeds bestaande is en ingepast is in de ruimtelijke ordening, en dat de verzoekende partijen alleszins niet aantonen waarom dit niet zou inpassen in de bestaande ruimtelijke ordening.

Ze zet daarnaast uiteen dat en waarom de redelijkheid werd gerespecteerd en verwijst bovendien naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die stelde dat er geen bezwaar is voor zover *“het aanwezige profiel wordt beschouwd als maximaal mogelijk profiel”*, wat door de verwerende partij in de bestreden beslissing zou zijn bijgetreden.

Ze besluit dat er geen schending voorligt van het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

3.

De verzoekende partijen zetten in hun toelichtende nota uiteen dat er geen enkele formele motivering in de bestreden beslissing werd opgenomen inzake de overschrijding van het maximaal mogelijke profiel (bouwdiepte en –profiel), terwijl hun opmerkingen zoals geformuleerd in hun bezwaar en beroepsnota en de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, de verwerende partij

nochtans tot een striktere motiveringsplicht moet aanzetten. Dergelijke motivering vinden de verzoekende partijen niet terug in de bestreden beslissing.

Ze wijzen er verder op dat het verweer van de tussenkomende partij de basisbeginselen van het regularisatievergunningenbeleid aantast, aangezien zij voorhoudt dat constructies die zonder vergunning zijn opgericht, louter en alleen door hun bestaan 'reeds ingepast zijn in de ruimtelijke ordening'. De aanwezige (niet-vergunde) houten constructies kunnen volgens de verzoekende partijen niet als startpunt worden genomen. Ze stellen daarover nog dat de verwerende partij zich te veel heeft laten leiden door het gewicht van het voldongen feit, waarbij niet wordt stilgestaan bij de wenselijkheid van het inrichten van platte daken naar dakterrassen, en de aandacht wordt verschoven naar remediërmiddelen.

Vervolgens zijn ze van oordeel dat de verwijzing van de tussenkomende partij naar een overweging van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, niet op gaat. Vooreerst omdat deze motivering geen deel uitmaakt van de motivering van de bestreden beslissing en ten tweede omdat de tussenkomende partij een volledige eigen en verkeerde lezing geeft aan de betrokken passage.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat het aangevraagde (zelfs met de planaanpassing) in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, minstens werd dit onvoldoende gemotiveerd wat betreft de in de omgeving bestaande toestand, de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten, waarbij bovendien geen rekening werd gehouden met hun bezwaren.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. 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.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de

concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen immers slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Zij kan zich niet beperken tot een loutere bewering dat 'de functionele inpasbaarheid, de schaal, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid naar haar oordeel niet onderzocht werden', noch tot vage kritiek en beweringen of het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

2.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de 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 de verwerende partij de 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 op de verwerende partij rustende motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de ingenomen argumentatie niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

3.

3.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, stellen de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij bij haar onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, geen rekening zou hebben gehouden met de omliggende woningen, in het bijzonder hun eigen woning, minstens dat dit niet blijkt uit de bestreden beslissing.

Dit middelonderdeel steunt op een gebrekkige lezing van de bestreden beslissing. Hoewel in de paragraaf met de omschrijving van de omgeving niet uitdrukkelijk verwezen wordt naar de woning van de verzoekende partijen, blijkt uit het geheel van de bestreden beslissing afdoende dat dit element in het onderzoek van de verwerende partij werd betrokken. Het bezwaar van de verzoekende partijen wordt immers samengevat weergegeven, en hierop wordt dieper ingegaan bij de bespreking van de stedenbouwkundige hinder als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening. Aldaar wordt de mogelijke impact van de aanvraag op de woning van de verzoekende partijen besproken en wordt verduidelijkt dat aan de onrechtstreekse inkijk zal worden tegemoet gekomen door middel van een plaanpassing en het opleggen van een voorwaarde, dewelke inhouden dat een ondoorzichtige terrasafscheiding van 60 cm op 190 cm zal dienen te worden opgetrokken (geplaatst loodrecht op de scheimuren). Ook de aangevoerde schaduwhinder door de vaste scheidingsmuur en de beweerde inkijk door de terrassen worden in dit onderdeel behandeld.

Ten onrechte houden de verzoekende partijen dan ook voor dat er geen rekening werd gehouden met hun woning in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

3.2

In een tweede middelonderdeel houden de verzoekende partijen in essentie voor dat de motivering van de verwerende partij over de functionele inpasbaarheid nietszeggend zou zijn.

Ter zake beperken de verzoekende partijen zich evenwel tot deze algemene kritiek, maar laten na aan te geven *waarom* deze motivering, in het licht van de concrete elementen van het dossier en de concrete kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand, onvoldoende zou zijn om het oordeel dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is, te kunnen dragen. Ze tonen evenmin

aan dat deze motivering foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Dit middelonderdeel is dan ook onontvankelijk in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

De Raad wijst, overigens voor wat het ganse middel betreft, op de stelplicht die op de verzoekende partijen rust. In het bijzonder wanneer de beoordeling (en motivering) van de goede ruimtelijke ordening wordt betwist, dient een verzoekende partij een op de motivering van de bestreden beslissing toegespitst betoog te voeren, en kan zij zich niet beperken tot het uiten van een tegenovergestelde mening, en het vervallen in opportuïteïtskritiek.

De Raad voegt hier ten overvloede aan toe dat de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onder meer de functionele inpasbaarheid, maar enkel voor zover en in de mate dit noodzakelijk of relevant wordt geacht door het vergunningverlenende bestuursorgaan, die ter zake over een appreciatiebevoegdheid beschikt.

De motivering dat de aanvraag niets wijzigt aan de bestaande woonbestemming, waardoor deze dakterrassen functioneel inpasbaar zijn in de omgeving, is – hoewel kort – wel degelijk pertinent en geenszins foutief noch kennelijk onredelijk, aangezien de functie van een terras inderdaad kadert in de aanwezige woonfunctie in de omgeving.

3.3

In een derde middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat de beoordeling van de hinderaspecten niet concreet en afdoende zou zijn gemotiveerd, gelet op hun bezwaren en de andersluidende beslissing in eerste aanleg.

In de bezwaren van de verzoekende partijen werd gewezen op een grote diepte van het terras op de eerste verdieping, de inktjk in tuin (wetgeving inzake lichten en zichten) en schaduwhinder.

Nog los van de vraag hoe de vermeende bovengemiddelde diepte van het terras op de eerste verdieping relevant zou zijn voor de beoordeling van de hinderaspecten, waarop hierna wordt teruggekomen, stelt de Raad vast dat de bezwaren en de overwegingen in eerste aanleg over lichtinval/schaduwhinder en privacyhinder/inkijk afdoende werden weerlegd, respectievelijk ontmoet en geremedieerd in de bestreden beslissing. De Raad brengt in herinnering dat de motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij niet zo streng is dat elk bezwaar/andersluidend standpunt woord per woord beantwoord moet worden, zolang uit de beoordeling blijkt dat de verwerende partij deze heeft ontmoet en betrokken bij haar beoordeling.

De verwerende partij antwoordt dat de vermeende schaduwhinder van het aangevraagde onbestaande is, aangezien de woning van de verzoekende partijen ten zuiden van het pand gelegen is. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen de juistheid van deze motivering op zich niet betwisten, maar hiertegenover louter stellen dat de oprichting van een muur altijd zal leiden tot verminderde natuurlijke lichtinval, ongeacht de ligging of oriëntatie. Dit laatste is niet alleen een (overigens weinig ernstige) stellingname die nergens op steunt, bovendien wordt hoe dan ook niet aangetoond dat deze vermeende verminderde lichtinval de grenzen van het aanvaardbare zou overschrijden, zodat de verzoekende partijen het kennelijk onredelijk karakter van de beoordeling van dit hinderaspect door de verwerende partij geenszins aantonen.

Daarnaast werd, zoals hoger reeds werd uiteengezet, aan het bezwaar inzake privacyhinder/inkijk tegemoet gekomen door het opleggen van een voorwaarde/plaanpassing, waardoor de

aanvraag op dit punt alsnog als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening werd geacht. Dat klaarblijkelijk niet de voor de verzoekende partijen gewenste oplossing werd bereikt, neemt niet weg dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat aan het probleem van de zijdelingse uitzichten (en aldus inkijk) op minder dan 60 cm (van het erf van de nabuur), werd tegemoetgekomen. De verzoekende partijen tonen alleszins niet aan waarom de privacyhinder ondanks de plaanpassing niet aanvaardbaar zou zijn. De stelling dat de plaanpassing op zijn beurt verminderde lichtinval en visuele hinder zou creëren, wordt niet verder gestaafd, zodat ook hieruit niet kan worden afgeleid dat de verwerende partij kennelijk onredelijk oordeelde dat de hinder uitgaande van het aangevraagde aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen wijzen ook nog op het feit dat ze reeds in hun bezwaren aanstipten dat het terras op de eerste verdieping een bovengemiddelde diepte(profiel) zou hebben, waardoor het verder verdiepen en verhogen van de scheidingsmuur tussen de woningen van de verzoekende partijen en de tussenkomende partij volstrekt ongewenst zou zijn omwille van de hierboven reeds geschetste hinderaspecten.

Het is pas in de toelichtende nota van de verzoekende partijen dat hieraan wordt toegevoegd dat er geen enkele formele motivering in de bestreden beslissing zou zijn opgenomen terwijl hun bezwaar, beroepsnota en de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, de verwerende partij tot een striktere motiveringsplicht noopten. De verzoekende partijen maken evenwel niet aannemelijk - en er kan ook niet worden ingezien - waarom dit niet reeds in hun verzoekschrift kon worden uiteengezet, zodat deze nieuwe invulling van het middel(onderdeel) onontvankelijk is.

Ten overvloede herinnert de Raad eraan dat de verwerende partij niet puntsgewijs dient te antwoorden op de bezwaren van de verzoekende partijen, en *a fortiori* niet wanneer het bezwaar zich beperkt tot de stelling dat het terras een “bovengemiddelde diepte” van 16,5 meter zou hebben ten opzichte van het voorkomende in de omgeving, en dit niet verder wordt onderbouwd (met bijvoorbeeld concrete voorbeelden uit de omgeving). Hoe dan ook valt uit de bestreden beslissing af te leiden dat de verwerende partij van dit bezwaar heeft kennis genomen en dat de verwerende partij van oordeel was dat het beeld van de omgeving aan de achterzijde gekenmerkt wordt door een “mix van stijlen”. Zij voegt ter staving hiervan een luchtfoto toe, dewelke de stelling van de verzoekende partijen onmiddellijk ontkracht, nu hieruit blijkt dat de afmetingen/dieptes van het betrokken pand en diens terrassen geenszins onverenigbaar zijn met de mix aan dieptes in de bestaande omgeving.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen duidelijk een andere visie hebben dan de verwerende partij op de goede ruimtelijke ordening. Ze tonen evenwel niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij op een onjuiste of kennelijk onredelijke wijze zou zijn gebeurd, noch dat de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht ter zake geschonden zouden zijn.

5.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Matthijs SCHEEPERS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 10 juli 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS