

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0651  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0763/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Myriam SMETS</b> 2. mevrouw <b>Catharina WUYTS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Philippe VANDE CASTEELE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2900 Schoten, Klamperdreef 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de nv <b>VECOBO</b> 2. de heer <b>Francis COHEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Ilse MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Drabstraat 10

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een driegevelwoning op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Koning Albertlei 37A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 45T3 en 45B4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 november 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Philippe VANDE CASTEELE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Karlijne LAMMAR voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

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**

1.

De tussenkomende partij dient op 14 december 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een driegevelwoning” op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Koning Albertlei 37A.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 26 oktober 1994 wordt een stedenbouwkundig attest nr. 1 verleend. Volgens dit attest komt het perceel in aanmerking voor een kopwoning op de rechter perceelsgrens, met een bouwvrije strook links van 2,00 meter in plaats van 3,00 meter wegens de geringe breedte (8,00 meter) van het perceel.

Bij notariële akte van 29 juni 1995, waarin voormelde bewoordingen van het stedenbouwkundig attest overgenomen zijn, wordt het perceel vervolgens verkocht.

Op 21 mei 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een stedenbouwkundige vergunning voor het op de rechter perceelsgrens oprichten van een driegevelgebouw (meergezinswoning) met garages in een afzonderlijk bijgebouw, tot op de rechter-, linker- en achterste perceelsgrens. Na administratief beroep verleent de verwerende partij op 19 september 2002 een vergunning, waarna de bevoegde Vlaamse minister op 3 maart 2003 dan weer een vergunning weigert.

Met het arrest nr. 193.402 van 19 mei 2009 van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, wordt het beroep tegen de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 verworpen. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelt dat afdoende gemotiveerd is in verband met de onaanvaardbare beperking van de zijdelingse bouwvrije strook links tot 1,5 meter, de storende bouwdiepte - vooral op de verdieping – in verhouding tot de beperktheid van het perceel in kwestie en de nabijheid van beide woningen op de aanpalende percelen en in verband met de hinder voor de privacy van de linkerbuur.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, beoogt opnieuw de bouw van een driegevelgebouw met een wachtgevel op de rechter perceelsgrens, met een lengte van 17 meter. Het rechts gelegen perceel, eigendom van de verzoekende partijen, is bebouwd met een woning tot op een meter van die perceelsgrens.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2010 tot en met 17 februari 2010, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 maart 2010 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

*De aanvraag past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aanpalenden. De aanvraag voldoet aan het profiel voor een halfopen bebouwing. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn toegelaten, daar maximum 25% van de totale geveloppervlakte uitgevoerd mag worden in siermaterialen, zoals antraciet leien of niagon (soort tropisch hout). In de achtergevel is een dakkapel voorzien, deze voldoet grotendeels aan de voorschriften, enkel niet voor de hoogte, de dakkapel is hoger dan de helft van de dakhoogte, namelijk 2,7m in plaats van maximum 2,25mhoog. Het uitoefenen van de complementaire functie, namelijk bureauruimte, is vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. De uitsteek links bevindt zich in de bouwvrije zijtuinstrook en is bijgevolg niet toegelaten. Achteraan de woning wordt een terras tot op de perceelsgrens voorzien, deze moet ingeplant worden op minstens 1m van de perceelsgrens daar er geen duurzame, ondoorzichtige, minstens 2m hoge afsluiting aanwezig is op de perceelsgrens. De aanvraag is grotendeels verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning met voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist om volgende voorwaarden op te leggen:

“ ...

- de hoofdfunctie moet wonen blijven, met slechts 1 huisnummer;
- de uitsteek links in de bouwvrije zijtuinstrook is niet toegelaten;
- de dakkapel mag maximum 2m25 hoog zijn;
- het terras dient ingeplant te worden op 1m van de rechter perceelsgrens;
- een hemelwaterput van 5.000l dient voorzien;
- hergebruik van hemelwater dient voorzien voor wc/wasmachine en tuin;
- een infiltratievoorziening op de overloop van de hemelwaterput dient voorzien;
- de afvoer van hemel- en afvalwater moet gescheiden gebeuren;
- een bestaande rioolaansluiting moet gebruikt worden;
- indien er geen riolering is, dient het afvalwater geloosd te worden via een septische put;
- de voorwaarden van de deskundige milieu en groen naleven;
- heraanplanting van 1 inheemse hoogstam met min. handelsmaat 12-14;
- waarborg van 50 euro voor die heraanplanting;
- de voorwaarden van NMBS naleven;
- voldoen aan het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

...”

Tegen deze beslissing tekent de eerste verzoekende partij op 15 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

*Het perceel is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied. Op 26 oktober 1994 werd immers een stedenbouwkundig attest nr. 1 afgeleverd, wat ertoe heeft geleid dat het kwestieuze perceel als bouwgrond werd verkocht.*

*Het betreft echter een smal perceel van 8m waarnaast links en rechts twee kopwoningen staan. Deze aanpalende woningen staan respectievelijk op 1m35 en 1m van de perceelsgrens. Ook verderop in de straat staan telkens twee aan twee aan elkaar gekoppelde woningen. Het perceel nr. 37A ligt hier tussenin.*

*Beroeper (nr. 39) zou na de uitvoering van de vergunning een blinde muur van 17m lang en 6m hoog over de eerste 9m en 3m25 hoog over de achterste 8m, op minder dan 1m van de zijgevel van haar woning krijgen.*

*Het is stedenbouwkundig onaanvaardbaar dat door de nieuwe wachtgevel op de rechter perceelsgrens, zich 2 gevels op amper 1m van elkaar bevinden. Het oprichten en bestendigen van blinde gevels is stedenbouwkundig niet verantwoord.*

*Door de woning met een voorgevelbreedte van 6m op een perceel van 8m op te richten, wordt de voor halfopen bebouwing gangbare zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook van 3m gereduceerd tot 2m. Desalniettemin kan een smallere bouwvrije zijtuinstrook toegestaan worden indien ook de hinder voor de aanpalenden aanvaardbaar is. Alleszins wordt met voorliggende aanvraag het goed nabuurschap, en dan vooral met de rechtsaanpalende, geschonden.*

...”

Na de hoorzitting van 26 mei 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 mei 2010 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Het perceel, dat oorspronkelijk een zijtuin was bij de links aanpalende woning nr. 37, werd van dit eigendom afgesplitst en is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied.*

...

*Het ontwerp wordt getoetst aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.*

*De ontworpen woning heeft een voorgevelbreedte van 6m en wordt opgericht op de rechter perceelsgrens van een perceel met een breedte van 8m. Voor halfopen bebouwing is een bouwvrije zijtuinstrook van 3m gangbaar. Rekening houdend met de bestaande bebouwing, is de deputatie van oordeel dat deze inplanting kan worden toegestaan.*

...

*De deputatie volgt het standpunt van de gemeente...*

...”

2.

De eerste verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 juli 2010 bij de Raad de vernietiging van deze beslissing.

Met het arrest van 15 maart 2016 met nummer A/1516/0784 vernietigt de Raad de vergunning van 27 mei 2010 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij. In dit arrest wordt met betrekking tot het enig middel overwogen:

“ ...

4.

*De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij zich er over beklagt dat er zich een “blinde muur van 17 meter lang en 6 meter hoog over de eerste 9 meter en 3,25 meter hoog over de achterste 8 meter, op minder dan 1 meter van de zijgevel van haar woning zal bevinden”.*

*Voor het overige bevat de bestreden beslissing echter geen enkele beoordeling van de impact van de aangevraagde woning op het rechterperceel, dat eigendom is van de verzoekende partij.*

*De verwerende partij vermeldt In de bestreden beslissing nergens een beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag op ‘in de omgeving bestaande toestand’ en de daar bestaande bebouwing.*

*Louter stellen dat “de inplanting van de oudere bebouwing in deze straat beperkingen” met zich meebrengt is een nietszeggende en geen concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor de percelen rond het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt alleen dat de impact werd beoordeeld voor het linker perceel, want de verwerende partij stelt alleen dat de zijtuinstrook met de linksaanpalende, omwille van de geringe perceelsbreedte, gereduceerd wordt tot 2 meter, en dat, rekening houdend met de bestaande bebouwing, deze inplanting kan worden toegestaan.*

*Elke beoordeling in concreto met betrekking tot het rechterperceel, eigendom van de verzoekende partij, ontbreekt echter volledig.*

5.

*De verzoekende partij verwijst naar de bewoordingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, die het omgekeerde stelt dan de verwerende partij in de bestreden beslissing.*

*De verzoekende partij verklaart zich volledig akkoord met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die voorstelt om een vergunning te weigeren.*

*Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan anders beslist dan in de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger moet motiveren.*

*Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat deze ambtenaar het stedenbouwkundig onaanvaardbaar vindt dat er zich, door de nieuwe wachtgevel op de rechter perceelsgrens, 2 gevels op amper 1 meter van elkaar bevinden, en dat het bouwen en bestendigen van blinde gevels niet stedenbouwkundig verantwoord is.*

*Zoals reeds vermeld houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen rekening met de linker woning en houdt zij, zonder afdoende weerlegging van zowel het bezwaar van de verzoekende partij als van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen rekening met de bestaande toestand op het rechtsgelegen perceel.*

*Door geen in concreto beoordeling te maken van de impact van de aanvraag op het rechtsgelegen perceel, heeft de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.*

*...*

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 mei 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde

voorwaarden als vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010.

Na de hoorzitting van 31 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juni 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

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

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

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

*Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*

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

*De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000l.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Het perceel is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied. Op 26 oktober 1994 werd immers een stedenbouwkundig attest nr. 1 afgeleverd wat ertoe heeft geleid dat het kwestieuze perceel als bouwgrond werd verkocht.*

*Het betreft echter een smal perceel van 8m waarnaast links en rechts twee kopwoningen staan. Deze aanpalende woningen staan respectievelijk op 1m35 en 1m van de perceelsgrens. Het perceel nr. 37A ligt hier tussenin.*

*In de onmiddellijke omgeving komen veelal aaneengeschaalde woningen voor, met aan de overzijde van de betreffende aanvraag, eveneens zijgevels die zich op +/- 1m van elkaar bevinden. Op deze manier bevindt er zich een doorgang van de straatzijde naar de achtertuin.*

*Verder in de straat bevinden zich halfopen bebouwingen, soms bestaande uit 3 aan elkaar geschakelde bebouwingen, alsook een enkele vrijstaande bebouwing op grotere percelen.*

*Door de woning met een voorgevelbreedte van 6m op een perceel van 8m op te richten, wordt de voor halfopen bebouwing gangbare zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook van 3m gereduceerd tot 2m.*

*Desalniettemin kan een smallere bouwvrije zijtuinstrook toegestaan worden indien ook de hinder voor de aanpalenden aanvaardbaar is.*

*Beroeper (nr. 39) zou na de uitvoering van de vergunning een blinde muur van 17m lang en 6m hoog over de eerste 9m en 3m25 hoog over de achterste 8m, op minder dan 1m van de zijgevel van haar woning krijgen. Het is echter niet zo dat beroeper hierdoor zichthinder zal krijgen. De totale bebouwing van beroeper komt niet veel dieper als deze van de aanvraag. Er blijft voldoende tuinzone over, waarlangs geen bebouwing aanwezig is. Er wordt bijgevolg geen hinder verwacht naar de buurpercelen toe. Bovendien kan men stellen dat de hoogte van de bebouwing achteraan, zijnde 3,25m, niet veel hoger is dan de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting.*

*Langs de linkerzijde is de totale bebouwing minder diep, maar hier wordt meer afstand gehouden van de perceelsgrens. En ook hier blijft er voldoende tuinzone over, waarlangs geen constructies worden opgericht.*

*In de omgeving komt de 17m bouwdiepte overigens meerdere malen voor, hetzelfde geldt voor de beperkte afstand tussen de bebouwingen. Dergelijke inplanting is niet vreemd aan de omgeving.*

*De dakkapel in de achtergevel, is hoger dan de helft van de dakhoogte, namelijk 2,7m. Nergens in de omgeving komen dergelijke hoge dakkapellen voor, deze dient aldus beperkt te worden tot 2,25m.*

*Tevens is er een uitsprong links in de bouwvrije zijtuinstrook gesitueerd. Het is niet wenselijk om hier constructies te voorzien.*

*Het terras achteraan de woning dient ten minste 1m van de perceelsgrens verwijderd te blijven. Constructies dienen op minstens 1m van de perceelsgrens te worden voorzien, om de hinder naar de aanpalende te beperken.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

##### **Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partijen zetten met betrekking tot hun belang niets uiteen in hun schriftelijke uiteenzetting. In het verzoek tot tussenkomst stellen beide tussenkomende partijen de bouwheren en aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning te zijn. Zij stellen als aanvragers van de vergunning te beschikken over het rechtens vereiste belang.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat de Raad indien nodig ambtshalve na dient te gaan wie de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning en stellen dat de Raad dan ook zowel voor de eerste als voor de tweede tussenkomende partij dient na te gaan of zij beschikt over het rechtens vereiste belang.

3.

De tussenkommende partijen voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de tweede tussenkommende partij, als bestuurder van en namens de eerste tussenkommende partij, de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen.

Hieruit volgt dat enkel de eerste tussenkommende partij de eigenlijke aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning en de tweede tussenkommende partij de rechtens vereiste hoedanigheid mist om in persoonlijke naam in het geding tussen te komen.

Voor zover de tweede tussenkommende partij nog aanvoert dat zij ook eigenaar is van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, dient de Raad vast te stellen dat de tussenkommende partijen zich voor het vereiste belang beroepen op hun hoedanigheid van aanvrager, terwijl de tweede tussenkommende partij dit niet is, en dat bovendien geen uiteenzetting wordt gegeven over de hinder of nadelen die de tweede tussenkommende partij als eigenaar vreest te ondergaan.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkommende partij is onontvankelijk.

2.

De eerste tussenkommende partij heeft overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning belang om tussen te komen. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de eerste tussenkommende partij tijdig en regelmatig is ingesteld.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkommende partij is ontvankelijk.

Hierna wordt met ‘tussenkommende partij’ dan ook telkens de ‘eerste tussenkommende partij’ bedoeld.

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

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

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

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij verwijst ter ondersteuning van haar belang naar het gegeven dat de Raad haar belang reeds aanvaard heeft in het kader van de vorige schorsings- en vernietigingsprocedure en dat haar belang niet betwist is tijdens de hoorzitting. Voorgaande vaststellingen volstaan volgens de eerste verzoekende partij dan ook om haar het rechtens vereiste belang toe te kennen.



De tweede verzoekende partij woont op het perceel dat paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De verzoekende partijen wijzen er op dat er ten gronde discussie bestaat over de afstand tussen de hun woning, die ingeplant is op één meter van de perceelsgrens, en de gevel van de nieuw op te richten woning. Zij stellen dat de inplanting van de nieuwe woning met een blinde gevel op de perceelsgrens storend is voor hen. Zij verwijzen verder nog naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin vastgesteld wordt dat het oprichten van twee gevels op amper één meter van elkaar niet verantwoord is en het goed nabuurschap schendt. Tot slot stellen zij dat ook de stijging van het lokaal verkeer ingevolge de uitbating van een kantoorfunctie met wachtruimte hinderlijk is.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij merkt wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij op dat zij zich lijkt te beperken tot de stelling dat haar belang in het verleden nooit betwist is, zonder verder een concrete omschrijving te geven van het rechtens vereiste belang. Gelet op het feit dat zij evenmin uiteenzet in welke hoedanigheid zij de vordering instelt en dat uit het verzoekschrift blijkt dat zij niet woont in de buurt van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, dient volgens de tussenkomenende partij besloten te worden dat de eerste verzoekende partij niet aantoonbaar te beschikken over het rechtens vereiste belang.

De tussenkomenende partij stelt zich eveneens vragen bij de hoedanigheid van de tweede verzoekende partij en merkt op dat uit het inleidend verzoekschrift niet blijkt of zij eigenaar, huurder of gebruiker is van de woning, hetgeen van belang kan zijn bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partij is verder van oordeel dat de tweede verzoekende partij evenmin aantoonbaar derde belanghebbende te zijn in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij beperkt zich in haar verzoekschrift immers tot loutere platitudes. Zo wijst de tweede verzoekende partij louter op algemene stedenbouwkundige principes die besproken zijn in eerdere vergunningsbeslissingen en zet zij niet uiteen wat de impact zal zijn van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op haar perceel. De tussenkomenende partij is dan ook van oordeel dat enkel aanvoeren dat een project “stedenbouwkundig niet verantwoord is”, niet volstaat ter uitzetting van de gevreesde hinder en nadelen. De tussenkomenende partij wijst er nog op dat het loutere nabuurschap op zich evenmin volstaat.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat zij in het inleidend verzoekschrift afdoende de wijze hebben uiteengezet waarop zij hinder en nadelen zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Van louter nabuurschap is dan ook geen sprake. De verzoekende partijen voegen nog een attest van woonst op naam van de tweede verzoekende partij en een huurovereenkomst toe.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij in het inleidend verzoekschrift reeds aangegeven heeft dat zij woont naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De vraag of zij huurder dan wel eigenaar is van deze woning is irrelevant. Het loutere feit dat zij daar woont volstaat.

De eerste verzoekende partij verwijst wederom naar het gegeven dat haar belang als eigenaar aanvaard is in eerdere procedures en door de Raad zelf. Volgens de verzoekende partijen zijn alle partijen in het kader van een herstelbeslissing dan ook gebonden door de bevindingen van de Raad in de vernietigingsbeslissing.

Zij wijzen er tot slot nog op dat de bestreden beslissing hen wederom benadeelt wat betreft onder meer levenskwaliteit en lichtinval.

4.

Wat betreft het bij de toelichtende nota van de verzoekende partijen gevoegde attest van woonst op naam van de tweede verzoekende partij en de huurovereenkomst, merkt de tussenkommende partij op dat de verzoekende partijen hierover reeds beschikten op het moment van het indienen van het verzoekschrift en dat de Raad met deze stukken conform artikel 77 van het Procedurebesluit geen rekening mag houden.

#### *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 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 of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De eerste verzoekende partij ent haar belang op het gegeven dat de Raad haar belang als eigenaar heeft aanvaard in het eerdere vernietigingsarrest en op het feit dat haar belang tijdens de hoorzitting in de administratieve procedure niet betwist is geweest.

Een procedureel belang, gebaseerd op de omstandigheid dat het belang van de eerste verzoekende partij niet betwist is tijdens de administratieve procedure volstaat op zich niet om de eerste verzoekende partij het bij de Raad rechtens vereiste belang te verstrekken. Er dient immers een onderscheid gemaakt te worden tussen het georganiseerd administratief beroep enerzijds en de jurisdictionele procedure voor de Raad anderzijds. Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad om de ontvankelijkheid van een ingediende vordering te beoordelen. Het volstaat dus niet voor de verzoekende partijen om zich louter te beroepen op het gegeven dat haar belang tijdens de administratieve procedure niet betwist is geweest.

De eerste verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden voor zover zij haar belang al meent te kunnen ontlenen aan het feit dat de Raad haar belang heeft aanvaard in het vernietigingsarrest dat tot de herstelbeslissing (bestreden beslissing) heeft geleid. Dit betreft immers wederom een procedureel belang waaruit geen betoog valt af te leiden waaruit blijkt dat de eerste verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In de uiteenzetting die de verzoekende partijen in het verzoekschrift geven, valt evenwel afdoende vast te stellen dat de eerste verzoekende partij nog steeds over een persoonlijk en actueel belang beschikt, aangezien zij zich er nog steeds op beroept eigenaar te zijn van de woning op het rechterperceel en aangezien de bestreden beslissing een wachtgevel op de perceelsgrens over

een lengte van 17 meter vergunt, ten gevolge waarvan zij minstens onrechtstreekse hinder en nadelen vreest (waardevermindering van haar eigendom, hinder op gebied van uitzicht en woonkwaliteit). Uit het verzoekschrift blijkt dus afdoende dat de eerste verzoekende partij een belanghebbende is overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De tweede verzoekende partij woont op het perceel dat grenst aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Ingevolge de realisatie van de bestreden beslissing wordt een blinde muur van zeventien meter lang opgericht op een meter van haar woning.

Naar het oordeel van de Raad blijkt uit het verzoekschrift op voldoende wijze dat de tweede verzoekende partij als onmiddellijk aanpalende buur hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. De tweede verzoekende partij vreest onder meer zichthinder en een vermindering van woonkwaliteit te ondervinden door het oprichten van de woning met een bouwdiepte van zeventien meter op een meter van haar woning.

De tweede verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Schending van artikel 15,5° van het Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat het inleidend verzoekschrift geen inventaris van de erbij gevoegde stukken bevat en hiermee artikel 15, 5° van het Procedurebesluit schendt.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat het verzoekschrift wel degelijk een inventaris van de stukken bevat en verwijzen naar pagina 28 van het inleidend verzoekschrift. Zij stellen daarenboven nog dat nazicht ter griffie bevestigt dat elk verzoekschrift een inventaris bevat en dat de exceptie dan ook verworpen dient te worden.

Zij merken tevens op dat de brief van de griffie van 27 juli 2016 expliciet vermeldt dat de verzoekende partijen een stukkenbundel hebben toegevoegd. Daarenboven zouden de verzoekende partijen, indien de inventaris van de stukken zou ontbreken zoals de tussenkomende partij beweert, eerst nog de mogelijkheid hebben gekregen om deze onregelmatigheid te regulariseren. Gelet op het voorhanden zijn van de inventaris van stukken, was er echter geen regularisatie vereist.

3.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 15, 5° van het Procedurebesluit vereist dat de overtuigingsstukken door de verzoekende partij worden gebundeld en op een inventaris worden ingeschreven. De Raad stelt vast dat het verzoekschrift een inventaris van de bijgevoegde stukken bevat, waardoor het verzoekschrift voldoet aan de vormvereiste uit artikel 15, 5° van het Procedurebesluit.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.23 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, van het gelijkheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Zij roepen tevens machtsoverschrijding in.

De verzoekende partijen verwijten de verwerende partij een beslissing te nemen die haaks staat op de (ministeriële) weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 mei 2010 in het kader van de vorige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het oprichten van een halfopen bebouwing met een wachtgevel op de perceelsgrens, waarbij de afstand tot de gevel van de woning van de verzoekende partijen slechts één meter bedraagt.

De verzoekende partijen zijn het niet eens met de motivering die de verwerende partij geeft in de bestreden beslissing dat zij *“geen zichthinder”* zal ondervinden en dat op haar perceel *“de totale bebouwing niet veel dieper komt als deze van de aanvraag”*. Zij wijzen er op dat er voorbij de eerste negen meter van haar woning wel degelijk ramen en deurramen aanwezig zijn. Ter ondersteuning van deze stelling verwijzen de verzoekende partijen naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 maart 2010 in het kader van een eerdere vergunningsprocedure waarin vermeld wordt dat *“de achterbouw en bijgevolg de ramen [zich bevinden] op 4 m van de perceelsgrens”*. De verzoekende partijen houden verder nog voor dat het gegeven dat de bouwdiepte van haar bebouwing niet veel dieper komt dan deze zoals voorzien in de aanvraag, geen afbreuk doet aan het feit dat zij zichthinder kunnen ondervinden.

Zij wijzen verder op de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 waarin overwogen wordt dat de bouwdiepten gangbaar zijn in een stedelijke omgeving, maar aanzienlijk groter zijn dan die van alle woningen in de omgeving, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de bouwdiepte van zeventien meter en een beperkte afstand tussen de woningen in de omgeving meermaals voorkomt. Volgens de verzoekende partijen motiveert de verwerende partij niet waarom zij tot dit andersluidend standpunt komt en diende zij aan te geven waar in de omgeving de bouwdiepte van zeventien meter nog zou voorkomen.

De verzoekende partijen uiten nog kritiek op de overweging in de bestreden beslissing dat de hoogte van de bebouwing achteraan, die 3,25 meter bedraagt, niet veel hoger is dan de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting. Volgens de verzoekende partijen bedraagt de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting twee meter.

Zij voeren voorts aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert waarom het beoogde bouwprogramma inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen stellen immers vast dat hoewel in de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 werd gesteld dat het beoogde bouwprogramma te zwaar was voor het perceel in kwestie, de verwerende partij niets uiteenzet wat betreft de impact van de

tweeledige bestemming, met name kantoorruimte en appartement, op de onmiddellijke omgeving. Het inrichten van een gelijkvloers met drie bureaus en een wachtruimte is geen minimale nevenactiviteit en de verwerende partij dient des te meer concreet in de formele motivering aan te geven waar precies deze bestemming aanneembaar is, omdat het programma met burelen te zwaar is voor het perceel.

De verzoekende partijen stellen tot slot vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het verslag van 27 mei 2010 tot het besluit kwam dat het aangevraagde stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en onaanvaardbare hinder voor de verzoekende partij zal veroorzaken, terwijl het huidige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gunstig is. De verzoekende partijen menen dat het onduidelijk is waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andere beoordeling heeft aangenomen en dat het verslag in dat opzicht onwettig is en de vergunning even onwettig is.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partijen met hun uiteenzetting niet aantonen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn verslag niet op een zorgvuldige wijze opgesteld zou hebben. De verwerende partij heeft dan ook correct kunnen besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij wijst er op dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uiteengezet wordt dat er in de onmiddellijke omgeving veelal geschakelde woningen voorkomen, eveneens met zijgevels die zich op ongeveer een meter van elkaar bevinden. Zij voegt een foto van de bestaande toestand aan de overzijde van de aanvraag toe om de juistheid van deze stelling aan te tonen. Deze situatie vormt volgens haar een pertinent vergelijkingspunt. De verzoekende partijen tonen de onredelijkheid van dit standpunt niet aan.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partijen dat de overweging in de bestreden beslissing met betrekking tot het niet voorhanden zijn van zichthinder onwettig zou zijn, voert de tussenkomende partij vooreerst aan dat de verzoekende partijen niet uiteenzetten waarom dit motief onwettig zou zijn. Zij merkt daarenboven op dat in de bestreden beslissing tot deze conclusie komt doordat de totale bebouwing van de verzoekende partijen niet veel dieper komt dan deze van de aanvraag. Ook wordt er overwogen dat er voldoende tuinzone over is waarlangs geen bebouwing aanwezig is, waarvan de tussenkomende partij een foto toevoegt in de schriftelijke uiteenzetting. Daarnaast stelt de verwerende partij nog dat de hoogte van de bebouwing achteraan niet veel hoger is dan de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting.

Wat betreft de stelling van de verzoekende partijen dat zij wel zichthinder zou ondervinden, merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen dit slechts tracht te onderbouwen door te verwijzen naar de eerdere stedenbouwkundige vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, doch geen fotomateriaal of opmetingsplan toevoegen. Daarenboven blijkt uit hun uiteenzetting zelf dat de achterbouw zich op vier meter van de perceelsgrens zou bevinden. Daarenboven blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij een duidelijk onderscheid maakt tussen het voorste deel van de woning van de verzoekende partijen, waar geen muuropeningen aanwezig zijn, en de achteruitbouw, die op een grotere afstand van de perceelsgrens gelegen is. De tussenkomende partij merkt verder op dat de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning zelfs zou zorgen voor een grote lichtinval op het perceel van de verzoekende partijen, gelet op het thans aanwezige groen op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De tussenkomende partij meent verder dat de verzoekende partijen zich niet verzetten tegen de bestreden beslissing omwille van de vrees voor enige hinder, maar wel omdat zij thans ongestoord het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft inpalmen als vergroting van hun tuin.

De tussenkomen de partij wijst er verder op dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een beslissing neemt die consequent is ten opzichte van haar eerdere beslissing.

Tot slot stelt de tussenkomen de partij dat de verzoekende partijen slecht geplaatst zijn om te beweren dat een bouwdiepte van zeventien meter niet elders in de straat zou voorkomen, nu hun eigen perceel over een grotere diepte dan zeventien meter bebouwd is.

3.

De verzoekende partijen benadrukken in hun toelichtende nota dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hen niet bekend was en ook niet was opgenomen in het dossier dat aanwezig is op het gemeentehuis. Ook in het administratief dossier is het verslag niet opgenomen. De tussenkomen de partij geeft slechts een motivering *a posteriori* door dit verslag aan te halen.

Zij stellen dat de tussenkomen de partij het bestaan van zichthinder ten onrechte ontkent. Immers zullen zij zichthinder ondervinden, ondanks het gegeven dat de nieuwe bebouwing niet het volledige perceel bezet en er nog tuinzone overblijft. De verzoekende partijen zijn het evenmin eens met de stelling van de tussenkomen de partij dat het nieuwe gebouw hun tot voordeel zou strekken. Voor de verzoekende partijen blijft de inplanting van de woning op de perceelsgrens bijzonder hinderlijk en nadelig.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de nieuwe woning wordt ingeplant op de perceelsgrens en niet op twee meter van de perceelsgrens zoals de tussenkomen de partij lijkt voor te houden. Daarenboven is de stelling in de bestreden beslissing met betrekking tot de hoogte van de achterbouw als zijnde “niet veel hoger gangbare hoogte van de tuinafsluiting” geen overweging ten overvloede, aangezien de tussenkomen de partij niet aantoon t dat de verwerende partij eenzelfde beslissing genomen zou hebben zonder dit argument.

4.

De tussenkomen de partij benadrukt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partijen niet verder komen dan vage algemeenheden met betrekking tot de hinder en nadelen die zij zouden ondervinden. Zij merkt op dat de verzoekende partijen in hun toelichtende nota de stelling met betrekking het gelegen zijn van ramen en deurramen voorbij de eerste negen meter van het gebouw waardoor zij zichthinder zullen ondervinden, niet langer herneemt.

De tussenkomen de partij dient daarenboven vast te stellen dat de verzoekende partijen geen enkel element van hun verzoekschrift hernemen en stelt zich dan ook de vraag in welke mate de oorspronkelijke middelen van de verzoekende partijen nog gehandhaafd worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert in licht van de eerdere weigeringsbeslissing van de bevoegde minister van 3 maart 2003 en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 mei 2010.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en

beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde en relevant geachte aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

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 in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moeten onderzocht worden.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

### 3.1

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een driegevelwoning met een wachtgevel op de perceelsgrens met de verzoekende partijen. De woning van de verzoekende partijen staat ingeplant op ongeveer één meter van de perceelsgrens. De nieuw op te richten woning heeft een gevelbreedte van zes meter en een bouwdiepte op gelijkvloers van zeventien meter. De kroonlijsthoogte bedraagt zes meter over de eerste negen meter bouwdiepte en de achterbouw van acht meter diep heeft een hoogte van 3,25 meter.

De verwerende partij stelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt vast dat in de onmiddellijke omgeving veelal aaneengeschakelde woningen voorkomen en dat aan de overzijde van de aanvraag zich eveneens zijgevels bevinden die op ongeveer een meter van elkaar staan. Wat betreft de bouwvrije zijtuinstrook aan de linkerkant stelt de verwerende partij dat deze gereduceerd wordt van drie tot twee meter, gelet op de voorgevelbreedte van zes meter op een perceel van acht meter. Zij stelt vast dat een smallere bouwvrije zijtuinstrook toegestaan kan worden aangezien de hinder voor de aanpalenden aanvaardbaar is.

Volgens de verwerende partij zullen de verzoekende partijen geen zichthinder ondervinden van de blinde muur die op één meter van de zijgevel van hun woning geplaatst zal worden, doordat de totale bebouwing van de woning van de verzoekende partijen niet veel dieper komt dan deze van de aanvrager en er voldoende tuinzone overblijft waarlangs geen bebouwing aanwezig is. Daarenboven bedraagt de hoogte van de bebouwing achteraan 3,25 meter, hetgeen niet veel hoger is dan de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting. De verwerende partij merkt tot slot op dat in de omgeving een bouwdiepte van zeventien meter, alsook een beperkte afstand tussen de bebouwingen, meermaals voorkomt.

### 3.2

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij in het licht van de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 mei 2010 niet afdoende motiveert waarom zij met betrekking tot verschillende aspecten tot een tegengesteld standpunt komt.

De Raad dient vooreerst op te merken dat de aanvraag waarop de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 betrekking heeft, verschillend is van de aanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. De weigeringsbeslissing is daarenboven genomen door de bevoegde minister en niet door de verwerende partij.

Wat betreft de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn nieuw verslag een ten aanzien van zijn verslag van 27 mei 2010 tegengesteld standpunt inneemt met betrekking tot verschillende aspecten van de goede ruimtelijke ordening, is de Raad van mening dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegenover een vroegere beoordeling een gewijzigd standpunt mag innemen, voor zover dit standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de gegevens van de zaak en dit standpunt niet berust op onjuiste gronden.

### 3.3

De verzoekende partijen betwisten vooreerst de rechtmatigheid en de juistheid van de motieven in de bestreden beslissing met betrekking tot de hinder die zij zullen ondervinden. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing een onwettig motief bevat waar gesteld wordt dat zij geen (zicht)hinder zullen ondervinden.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot de voor de verzoekende partijen te verwachten hinder het volgende:

“ ...

*Door de woning met een voorgevelbreedte van 6m op een perceel van 8m op te richten, wordt de voor halfopen bebouwing gangbare zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook van 3m gereduceerd tot 2m.*

*Desalniettemin kan een smallere bouwvrije zijtuinstrook toegestaan worden indien ook de hinder voor de aanpalenden aanvaardbaar is.*

*Beroeper (nr. 39) zou na de uitvoering van de vergunning een blinde muur van 17m lang en 6m hoog over de eerste 9m en 3m25 hoog over de achterste 8m, op minder dan 1m van de zijgevel van haar woning krijgen. Het is echter niet zo dat beroeper hierdoor zichthinder zal krijgen. De totale bebouwing van beroeper komt niet veel dieper als deze van de aanvraag. Er blijft voldoende tuinzone over, waarlangs geen bebouwing aanwezig is. Er wordt bijgevolg geen hinder verwacht naar de buurpercelen toe. Bovendien kan men stellen dat de hoogte van de bebouwing achteraan, zijnde 3,25m, niet veel hoger is dan de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting.*

...”

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing met een afdoende zorgvuldige en nauwkeurige motivering aan om welke redenen zij oordeelt dat de hinder voor de eerste verzoekende partij als aanpalende eigenaar aanvaardbaar is. Uit de bestreden beslissing valt dan ook af te leiden waarom zij tot een andersluidend oordeel komt dan in de ministeriële weigeringsbeslissing en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 mei 2010. Zo wijst zij op de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij, op de tuinzone waarlangs geen bebouwing aanwezig is en op de hoogte van de bebouwing achteraan.

De verzoekende partijen brengen tegen deze motivering vooreerst in dat zij wel degelijk zichthinder zullen ondervinden, aangezien er zich ook ramen en deurramen bevinden in hun woning die uitzicht geven op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Verder zijn zij het niet eens met de stelling dat er geen hinder te verwachten valt doordat beide bebouwingen even diep zouden komen. Ook stellen zij dat de verwerende partij ten onrechte voorhoudt dat de hoogte achteraan



overeenkomt met een gangbare hoogte voor een tuinafsluiting van 3,25 meter, daar de gangbare hoogte volgens haar twee meter bedraagt.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft gehad voor de inplanting van de nieuw op te richten woning met een zijgevel op de perceelsgrens op een meter van de rechts gelegen woning en de aanvaardbaarheid van de (zicht)hinder die hieruit voortvloeit. De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partijen met hun kritiek niet verder komen dan het pomen van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Zo wijzen de verzoekende partijen wel op het feit dat de gangbare hoogte voor een tuinafsluiting geen 3,25 meter bedraagt, maar verduidelijken ze niet concreet dat dit voor hen onaanvaardbare zichthinder oplevert. Door verder louter te wijzen op het gegeven dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vermeld staat dat er ramen zijn in hun woning op vier meter van de perceelsgrens aan de kant van de nieuw op te richten woning, overtuigen de verzoekende partijen de Raad er evenmin van dat de verwerende partij een onredelijke beslissing heeft genomen. Naar het oordeel van de Raad maken de verzoekende partijen met hun uiteenzetting niet voldoende aannemelijk dat de verwerende partij, wat betreft de aanvaardbaarheid van de hinder voor de verzoekende partij, een beslissing heeft genomen die steunt op foutieve gegevens dan wel kennelijk onredelijk is.

### 3.4

De verzoekende partijen uiten vervolgens kritiek op de overweging in de bestreden beslissing dat de bouwdiepte van zeventien meter en de beperkte afstand tussen bebouwingen in de omgeving meerdere keren zouden voorkomen. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij hiermee een tegengesteld standpunt inneemt ten opzichte van de ministeriële weigeringsbeslissing zonder te motiveren hoe zij tot deze beoordeling komt.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat de verwerende partij een onzorgvuldige en niet afdoende gemotiveerde beslissing neemt door te overwegen dat de inplanting van de woning niet vreemd is aan de omgeving. Uit de stukken van het dossier blijkt immers dat er in de omgeving inderdaad nog gebouwen op korte afstand van elkaar voorkomen. Bovendien voegt de tussenkommende partij fotomateriaal bij waaruit blijkt dat er tussen de woningen aan de overzijde inderdaad slechts een beperkte afstand aanwezig is.

Ook een bouwdiepte van zeventien meter op gelijkvloers blijkt niet vreemd aan de omgeving, zoals overigens blijkt uit de bebouwing op het perceel van de verzoekende partijen. Door louter te wijzen op het gegeven dat de bevoegde minister in 2003 tot een ander oordeel kwam, tonen de verzoekende partijen verder niet aan in welke zin de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn. Zoals gesteld werd de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 genomen op basis van een andere aanvraag dan de voorliggende bouwplannen, die thans een bouwdiepte van negen meter op verdieping voorzien. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij zich op foutieve gegevens heeft gebaseerd of een onzorgvuldig onderzoek heeft uitgevoerd.

### 3.5

De verzoekende partijen voeren tot slot aan dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij tot het besluit komt dat het beoogde bouwprogramma aanvaardbaar is en verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Immers werd in de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003 vastgesteld dat het beoogde programma, met burelen en twee woongelegenheden, te zwaar zou zijn voor het perceel in kwestie.

Samen met de tussenkommende partij dient de Raad echter op te merken dat het programma van de aanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing niet hetzelfde is als dat van de aanvraag die geleid heeft tot de weigeringsbeslissing van 3 maart 2013. Zo werd in de aanvraag

destijds voorzien in twee woongelegenheden op verdieping en een kantoor en praktijkruimte op gelijkvloers, terwijl de voorliggende aanvraag slechts één woongelegenheid op verdieping en kantoor op gelijkvloers omvat. De minister kwam in 2003 dan ook tot het besluit dat een dergelijk bouwprogramma, bestaande uit onder meer twee woongelegenheden, burelen en drie garages, te zwaar was voor het beoogde perceel. Door louter te wijzen op de weigeringsbeslissing van 3 maart 2003, tonen de verzoekende partijen in hun betoog dus niet met concrete gegevens aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de thans voorliggende aanvraag kennelijk onjuist of onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in een tweede middel machtsoverschrijding in, alsook de schending van artikel 2 en 3 van Motiveringswet, van de decreten van 9 mei 2008, 8 mei 2009 en 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Zij houden in het eerste onderdeel voor dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt voor zover hierin overwogen wordt dat de verwerende partij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 mei 2016 en de inhoud hiervan tot haar eigen motivering maakt. De verzoekende partijen stellen immers tijdens de inzage op het gemeentehuis vast dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar noch beschikbaar is aan de balie, noch gehecht is aan de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen verwijzen in het tweede onderdeel naar de regelgeving omtrent de beveiliging van woningen door optische rookmelders en de hieruit sinds 2008 voortvloeiende verplichting om in de bouwaanvraag aan te geven waar de rookmelders geplaatst zullen worden. Zij stellen echter vast dat de plannen van de aanvraag die dateren van 14 december 2009 geen rookmelders vermelden. Ook de plannen die gehecht zijn aan de bestreden beslissing bevestigen dat op de bouwplannen niet aangegeven staat waar de rookmelders geplaatst zullen worden.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt op de stelling van de verzoekende partijen dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte niet ter inzage gelegen zou hebben op het gemeentehuis dat uit niets blijkt dat dit verslag niet ter inzage zou hebben gelegen. Daarenboven is de bestreden beslissing op zichzelf afdoende gemotiveerd en wordt de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal hernomen in de bestreden beslissing. Zij stelt dan ook vast dat zelfs indien de bestreden beslissing gemotiveerd zou zijn door verwijzing, deze aldus afdoende gemotiveerd is.

Wat betreft de vermeende onwettigheid van de bestreden beslissing wegens het niet op de bouwplannen aangeduid zijn van rookmelders, stelt de tussenkomenende partij zich vooreerst vragen bij het belang van de verzoekende partijen bij dit onderdeel. Ook betreft de bestreden beslissing een herstelbeslissing en hebben de verzoekende partijen doorheen de procedure de beweerde schending nooit eerder aangevoerd.

Volgens de tussenkomenende partij bepaalt artikel 3 van het decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders niet met zoveel woorden dat de rookmelders moeten worden aangegeven op de bouwplannen. Verder blijkt uit de parlementaire voorbereiding niet dat het ontbreken van een dergelijke aanduiding tot de weigering van de stedenbouwkundige

vergunning kan leiden. Daarnaast heeft het college van burgemeester en schepenen reeds in de beslissing van 8 maart 2010 als voorwaarde opgelegd dat er voldaan moet worden aan bovenvermeld decreet en heeft de bestreden beslissing deze vergunningsvoorwaarde overgenomen.

Zij merkt tot slot nog op dat de vergunde bouwplannen de rookmelders wel degelijk aanduiden. Zelfs indien deze aanduiding niet aanwezig zou zijn geweest bij het indienen van de plannen, is dit reeds rechtgezet.

De tussenkomende partij merkt tot slot nog op dat het decreet van 1 juni 2012 niet van toepassing is op de aanvraag aangezien deze reeds in 2009 werd ingediend.

3.

De verzoekende partijen merken met betrekking tot het ontbreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog op dat de inventaris dit verslag niet bevat en de tussenkomende partij dan ook ten onrechte naar het administratief dossier verwijst. De bestreden beslissing bevat dit verslag evenmin.

Zij merken nog op dat de bestreden beslissing volgende overweging bevat: *“de deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 26 mei 2016 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.”* Er is volgens hen dan ook sprake van een motivering door verwijzing. De kritiek van de verzoekende partijen blijft overeind, gelet op het ontbreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het administratief dossier.

Wat de aanduiding van de rookmelders op de bouwplannen betreft, stellen de verzoekende partijen dat ze ter griffie hebben vastgesteld dat de thans neergelegde plannen de rookmelders vermelden.

4.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het vermelden van de rookmelders nog vast dat de verzoekende partijen hebben ingezien dat de bouwplannen een aanduiding bevatten van de rookmelders.

### *Beoordeling door de Raad*

1.1

De verzoekende partijen voeren in essentie in het eerste middelonderdeel aan dat de motiveringsplicht geschonden wordt doordat de bestreden beslissing verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat evenwel niet aan de bestreden beslissing werd gehecht en dat ook ontbreekt in het administratief dossier dat ter inzage lag.

1.2

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft aangesloten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 mei 2016, waarvan de inhoud en motivering volledig in overeenstemming zijn met die van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen gaan ten onrechte uit van de veronderstelling dat de bestreden beslissing een motivering door verwijzing naar het verslag bevat in plaats van een eigen motivering. Uit lezing van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat deze een eigen motivering bevat onder de hoofding

“12. *Beoordeling na arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen*”, waarin onder meer de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld. Deze motivering komt woordelijk overeen met de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 mei 2016. Er is dus geen sprake van een motivering door verwijzing.

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat het eerste middelonderdeel, dat een schending van de motiveringsplicht aanvoert omwille van het feit dat de bestreden beslissing steunt op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de inhoud hiervan tot haar eigen motivering maakt door verwijzing, terwijl dit verslag niet aan de bestreden beslissing is gehecht, niet ter inzage heeft gelegen, noch deel uitmaakt van het administratief dossier, feitelijke grondslag mist. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

2.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat op de plannen van de aanvraag ten onrechte geen rookmelders vermeld staan en hierdoor strijdig is met de regelgeving omtrent de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Nog daargelaten de vraag of de verzoekende partijen al dan niet belang hebben bij het invoeren van dit middelonderdeel en de vraag of het niet voldoen aan de voorwaarden van het decreet al dan niet leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, dient de Raad op te merken de plannen de voorzienbare rookmelders wel degelijk aanduiden, hetgeen de verzoekende partijen in hun toelichtende nota ook bevestigen.

Daarenboven vermeldt de bestreden beslissing in het onderdeel “9. *Wettelijk beoordelingskader*” dat het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van toepassing is en wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend onder dezelfde voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarin opgenomen is dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van voormeld decreet.

Uit het voorgaande volgt dat ook het tweede middelonderdeel feitelijke grondslag mist.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Aanvullend derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun toelichtende nota aanvullend de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO, van de hoorplicht en van het gelijkheidsbeginsel en roepen tevens machtsoverschrijding in.

De verzoekende partijen stellen dat zij, na inzage van het dossier op de griffie en kennisname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een aanvullend derde middel kunnen opwerpen. Zij voert aan dat alle partijen bij de hoorzitting moeten beschikken over alle documenten waarop de verwerende partij zich zal steunen bij het nemen van een beslissing en dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een substantiële formaliteit betreft. Uit het administratief dossier blijkt volgens de verzoekende partijen niet dat zij kennis hadden van dit verslag, noch voor de hoorzitting, noch later bij de kennisgeving van de bestreden

beslissing. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet opgenomen in het administratief dossier, maar is door de tussenkommende partijen als stuk neergelegd.

De verzoekende partijen voeren om die reden een schending aan van artikel 4.7.23 VCRO en van de hoorplicht doordat zij geen kennis hadden van dit verslag tijdens de hoorzitting. Het gegeven dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inhoudelijk overeenstemt met de bestreden beslissing, doet hieraan geen afbreuk.

2.

De tussenkommende partij antwoordt dat de verzoekende partijen ten onrechte voorhouden het aanvullende derde middel te kunnen aanvoeren in de toelichtende nota. Gezien het derde middel een herwerking betreft van het tweede middel en uitgaat van hetzelfde uitgangspunt dat zij in hun inleidend verzoekschrift reeds hanteerden, kunnen zij niet voorhouden dat zij dit middel opwerpen omwille van een inzage van het dossier ter griffie. Het nieuwe middel is dan ook manifest onontvankelijk.

Daarenboven is het middel ook ongegrond nu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor de hoorzitting beschikbaar was.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat het derde middel pas wordt aangevoerd in de toelichtende nota.

Een nieuw middel moet onontvankelijk te zijn, zelfs als dit de openbare orde zou raken, in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren. Van dit beginsel kan enkel worden afgeweken als de grondslag van dit middel pas na de indiening van het verzoekschrift aan het licht is kunnen komen.

Samen met de tussenkommende partij dient vastgesteld te worden dat het nieuwe middel een andere wending geeft aan hetgeen de verzoekende partijen reeds uiteenzetten in het tweede middel. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de grondslag van dit aanvullend middel pas na het indienen van het verzoekschrift aan het licht is kunnen komen.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VECOBO is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Francis COHEN is onontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op elk 100 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO