

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0803 van 25 november 2014
in de zaak 1213/0666/A/4/0628

In zake:

1. de heer **Erik CORNELIS**
2. mevrouw **Charlotte BASTIN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VOET
kantoor houdende te 2500 Lier, Donk 54
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de heer **Kim JANSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 juni 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 8 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een pand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Lier, Pettendonk 53-55 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummer 47g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 juni 2014. De behandeling van de zaak werd verdaagd naar de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verwerende partij is niet ter zitting verschenen noch vertegenwoordigd.

Advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Johan VOET verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Sanne SCHEPERS die loco advocaat Reiner TIJS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer Kim JANSSENS verzoekt met een aangetekende brief van 23 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 21 augustus 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een pand.

De bestreden beslissing vermeldt dat de “aanvraag” volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, is gelegen in woongebied.

De bestreden beslissing vermeldt dat de “eigendom” eveneens is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 28 juli 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 maart 2010 tot en met 16 april 2010, werden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Lier verleent op 22 april 2010 het volgende ongunstig advies:

“...

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De stedenbouwkundige aanvraag voorziet het optrekken van de garage met zadeldak met kroonlijsthoogte van 4m naar een woning met plat dak met hoogte van 6.70m. De gelijkvloerse verdieping blijft een garage, de nieuwe verdieping wordt ingericht als woning. Doorheen huisnr 55 gaat een doorgang naar de achterliggende gebouwen. Het gebouw bestaat dan uit twee bouwlagen onder een plat dak.

Aan de oostzijde wordt ter hoogte van de verdieping een terras aangehangen van 16.21m breed op een diepte van 2.95m, met open balustrade. Erboven komt een luifel. De nieuwe delen gevel worden bekleed met geprofileerde metaalplaat. Tegen de achtergevel komt cederbekleding, het schrijnwerk bestaat uit geanodiseerd aluminium in een antracietgrijze kleur.

In de tuin wordt een terras gelijkvloers aangelegd over de breedte van het pand (17.90m), en een diepte van ong 6m. Aan de achterkant ervan komt een trap in verzinkt staal naar het bovenhangende terras.

VOORGESCHIEDENIS

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd in 1956. De functie van het gebouw is hier omschreven als huis. Nadien werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd:

***2001/321** - bestemmingswijziging van studio's naar stockageruimten op 25 februari 2002 en met referentie van RWO 444.864*

...

BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

...

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het concept van het gebouw, is niet aanvaardbaar. Achterin gelegen, achter de andere woningen kan een garage /stockageruimte niet omgevormd en uitgebreid worden tot een woning.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

...

6. Openbaar onderzoek

6.1. Decretale bepalingen

Volgens artikel 4.7.15 §1 van de Vlaamse Codex bepaalt de Vlaamse Regering welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn ten allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26 §2.

4.7.15 §2. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijke en mondelinge bezwaren en technische opmerkingen indienen. Artikel 3 § 3, 13°, 14° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de

openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2000 en 5 juni 2009, stelt dat volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 7 van hetzelfde besluit bepaalt dat bij aanvragen in toepassing van artikel 3 § 3, 13° / 14° het voldoende is als de eigenaar van de aanpalende percelen in kwestie het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekent. De formaliteit van het openbaar onderzoek vervalt dan.

De voorgelegde aanvraag voldoet hieraan niet zodat alsnog een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. De formaliteiten van aanplakking vervallen in dit geval.

6.2. Proces-verbaal van sluiting

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Aangezien de voorgelegde aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex moet een ongunstig advies gegeven worden

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 juni 2010 het volgende ongunstig advies:

“

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

De aanvraag is gelegen in een stedelijke omgeving. Het perceel in aanvraag is bebouwd met een rijwoning langs de straat. In het gebouw zit een doorgang die toegang geeft tot een aantal garages en 3 opslagplaatsen die diep in de tuinzone binnendringen. De bebouwing staat zowel langs de linker, de rechter, als de achterste perceelsgrens.

Links tegen de achterste perceelsgrens staat een gebouwtje bestaande uit een gelijkvloers en een verdieping. Het is voor dit gebouw dat het college van burgemeester en schepenen op 25/02/2002 een vergunning verleende voor de omvorming van studio's tot stockageruimte. Over de vergunningstoestand van de op dat moment aanwezige studio's is niets bekend.

Rechts achteraan staat een gebouw bestaande uit een enkele bouwlaag en afgedekt met een zadeldak. Dit is het gebouw in aanvraag. Het gebouw is ongeveer 9 m breed en 18,3 m diep. De kroonlijst ligt op 4 m en de nok op 6,28 m. De muren bestaan uit oud baksteenmetselwerk en het dak is afgedekt met golfplaten. Het gebouw is in gebruik als garage.

- de gewenste ontwikkelingen

Het aanvraagformulier vermeldt als onderwerp van de vergunning: het verbouwen van een pand. De werken omvatten het wegnemen van het dak van het gebouw en het bouwen van een volledig nieuwe verdieping die ingericht wordt als woning. De woning is bereikbaar via een nieuwe buitentrap. Het nieuwe volume wordt afgedekt met een plat dak en de gevels worden afgewerkt met geprofileerde staalplaat in antracietkleur. De bestaande garage op het gelijkvloers blijft behouden, enkel wordt een nieuwe sectionaalpoort geplaatst in de bestaande poortopening en wordt een nieuwe deur gestoken in de rechter zijgevel. Via deze deur is er toegang tot de tuin die op het rechtsaanpalende perceel is gelegen. Bij de verdieping wordt aan de

rechter kant een terras voorzien die eveneens boven het rechtsaanpalende perceel hangt.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid*

De aanvraag is gelegen in het woongebied. Het oprichten van een woongelegenheid is functioneel in overeenstemming met de bestemming woongebied.

Echter, de werken worden uitgevoerd aan een gebouw dat achteraan op een perceel gelegen is, in de tuinstrook die hoort bij de voorliggende rijwoning. Ruimtelijk is het niet gepast om, in tweede bouworde, een zelfstandige woning te voorzien in de tuinstrook van een voorliggende woning. De tuinstrook kan enkel bestemd zijn voor bebouwing en gebruik in functie van de woning die gelegen is langs de straat.

- *mobiliiteitsimpact*

De tuinstrook van het perceel in aanvraag is bebouwd met een aantal garages en opslagplaatsen. De bijkomende verkeersbewegingen die gegenereerd worden door 1 woning, zal in principe weinig invloed hebben op de mobiliteitsproblematiek op het perceel en in de straat.

- *schaal*

Het bestaande gebouw, dat bestaat uit een enkele bouwlaag, zal uitgebreid worden met een bijkomende bouwlaag. Daarbij komt de nieuwe dakrand op 6,7 m te liggen. Een dergelijke bouwhoogte is in het binnengebied niet aanvaardbaar.

Algemeen worden in de tuinstrook bijgebouwen aanvaardbaar geacht voor zover de bouwhoogte beperkt blijft tot 3 m. Daar waar op de aanpalende percelen hogere bebouwing aanwezig is, kan hier eventueel in beperkte mate van afgeweken worden. Een bestaande toestand op het perceel zelf of in de omgeving, is echter geen vrijgeleide om nieuwe bebouwing te realiseren die een duidelijke schaalbreuk inhoudt met wat algemeen gangbaar is.

In huidig geval komt zowel op het perceel zelf, als op sommige van de aanpalende percelen, bebouwing voor die hoger is dan 3 m. Met name het gebouwtje links achteraan op het perceel bestaat uit 2 beperkte bouwlagen, en de aanpalende gebouwen met een zadeldak hebben een nokhoogte die om en bij de 6 m ligt. Echter een zadeldak met een dergelijke nokhoogte heeft een veel kleinere impact op de omgeving dan een volwaardige en bewoonbare bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 6,7 m.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Op dit moment is het perceel in aanvraag bebouwd met een rijwoning langs de straat en verschillende garages en opslagruimtes langs de perceelgrenzen. Het geheel van bestaande bebouwing maakt dat de tuinstrook niet kan gebruikt worden voor wat hij bedoeld is, namelijk tuin in functie van de voorliggende woning. Het bijkomend verzwaren van de reeds aanwezige bebouwing door het bijbouwen van een woonlaag op het bestaande gebouw rechts achteraan, is niet aanvaardbaar. De draagkracht van het perceel wordt hierdoor ruimschoots overschreden.

- *visueel-vormelijke elementen*

De nieuwe bouwlaag wordt afgewerkt met geprofileerde staalplaten. Een dergelijk, industrieel ogend materiaal, komt in deze stedelijke omgeving niet voor.

- *cultuurhistorische aspecten*
Niet van toepassing.
- *het bodemreliëf*
Niet van toepassing.
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De nieuwe bouwlaag wordt ingericht als woning. De tuin en het terras van de woning bevinden zich op het aanpalende perceel, dat eigendom is van de vader van de aanvrager.
De inplanting van de woning, achteraan op het perceel en op de verdieping, geeft een inkijk op de omliggende percelen en op de hoofdwoning op het eigen perceel, die groter is dan wat normaal tussen buureigendommen moet worden gedragen. De privacy in de aanpalende tuinen en woningen wordt op een onaanvaardbare wijze geschonden door de aanwezigheid van de nieuwe woning.

Daarnaast heeft de gemeente er, in haar ongunstig advies d.d. 27/04/2010 op gewezen dat de aanvraag niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Overeenkomstig artikel 4.3.5. §1 van de VCRO kan slechts een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", ..., indien het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Het punt 3° van §4 van hetzelfde artikel stelt dat deze verplichting echter niet geldt voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier weigert op 8 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 8 september 2010 beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

De aanvraag betreft het optrekken van een bestaande gelijkvloerse garage met zadeldak en kroonlijsthoogte van 4 meter, zodat een woning bekomen wordt met een plat dak en een bouwhoogte van 6,7 meter. Het huidige gebouw bevindt zich achteraan op het terrein.

Vooraan op het perceel bevindt zich een rijwoning met huisnummer 53-55. Onder huisnummer 55 is er nog een doorgang naar de achterliggende gebouwen. De gelijkvloerse verdieping zal garage blijven, de nieuwe bovenverdieping wordt woning.

De woning is bereikbaar zowel via een buitentrap aan de voorzijde van het gebouw, als langs een terras rechts van het gebouw, dat boven het aanpalende perceel hangt (Berlarij 92). Dit perceel is eigendom van de zuster van de aanvrager. Boven dit terras is nog een luifel voorzien. Verder komt er op de gelijkvloerse verdieping ook een deur uit op het aanpalende rechter perceel. De aangrenzende tuin is volgens overeenkomst tussen de aanvrager, diens vader en diens zuster, gemeenschappelijk bezit van de aanvrager en zijn zuster.

Het gebouw staat inderdaad in tweede bouworde ingeplant, achter de rijwoning vooraan aan straatzijde en achter de bijgebouwen tussen deze rijwoning en het kwestieuze pand in. Een gebouw in tweede of derde bouworde toestaan is niet overeenstemming met de algemene regels met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. Normaliter dient een tuinzone voor een woning te worden ingericht als tuin, met de mogelijkheid om daar ook berging in functie van de woning vooraan te voorzien.

Het gaat hier om een deels bestaande situatie in stedelijk gebied, namelijk in het centrum van Lier. In het beroepschrift wordt geargumenteerd dat de configuratie van dit bouwblok met verschillende oudere gebouwen achteraan het terrein, zeer specifiek is, en dat deze gebouwen, indien herbestemming niet wordt toegestaan, zullen leegstaan en vervallen. Verder wordt gesteld dat zich in het bouwblok gebouwen met uiteenlopende functies bevinden, zoals het diagnosecentrum en het buurthuis, wat een historisch gegroeid gegeven is in de oude binnenstad van Lier.

Beroeper wijst erop, dat de tuin door hoge muren is begrensd en er voldoende bomen staan om inkijk bij aanpalenden te beperken en dat een enigszins verminderde privacy inherent verbonden is aan het wonen in een stad.

Tijdens de hoorzitting heeft beroeper een vergunning d.d. 25 februari 2002 voor een bestemmingswijziging van studio's naar stockageruimten bijgebracht. Het betreft een vergunning voor de aan het gebouw van de huidige aanvraag grenzende bijgebouwen links op het terrein. Hieruit blijkt dat er vroeger een woonfunctie bestond achteraan het perceel. Tevens wordt verwezen naar een recent door de deputatie verleende vergunning aan de zus van de aanvrager voor een gelijkaardige aanvraag met betrekking tot een achterliggende woonfunctie op het perceel Berlarij 92.

Het openbaar onderzoek was bezwarenvrij.

De deputatie volgt de argumentatie van beroeper.

Watertoets: 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.

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke toename in oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

1.- De bestreden beslissing dateert van 7 oktober 2010.

...

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van een stedenbouwkundige vergunning evenals deze van de overheid om ervoor te zorgen dat deze aanplakking (op correcte wijze) geschiedt en dit geattesteerd wordt.

Zoals voormeld is er tot op heden geen enkele bekendmaking tussengekomen zodat de beroepstermijn geen aanvang heeft genomen en onderhavig beroep ontvankelijk is ratione temporis.

2.- Er is evenwel meer.

...

Verzoekende partijen zijn een bejaard koppel (70+) dat door de start van de bouwwerken niet onmiddellijk verontrust werden, omdat zij initieel schijnbaar geen betrekking hadden op een perceel dat onmiddellijk aan hun tuin paalde te meer nu de omvang van werken op dat ogenblik geenszins zichtbaar was.

De tuin van verzoekers is omzoomd door een groenscherm zodat alles wat zich achter het groenscherm bevindt, niet onmiddellijk zichtbaar is voor verzoekende partijen. Gelet hun gevorderde leeftijd en de strenge winter begaven verzoekende partijen zich ook zelden in hun tuin.

Omstreeks de tweede helft van februari 2013 stellen verzoekende partijen vast dat de nieuwbouwconstructie toch plots een grote omvang aanneemt en bovendien ook voorziet in een terras dat overkraagt op het wel aan hun tuin belendende perceel.

Zoals uit het fotodossier duidelijk blijkt is de bouw in de hoogte plots snel gegaan, gelet met snelbouwmaterialen werd gewerkt, zodat verzoekende partijen op zeer korte tijd de grote constructie zagen verschijnen.

Verzoekende partijen schrijven dan ook onmiddellijk de Stad Lier aan op 25 februari 2013 (handgeschreven brief STUK 4) waarin zij hun bezorgdheid uitdrukken:

"die woning neemt zulke catastrofale afmetingen aan zodat er van privacy voor ons geen sprake meer is. Wij hebben de indruk dat ze zich niet houden aan de afgesproken regels en het bezorgt ons slapeloze nachten (...)"

Verzoekende partijen krijgen echter geen antwoord van de Stad Lier en al zeker geen inzage of afschrift van het vergunningsbesluit.

Verzoekende partijen zien dan ook, nadat een tweede verzoek om informatie onbeantwoord blijft, geen andere optie dan een raadsman onder de arm te nemen.

Verzoekende partijen bezoeken op 25 april 2013 in aanwezigheid van hun raadsman de dienst Stedenbouw op het gemeentehuis, waarbij zij na veel aandringen inzage krijgen in een zeer onvolledig bouwdoossier.

Behoudens een onvolledig set bouwplannen ontbrak het vergunningsbesluit zelf en kon evenmin achterhaald worden of de vergunning al dan niet behoorlijk bekendgemaakt werd.

Ook wordt verzoekers geen duidelijkheid verschaft omtrent het openbaar onderzoek en de vraag waarom verzoekers hiervan niet in kennis zijn gesteld.

Reeds daags nadien schrijft de raadsman van verzoekers de Stad Lier alsnog aan met het uitdrukkelijk verzoek afschrift te verkrijgen van enkele cruciale stukken uit het administratief dossier (STUK 5).

Op 30.04.2013 schrijft de Stad Lier verzoekers aan in die zin dat ze van oordeel is dat verzoekers niet als een aanpalende eigenaar moeten beschouwd worden en verzoekers dus in het kader van het openbaar onderzoek niet dienden aangeschreven (STUK 10).

Uiteindelijk wordt pas met schrijven van 15.05.2013 gedeeltelijk afschrift verleend van het administratief dossier waaronder het vergunningsbesluit.

Voor zover de beroepstermijn van 30 dagen een aanvang zou nemen op het ogenblik van de feitelijke kennisname van het bestreden besluit en de bijhorende dossierstukken hebben verzoekende partijen, quod certe non, is onderhavig beroep dan ook tijdig ingesteld bij Uw Raad.

...

De tussenkomende partij werpt op:

"...

De werken namen een aanvang op 8 augustus 2012.

De tussenkomende partij verwijst naar de parlementaire voorbereidende werken van het Vlaams Parlement, meer bepaald naar Stuk 2011 (2008-2009), nr. 3, p. 39 – 40 (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/3, 39 – 40):

“(...) Voor derden-belanghebbenden geldt de regel dat de beroepstermijn slechts begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking. Bestaat er geen bewezen aanplakking, dan gaat de beroepstermijn slechts in de dag na deze waarop de werken zichtbaar worden gestart. (...)” (cfr. stuk 1).

De werken namen zichtbaar een aanvang op 8 augustus 2012.

Ontegensprekelijk was de start van de werken zichtbaar vanaf tweede helft van februari 2013.

In hun verzoekschrift vermelden de verzoekende partijen zelf:

“(...) Verzoekende partijen zijn een bejaard koppel (70+) dat door de start van de bouwwerken niet onmiddellijk verontrust werden, omdat zij initieel schijnbaar geen betrekking hadden op een perceel dat onmiddellijk aan hun tuin paalde te meer nu de omvang van werken op dat ogenblik geenszins zichtbaar was.

De tuin van verzoekers is omzoomd door een groenscherm zodat alles wat zich achter het groenscherm bevindt, niet onmiddellijk zichtbaar is voor verzoekende partijen. Gelet op hun gevorderde leeftijd en de strenge winter begaven verzoekende partijen zich ook zelden in hun tuin.

Omstreeks de tweede helft van februari 2013 stellen verzoekende partijen vast dat de nieuwbouwconstructie toch plots een grote omvang aanneemt en bovendien ook voorziet in een terras dat overkraagt op het wel aan hun tuin belendende perceel. (...)”.

De verzoekende partijen geven dus zelf aan dat de werken minstens ontegensprekelijk zichtbaar waren omstreeks de tweede helft van februari 2013.

Bijgevolg is het verzoekschrift laattijdig wegens niet ingesteld binnen 45 dagen te rekenen van de dag na deze waarop de werken zichtbaar gestart werden.

...”

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

2.- Er moet op gewezen worden dat tussenkomende partij de parlementaire voorbereidingen niet enkel zeer selectief citeert maar vooral ook volkomen foutief situeert.

...

Tussenkomende partij verwijst dus ter adstructie van zijn stelling naar de toelichting bij het niet aangenomen want uiteindelijk geamendeerde artikel 133/48 §2 van het ontwerp van Decreet dat anders dan de uiteindelijk aangenomen tekst bepaalde dat de bekendmaking van de vergunning volledig rustte op de begunstigde van de vergunning.

...

De beroepstermijn heeft dan ook nooit een aanvang genomen en onderhavig beroep is dan ook ontvankelijk ratione temporis.

2.- Verder betwisten verzoekende partijen ten stelligste dat de werken zichtbaar een aanvang zouden genomen hebben in augustus 2012 zoals de tussenkomende partij voorhoudt.

Er moet daarbij op gewezen worden dat de stelling van tussenkomende partij niet meer dan een ongefundeerde bewering is die niet eens bewezen wordt door enig stuk.

Het is nochtans de zaak van de partij die als exceptie opwerpt dat de verzoeker kennis had of moest hebben van een bestuurshandeling (i.c. bouwvergunning), het bewijs daarvan te leveren of op zijn minst daarvan bewijsmateriaal over te leggen (R.v.St., Grillet, nr. 126.172 van 9 december 2003; R.v.St., Capiau e.a., nr. 126.173, 9 december 2003; R.v.St., 30 april 1996, nr. 59.443, Bataillie)

Verzoekende partijen kregen zoals in het inleidende verzoekschrift reeds aangevoerd pas medio februari 2012 n.a.v. het (stilaan- en gestadig-) opgaand ruwbouwmetselwerk zicht op de werken en zij zijn navolgend zeer diligent geweest en hebben onmiddellijk het nodige gedaan om zich te vergewissen van de situatie.

Er dient namelijk op gewezen dat verzoekende partijen steeds de nodige waakzaamheid en ijver aan de dag hebben gelegd om de nodige informatie te bekomen van de Stad Lier omtrent het al dan niet verleend zijn van een stedenbouwkundige vergunning en de aard en draagwijdte van deze vergunning maar geconfronteerd werden met een calcitrante overheid die bleef stilzitten om afschrift, zelfs inzage te verlenen in de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partijen waren immers - ten onrechte (zie infra, rubriek 3.2.) - in het geheel niet betrokken geworden in het openbaar onderzoek en wisten dus hoegenaamd van niks tot op het ogenblik dat zij visueel zicht kregen op het opgaande ruwbouwmetselwerk toen dat boven hun tuinafsluiting met voorgeplaatste conifeerachtigen visueel uitkwam.

Uiteindelijk werd verzoekende partijen pas met schrijven van 15.05.2013 gedeeltelijk afschrift verleend van het administratief dossier waaronder het vergunningsbesluit.

Voor zover de beroepstermijn van 30 dagen een aanvang zou nemen op het ogenblik van de feitelijke kennisname van het bestreden besluit en de bijhorende dossierstukken (quod certe non) hebben verzoekende partijen, dan ook onderhavig beroep tijdig ingesteld bij Uw Raad.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zijn derden belanghebbenden voor wie de beroepstermijn op grond van artikel 4.8.16, § 2, 1°, b VCRO (thans artikel 4.8.11, § 2, 1°, b VCRO), zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, begint te lopen vanaf “de dag na deze van de aanplakking”.

2.

Artikel 4.7.23, § 4 VCRO (voorheen artikel 4.7.19, § 2 VCRO), zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, luidt als volgt:

“ ...

§ 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar

de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

...

Uit deze bepaling volgt dat het aan de aanvrager toekomt om een mededeling, die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en het aan de gemeentelijke overheid toekomt om erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen na ontvangst van de vergunningsbeslissing, en bovendien de nodige vaststellingen te doen met betrekking tot deze aanplakking en deze op te nemen in een attest van aanplakking.

3.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing op 8 november 2010 werd betekend aan de tussenkomende partij en aan “het stadsbestuur van Lier”.

De tussenkomende partij, zijnde de aanvrager van de vergunning, betwist niet dat er geen aanplakking is gebeurd.

Zoals hierboven is vastgesteld neemt de beroepstermijn om een beroep bij de Raad in te stellen voor de verzoekende partijen een aanvang na de voorgeschreven bekendmaking van de bestreden beslissing door aanplakking. Het ogenblik waarop “de werken zichtbaar worden gestart” is daarbij zonder belang. De verwijzing door de tussenkomende partij naar een passus in de memorie van toelichting bij het ontwerp tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin wordt gesteld dat dit gegeven wel relevant is, heeft betrekking op een ontwerp van bepaling (amendement nr. 82) dat niet werd weerhouden.

De conclusie van het voorgaande is dat bij gebreke aan aanplakking van de bestreden beslissing de beroepstermijn voor de verzoekende partijen geen aanvang heeft genomen.

4.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet aangenomen worden.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Uit de dossierstukken blijkt overduidelijk dat verzoekende partijen een rechtstreeks zicht hebben op de door het bestreden besluit vergunde constructies, zowel vanuit hun woning als vanuit hun tuinzone.

Tevens wordt een groot terras ingeplant vlakbij hun tuinzone. Een rechtstreeks inzicht in het zwembad van verzoekende partij wordt eveneens gevreesd.

Verzoekende partijen leiden dan ook onmiskenbaar hinder en nadelen door de bestreden vergunning met name worden zij geconfronteerd met een omvangrijke woning met zichten en lichten in hun tuinzone en dat in een binnen gebied van een huizenblok met name ernstig privacyverlies en zichthinder.

Verzoekende partijen getuigen dan ook van het rechtens vereiste belang bij onderhavig geding.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De tussenkomende partij doet gelden dat het voornoemde niet voldoet als een voldoende concrete omschrijving van de hinder of nadelen ; evenmin is er blijk van een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband.

De verzoekende partijen stellen de zaken immers verkeerdelijk voor door voor te houden dat er een rechtstreeks zicht zou bestaan.

Om één en ander feitelijk te weerleggen, voegt de tussenkomende partij een kopij van het kadastraal plan ter plaatse.

Daarop is de werkelijke afstand te zien tussen het gebouw te Pettendonk 55 (nr. 47g) en het gebouw te Leuvensevest 10 (woning op nr. 10 p 2).

Er worden tevens luchtfoto's gevoegd van de situatie ter plaatse.

Aan de hand van deze luchtfoto's is eveneens vast te stellen dat zeker niet voldoende concreet omschreven wordt dat er sprake zou zijn van ernstig privacyverlies en zichthinder.

In ieder geval is het duidelijk dat de gele pijl op de foto op p. 2 van het verzoekschrift van de verzoekende partijen heel wat hoger dient te wijzen dan datgene wat thans aangewezen wordt.

Ook het causaal verband tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de hinder is niet aanwezig; temeer daar het terras op het aan de verzoekende partijen belendend perceel slechts beperkt is.

...”

De verzoekende partijen voegen in de toelichtende nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het creëren van een nieuwe woongelegenheden beoogt door middel van een bijkomende bouwlaag op een bestaande autowerkplaats, gelegen aan de achterzijde van een perceel. De nieuwe woongelegenheden krijgt een toegang via een buitentrap aan de voorzijde van het gebouw en ter hoogte van het terras in de tuin aan de rechterzijde van het gebouw. Er wordt tevens voorzien in een overkragend terras op de verdieping.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van een perceel dat paalt aan het perceel waarop het voormeld terras is voorzien.

De verzoekende partijen tonen op een afdoende wijze aan dat het terras op de verdieping, dat zicht biedt op het hun perceel, een impact heeft op hun privacy. Bovendien kan aangenomen worden dat de nieuwe constructie, waar de verzoekende partijen rechtstreeks zicht op hebben, als nadelig wordt ervaren. De verzoekende partijen maken met andere woorden voldoende aannemelijk een belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

De exceptie van de tussenkomen partij kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1.- Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO stelt dat: (...)

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

2.- In de bestreden beslissing wordt geen melding gemaakt van enig verslag van de PSA, laat staan dat wordt verwezen naar de inhoudelijke overwegingen van dit verslag en of dit verslag eensluidend of andersluidend was.

Op grond van de bestreden beslissing zelf kunnen verzoekende partijen dus niet nagaan of verwerende partij haar beslissing op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en dit conform artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO heeft genomen.

3.- De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, verplichten de overheden om hun beslissingen formeel te motiveren, en vereisen bovendien dat deze motivering de juiste juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die aan de grondslag van de beslissing liggen, maar bovenal dat deze motivering afdoende is.

Het is constante rechtspraak van de Raad van State van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet, hetzij door een specifieke norm, dit een substantieel vormvoorschrift betreft.

Aan de motiveringsplicht kan pas voldaan zijn wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat de Raad haar wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat zij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen.

Omtrent de rol van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bepaalde R. VEKEMAN in het bijzonder dat (eigen onderlijning): (...)

4.- Aangezien in de beslissing van de Deputatie op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de Deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventuele andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen (F. SEBREGHTS, 'Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de rechtspraak van de RvVb: Na een hobbelig parcours weer op de juiste koers?', TOO 2013, 8-13 en de aldaar geciteerde rechtspraak van Uw raad).

5.- Verzoekende partijen voegen hier nog aan toe dat, voor zover het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar andersluidend zou zijn, de bestreden beslissing de formele motiveringswet schendt nu uit het bestreden besluit de motieven moeten kunnen worden afgeleid op grond waarvan verwerende partij is afgeweken van het verslag van de PSA. De loutere aanwezigheid van dit verslag in het administratief dossier is onvoldoende.

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

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

6.- Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de overheid bovendien zorgvuldig te werk te gaan bij de formele voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de

feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad.

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

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

Daar verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar, houdt de bestreden beslissing in casu een schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO (zie de vaste rechtspraak van Uw Raad (RvV, S/2011/0012; RvV, A/2011/0009; RvV, A/2011/0178).
...”

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...
Uit de formulering van het aangevochten besluit d.d. 7 oktober 2010 blijkt alvast dat de Deputatie zich het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen maakte door het opnemen van zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag.

Het besluit schendt artikel 4.7.23. §1., lid 1 VCRO dan ook niet.
...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...
6.- Tussenkomenende partij werpt in zijn schriftelijke uiteenzetting dat de Deputatie zich het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zou hebben eigen gemaakt en zowel de feitelijke als juridisch determinerende overwegingen zou hebben overgenomen.

Verzoekende partijen kunnen enkel opmerken dat dit verweer elke feitelijke grondslag ontbeert en anderzijds ook niet antwoordt op het betoog van verzoekende partijen dat zowel het advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar en het Schepencollege naast zich neer werd gelegd zonder dienstige motieven.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.22, eerste lid VCRO bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een verslag opmaakt en dat het verslag de vergunningsaanvraag kadert

binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO schrijft voor dat de deputatie haar beslissing neemt omtrent het ingestelde beroep op grond van dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit deze bepalingen volgt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een noodzakelijk onderdeel uitmaakt van het vergunningsdossier in administratief beroep en dat de deputatie dit verslag bij de beoordeling van het administratief beroep moet betrekken.

2.

Het administratief dossier, zoals voorgelegd door de verwerende partij, bevat geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch blijkt uit enige overweging van de bestreden beslissing dat er een dergelijk verslag zou zijn opgemaakt.

Het middel is gegrond in de mate dat een schending wordt aangevoerd van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

B. Tweede middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.26, §4, 1° VCRO, van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijzingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1.- Uit de kadastrale gegevens (zie ook STUK 8) blijkt zeer duidelijk dat het perceel van verzoekers (10p2) grenst aan het perceel 41F dat – hoewel door de aanvrager niet als dusdanig aangeduid – mede voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Immers vergunt het bestreden besluit een groot terras ter hoogte van de eerste verdieping dat boven het perceel 41F zal hangen en hier ook fysiek steun in vindt. Tevens bevestigt het bestreden besluit dat een deur en toegangsmogelijkheid tot de nieuw te bouwen woning wordt voorzien via het rechteraanpalende perceel (41F).

Perceel 41F dient dan ook te worden beschouwd als een perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Verzoekende partijen zijn dan ook te beschouwen als eigenaars van een gekadastreerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag, cfr. Artikel 7 van het besluit van 5 mei 2000.

2.- Verzoekende partijen zijn dan ook ten onrechte niet aangetekend in kennis gesteld van de vergunningsaanvraag en het hieromtrent georganiseerde openbaar onderzoek.

Zo hadden zij voorafgaand aan de bouwwerken absoluut geen kennis van de aard en omvang van het vergund, ook hebben zij een cruciale kans gemist om hun bezwaren en grieven tijdig kenbaar te maken. Anders had dit bezwaar vermeld en beoordeeld kunnen worden door het college van burgemeester en schepenen en door de verwerende partij.

Deze stelling klemmt des te meer nu verwerende partij in zijn bestreden besluit stelt dat “het openbaar onderzoek was bezwarenvrij”, zodat het gebrek aan bezwaren weldegelijk heeft meegespeeld bij de beoordeling van het aangevraagde, meer nog, zelfs een determinerende overweging betrof.

*Wat de gevolgen van een gebeurlijke schending van het vormvoorschrift betreft moet er op gewezen worden dat een openbaar onderzoek georganiseerd wordt ter vrijwaring van de belangen van omwonenden waardoor **het een substantieel vormvoorschrift betreft** waardoor de nietigheid kan worden ingeroepen door de belanghebbenden wiens belangen geschaad werden (R.v.St., nr. 41053, Bollen van 12 november 1992; RvVB nr. A/2012/0047 van 8 februari 2012).*

Zo oordeelde Uw Raad ook reeds (RvVB nr. A/2013/0174 van 30 april 2013): (...)

*Om voormelde redenen “staat het vast dat de gebrekkige bekendmaking van de aanvraag de verzoekende partijen heeft verhinderd om zich tijdig en naar behoren, al dan niet met bijstand van een raadsman, te informeren aangaande de aanvraag. **De omstandigheid dat de verzoekende partijen als gevolg van de gebrekkige openbaarmaking van het dossier hun bezwaren met betrekking tot het voorliggende project niet op ontvankelijke wijze kenbaar hebben kunnen maken, impliceert tevens dat de verwerende partij niet met kennis van zaken een oordeel heeft kunnen vellen over de aanvraag. De bestreden beslissing schendt om die reden (...) tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.”** (RvVB nr. A/2011/0023 van 16 maart 2011)
...”*

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De tussenkomende partij doet gelden dat de vergunningsaanvraag en het aangevochten besluit enkel perceel nr. 47 g tot voorwerp heeft.

De verzoekende partijen zijn geen eigenaar van het aan dit perceel aanpalend perceel.

*Het middel van de verzoekende partijen (onder andere) gesteund op artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging is dan ook ongegrond net omwille van het feit dat de verzoekende partijen niet de eigenaar zijn van een aanpalend perceel.
...”*

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

3.- Tussenkomende partij houdt er in zijn schriftelijke uiteenzetting wederom een verweer op na dat elke feitelijke grondslag mist met name wordt voorgehouden dat de aanvraag enkel betrekking heeft op perceel nr. 47g en de verzoekende partijen geen eigenaar zijn van een aan dit perceel palend perceel.

Verzoekende partijen herinneren vooreerst aan het verweer van tussenkomende partij ter hoogte van de exceptie van belang alwaar uitdrukkelijk erkend wordt dat het terras zich

weldegelijk op het aan verzoekende partijen belendende perceel bevindt (schriftelijke uiteenzetting, p. 4, alinea 11 in fine):

"temeer daar het terras op het aan de verzoekende partijen belendende perceel slechts beperkt is".

Dit is evident. Niettegenstaande luidens de plannen het terras inderdaad geen fysieke steun hoort te vinden (quod non) op het perceel 41F vergunt het bestreden besluit wel degelijk een groot terras dat ter hoogte van de eerste verdieping zich voor de ganse oppervlakte boven het perceel 41F bevindt en er tevens wordt op afgesteund via verticale kolommen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, luidt als volgt:

"Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.

Indien het een aanvraag tot wijziging van de verkaveling betreft dan moeten enkel de eigenaars van de aanpalende percelen die geen deel uitmaken van de verkaveling door de gemeente worden in kennis gesteld.

Indien de aanvraag betrekking heeft op percelen zonder een kadastraal nummer of op lijninfrastructuren, dan is de inkennisstelling niet verplicht.

Indien eigenaars van aanpalende percelen het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld.

Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.

Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastreerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.”

Het wordt niet betwist dat voor de betrokken aanvraag de verplichting geldt zoals bepaald in het eerste lid van deze bepaling. Deze verplichting houdt in dat de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur in kennis moeten worden gesteld van de aanvraag bij aangetekende brief dan wel bij individueel bericht tegen ontvangstbewijs. Onder “aanpalend perceel” moet worden begrepen, een gekadastreerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde project niet enkel een bijkomende bouwlaag creëert op de bestaande bebouwing, gelegen op het perceel 47g, doch ook voorziet in de aanleg van een terras in de tuinzone op het perceel 41f. Tevens blijkt dat de nieuwe woongelegenheden kan bereikt worden via een trap die eveneens wordt voorzien op het laatstgenoemd perceel.

Uit de gegevens waarover de Raad vermogen te beschikken blijkt dat het perceel 41f grenst aan de achterperceelsgrens van het perceel 10p/2, zijnde het perceel van de verzoekende partijen.

Met andere woorden grenst het gekadastreerde perceel (10p/2) van de verzoekende partijen (minstens op één punt) aan het perceel (41f), dat deel uitmaakt van de plaats van de aanvraag. De verzoekende partijen dienden derhalve als eigenaars van een “aanpalend perceel” in de zin van het hiervoor aangehaald artikel 7 voor de aanvang van het openbaar onderzoek te worden aangeschreven.

Het wordt niet betwist dat deze substantiële formaliteit niet werd nageleefd.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1. §1, 1°, b) VCRO en artikel 4.3.1. §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

1.- De bestreden beslissing verleent stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning:

- met een bouwhoogte van 6,7m bovenop een bestaande garage;*
- temidden van de tuinzone van een bestaande woning, in tweede bouwwoorde;*
- met een groot terras ter hoogte van de eerste verdieping, gericht naar de woning van verzoekers.*

Overeenkomstig art. 4.3.1, §1. VCRO kan de verwerende partij deze stedenbouwkundige echter pas verlenen voor zover het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens §2, 1° van voormeld artikel moet de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden met inachtneming van volgende beginselen:

“het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

2.- Het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO houdt in dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag onderzoekt met enerzijds, zuiver stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving en met anderzijds, elementen die betrekking hebben op de mogelijke beïnvloeding van de leefbaarheid van de omgeving.

De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering behelst dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Aan de motiveringsplicht is pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen (R.v.St., NV Hoeve e.a., nr. 45.623, 30 december 1993; R.v.St., Debaerdemaker, nr. 53.975, 22 juni 1995).

3.- Vooreerst geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing toe dat de aangevraagde woning:

- *Het gebouw inderdaad in tweede bouworde staat ingeplant, hetgeen niet in overeenstemming is met de algemene regels met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening;*
- *Een tuinzone normaliter dient te worden ingericht als tuin;*
- *Het gebouw een kroonlijsthoogte van 6,7m zal hebben en zich ‘achteraan’ op het perceel bevindt.*

4.- *Wanneer nu gekeken wordt naar de woningen in de onmiddellijke omgeving, die in hoofdzaak het beoordelingskader dienen te vormen voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, blijken deze enkel te bestaan uit woningen in eerste bouworde, met een groene tuinzone.*

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de overheid allereerst rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. (R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 465).

De beoordeling van de goede plaatselijke ordening veronderstelt echter dat niet alleen rekening wordt gehouden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar ook met de omringende percelen, ook al zijn die in andere bestemmingsgebieden gelegen (RvS, nr. 190.215, 5 februari 2009, Van Riel).

Een woning met dergelijk volume en dergelijke functie in tweede bouworde staat buiten verhouding tot de constructies die aanwezig zijn in de directe omgeving. De bestreden beslissing geeft dit zelf ook toe.

Als enige argument haalt verwerende partij aan dat door de beroepers een stedenbouwkundige vergunning uit 2002 zou zijn bijgebracht waaruit zou zijn gebleken dat de garage voordien de functie van studio's had. Verzoekende partij stellen zich hierbij vragen...

Maar alleszins is dit motief irrelevant nu thans de woning wordt ingericht op verdieping.

Minstens heeft het feit dat een bepaalde constructie jaren eerder een bepaalde functie had, niet tot gevolg dat men tot het einde der dagen aanspraak kan maken op een omvorming naar deze eertijds vergunde functie, a fortiori wanneer deze gepaard gaat met de vergunde uitbreidings- en verbouwingswerken.

De bestreden beslissing schendt dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële, minstens de formele motiveringsplicht wanneer zij in haar beoordeling stelt dat een dergelijke bouwwerk in tweede bouworde inderdaad niet aanvaardbaar is, doch wél de stedenbouwkundige vergunning verleent.

5.- Daarbij moet er op gewezen worden dat de op verwerende partij rusten motiveringsplicht des te pertinenter moet zijn gelet de ongunstige beoordelingen van het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een bouw- of verkavelingsaanvraag, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij er niet toe gehouden is alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, deze is verantwoord. Wel dient deze redengeving des te nauwkeuriger en preciezer te zijn wanneer de gevraagde vergunning in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen was geweigerd. Dit is des te meer het geval wanneer de gevraagde vergunning tot doel heeft de regularisatie van bouwwerken mogelijk te maken. In zodanig geval dient de wijziging van een verkavelingsvergunning alleszins aan te geven waarom de redenen van goede plaatselijke aanleg waardoor de bepalingen van de verkavelingsvergunning verantwoord waren niet meer deugdelijk zijn en waarom de met schending van die bepalingen gecreëerde toestand beter dan deze laatste met de goede plaatselijke aanleg overeenstemt (R.v.St., Coenegrachts, nr. 188512 van 4 december 2008)

5.- Tot slot gaat het bestreden besluit ook volledig voorbij aan de hinder die het vergunde zal veroorzaken voor de woningen op de aanpalende percelen.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar overwoog terecht: “De nieuwe bouwlaag wordt ingericht als woning. De tuin en het terras van de woning bevinden zich op het aanpalende perceel (...) dit geeft een inkijk op de omliggende percelen en op de hoofdwooning op het eigen perceel. De privacy van de aanpalende tuinen en woningen wordt geschonden.”

Deze ligging en impact ten opzicht van het perceel van verzoekers blijkt ook overduidelijk uit het fotodossier (STUK 2).

Dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met stedenbouwkundige hinder voor het aanpalende erf staat niet ter discussie. Verhinderen dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt is immers een regel van goede ruimtelijke ordening (R. Vekeman, “Openbaar onderzoek en burenhinder”, noot onder R.v.St., Sariaydin, nr. 137.114, 9 november 2004, T.Gem., 33).

De inplantingsplaats van een gebouw te dicht tegen het aanpalende perceel is niet verenigbaar met de eisen van de goede aanleg en ruimtelijke ordening indien dit hinder veroorzaakt voor de burens (bijv. visuele hinder, inkijk, lichtafname, ...), wat steeds afhangt van de concrete omstandigheden (Voor voorbeelden, zie R.v.St., Bernaert, nr. 170.230, 19 april 2007; R.v.St., Missiaen, nr. 168.572, 7 maart 2007; R.v.St., Bruyneel, nr. 42.078, 25 februari 1993).

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat deze stedenbouwkundige hinder niet wordt weerhouden wegens een gebrek aan bezwaren in het openbaar onderzoek hetgeen zoals aangehaald enkel voortvloeit uit de gebrekkige bekendmaking van het openbaar onderzoek.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De verwerende partij motiveerde op afdoende wijze de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening: (...)

De tussenkomende partij doet in ieder geval gelden dat de verzoekende partijen volkomen ten onrechte voorhouden dat bij het beoordelingskader van de onmiddellijke omgeving er enkel aanwezigheid is van woningen in eerste bouworde met een groene tuinzone.

Opnieuw wordt verwezen naar stukken 2 en 3: verzoekende partijen verzwijgen hier ten onrechte de woning gelegen Berlarij 92, eveneens aanwezig in 2^e bouworde (perceel nr. 40 C) en aangrenzend aan het gebouw van tussenkomende partij voorwerp van de vergunningsaanvraag (zie luchtfoto's).

Omtrent de hinderaspecten verrichtte de Deputatie wel degelijk een opportuniteitsbeoordeling op een manier van een zorgvuldige overheid in dezelfde omstandigheden geplaatst.

Het komt niet toe aan Uw Raad de opportuniteit van de vergunningsaanvraag te beoordelen.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

6.- Tussenkommende partij werpt op dat de verwerende partij afdoende de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld en anderzijds dat volkomen ten onrechte zou zijn voorgehouden dat in de onmiddellijke omgeving er enkel woningen in eerste bouworde bestaan maar integendeel dat het aan de woning van verzoekende partijen aanpalende gebouw eveneens in tweede orde werd gebouwd.

Tussenkommende partij dwaalt wederom.

Het betreffende gebouw is immers geen woning, meer nog heeft geen enkele woonfunctie nog zichten op het terrein van verzoekende partijen; laat staan op verdieping zoals tussenkommende partij voorziet.

Het betreffen nl. de medische labo's (één bouwlaag) van het Centrum DLO ("Dokters Lier en Omgeving") en dus zonder de minste woonfunctie.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

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

zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk en op afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing moet en kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vergunningverlenende overheid die over het aangevraagd project oordeelde in eerste administratieve aanleg ongunstig oordeelde, zich aansluitend bij de ongunstige beoordeling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het concept van het gebouw is volgens het advies van deze ambtenaar niet aanvaardbaar. Een garage/stockageruimte gelegen achter de andere woningen kan, zo wordt gesteld, niet omgevormd worden tot een woning.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt diverse aspecten van goede ruimtelijke ordening. De functionele inpasbaarheid wordt ongunstig beoordeeld omdat het niet gepast is om een woning te voorzien in de tuinzone van de voorliggende rijwoning. Tevens wordt de nieuwe bebouwing beschouwd als een duidelijke schaalbreuk met wat algemeen gangbaar is, waarbij wordt verwezen naar een aanvaardbare bouwhoogte van bijgebouwen in de tuinstrook. Ook wordt het aspect "ruimtegebruik en bouwdichtheid" ongunstig beoordeeld omdat het bijkomend verzwaren van de reeds aanwezige bebouwing door het bijbouwen van een woonlaag op het bestaand gebouw niet aanvaardbaar wordt geacht, doordat de draagkracht van het perceel hierdoor ruimschoots wordt overschreden. Daarnaast wordt "industrieel ogend materiaal" als afwijkend beschouwd ten aanzien van de bestaande stedelijke omgeving. Tenslotte wordt gesteld dat de nieuwe woongelegenheid, die vervolgens achteraan op het perceel wordt voorzien en ter hoogte van een eerste verdieping, een inkijk geeft op de omliggende percelen die groter is dan wat normaal door burens moet worden verdragen.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op deels vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het betrokken gebouw gelegen is achter de bijgebouwen van de voorliggende rijwoning en dat een gebouw toelaten in tweede of derde bouwrijd niet in overeenstemming is met "de algemene regels met betrekking tot de

goede ruimtelijke ordening” omdat een tuinzone dient om te worden ingericht als tuin met desgevallend de mogelijkheid tot het oprichten van een berging.

Niettemin acht de verwerende partij de aanvraag in de daaropvolgende overwegingen aanvaardbaar op grond van de argumentatie van “de beroeper” die wordt aangehaald in de bestreden beslissing. Deze argumentatie luidt dat de configuratie van het “bouwblok met verschillende oude gebouwen achteraan het terrein” zeer specifiek is, dat leegstand en verval dreigt indien deze gebouwen niet worden herbestemd, dat zich in het bouwblok gebouwen met uiteenlopende functies bevinden zoals het diagnosecentrum en het buurthuis en dat de tuin door hoge muren is begrensd en er voldoende bomen staan om inkijk bij aanpalenden te beperken. Voorts wordt verwezen naar het gegeven dat het bijgebouw, dat aansluit bij het betrokken gebouw, in het verleden nog een woonfunctie heeft gehad, en naar een vergunning die werd verleend voor een “gelijkaardige aanvraag” ter hoogte van Berlarij 92.

Geen van de overwegingen van “de argumentatie van de beroeper”, die volgens de overwegingen in de bestreden beslissing dienen beschouwd te worden als de motieven van de bestreden beslissing, beantwoorden de ongunstige beoordelingen in de eerdere fase van de vergunningsprocedure dat het gevraagde een schaalbreuk betekent door de hoogte ervan. Het gevraagde omvat, zoals blijkt uit de gegevens van het dossier, geen herbestemming van een bestaand gebouw maar integendeel de uitbreiding ervan in de hoogte door het voorzien van een aanvullende bouwlaag. De hoogte van een aangevraagd project houdt verband met de goede ruimtelijke ordening.

Evenmin wordt aandacht besteed aan de draagkracht van het perceel en het “industrieel ogend materiaal”, terwijl de aandacht op deze aspecten uitdrukkelijk werd gevestigd door het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en er in de bestreden beslissing niet ontkend wordt dat dit relevante aspecten zijn bij het beoordelen van de aanvraag.

De verzoekende partijen verwijzen bovendien naar de gebrekkige bekendmaking van het openbaar onderzoek – die inderdaad blijkt uit de bespreking van het tweede middel – en stellen niet onterecht dat de beoordeling van de hinderaspecten voor de omliggende percelen is gebeurd zonder dat rekening is kunnen gehouden worden met hun bezwaren.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project, door het buiten beschouwing laten van aspecten van goede ruimtelijke ordening waarvan de relevantie niet wordt tegengesproken, op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

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

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

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de bestreden beslissing niet is genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat de bestreden beslissing is genomen zonder inachtnaam van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Voorafgaand aan de nieuwe beslissing dient een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden en moeten de verzoekende partijen als eigenaars van een “aanpalend perceel” in de zin van het hiervoor vermeld artikel 7, voor de aanvang van het openbaar onderzoek worden aangeschreven. Tevens dient voorafgaand aan de nieuwe beslissing, overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO, een verslag opgemaakt te worden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij het verslag van de provinciale ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken en dient zij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder aandacht te besteden aan de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Kim JANSSENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een pand op een perceel gelegen te Lier, Pettendonk 53-55 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummer 47g.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ