

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0403 van 10 oktober 2012
in de zaak 1112/0005/A/3/0003

In zake:

mevrouw ■■■■■, wonende te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris DE MAERE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Derbystraat 325
(Maaltecenter Blok G)

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

de heer ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 30 november 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 mei 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 24 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 18 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 10 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning na sloop van de woning”*.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Sint-Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2009 tot en met 15 oktober 2009, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de verzoekende partij, ingediend.

Op 30 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas omtrent het door de verzoekende partij ingediende bezwaarschrift het volgende standpunt in:

“...

Bezwaar ingediend op 30-09-2009 en aanvulling op 13-10-2009

Overwegende dat het bezwaar hoofdzakelijk betrekking heeft op:

- *inplanting van de nieuwbouw (tot tegen de perceelsgrens en op de rooilijn) met gevaarlijke uitrit en verminderd zicht op de straat als gevolg;*

Overwegende dat het bezwaar als volgt kan weerlegd worden (zie BESLUIT):

Gelet op de bepalingen van het gemeentedecreet;

BESLUIT:

Art. 1: Het college beslist het bezwaar te weerleggen:

Zowel de bestaande woning van de aanvrager als de woning van de bezwaarindiener werden volgens de huidige inplanting opgetrokken voor de wetgeving op de stedenbouw. Bij nieuwbouw of verbouwing dient nu gestreefd te worden naar de best mogelijke ruimtelijke ordening op lange termijn.

Aangezien de perceelsbreedte van de aanvrager slechts 6 m bedraagt, is enkel kwalitatieve bebouwing mogelijk in de vorm van een gesloten bebouwing, met een inplanting tot tegen de perceelsgrens. Om de typologie van een halfopen bebouwing aan te houden, zou er immers minstens een bouwvrije strook van 3 m gerespecteerd moeten worden, waardoor slechts een bouwbreedte van 3 m overblijft. Dit is te smal voor een hedendaagse nieuwe woning en maakt het perceel onbebouwbaar.

Ook de inplanting van de nieuwbouw op de rooilijn is te verdedigen. Hierdoor wordt een minder versnipperd straatbeeld bekomen. De inplanting van de bestaande woning op 3,93 m achter de rooilijn is immers storend in het huidige straatbeeld. De eerstvolgende aanpalenden, zowel aan de linker- als aan de rechterzijde, werden ook reeds op de rooilijn gebouwd.

Verder vreest de bezwaarindiener dat een gevaarlijke situatie zal ontstaan voor fietsers bij het verlaten van de oprit. Naast het feit dat er vlakbij meerdere gelijkaardige opritten aanwezig zijn, zal ook de garage van de nieuwbouw op dezelfde manier toegankelijk zijn. Dit maakt dat er bij mogelijke gevaarlijke situaties een meer algemene oplossing dient te worden bekeken met een eventuele wijziging in de opbouw van de openbare weg.

In de verdere toekomst kan het straatbeeld nog verder worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren. Het verlies aan zicht op de straat door de gewijzigde inplanting van de nieuwbouw – tot tegen de perceelsgrens en tot op de rooilijn – weegt niet op tegen de verbetering van de goede ruimtelijke ordening.

Het bezwaar wordt weerlegd daar de nieuwbouw zal bijdragen tot een betere ruimtelijke ordening op deze plaats.

...”

Mede gelet op vermelde beoordeling van het bezwaarschrift van de huidige verzoekende partij verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas eveneens op 30 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat:

- de aanvraag het slopen en bouwen van een ééngezinswoning betreft;
- de bestaande woning ingeplant is op 3,93 m achter de rooilijn, een bouwdiepte heeft van 19,65 m vanaf de voorbouwlijn en over een beperkt gedeelte over de volledige perceelsbreedte werd gebouwd;
- de linkeraanpalende woning een halfopen bebouwing is die aan de zijde van de aanvrager een oprit met een breedte van 2,80 m heeft;
- de nieuwe woning wordt ingeplant op de rooilijn, analoog met beide aanpalende woningen;
- de nieuwbouw een gevelbreedte heeft van 6 m en een bouwdiepte van op het gelijkvloers van 20 m en op de verdieping van 12 m;
- de grotere bouwdiepte op het gelijkvloers verantwoord is aangezien de aanpalende woningen een bouwdiepte hebben van respectievelijk 24 m en 27 m op het gelijkvloers en deze bouwdiepte bovendien noodzakelijk is om het bouwprogramma aanpasbaar te maken voor een rolstoelgebruiker;
- het dak hetzelfde profiel heeft als de rechtsaanpalende woning met een kroonlijsthoogte van 6,25 m en een nokhoogte van 9,75 m;
- circa de laatste 3 m van de verdieping afgedekt wordt met een plat dak met een hoogte van 6,05 m;
- de gelijkvloerse achterbouw wordt afgedekt met een plat dak met een hoogte van 3,25 m tov het straatpeil;
- de wachtgevel aan de linkerkant volledig op eigen terrein wordt afgewerkt met een gevelsteen;
- de toegang tot de woning verdiept ligt zodat door de aanleg van een licht hellend vlak de woning toegankelijk wordt voor een rolstoelgebruiker;
- de vloerplas wordt vastgelegd op 0.15 m boven het voetpad;
- aangezien het terrein licht hellend is naar achter toe en men binnenin geen niveauverschillen wenst, dient er achteraan het gebouw een uitgraving plaats te vinden van circa 50 cm;
- het terras achteraan de woning afgesloten wordt aan de linkerkant met een stenen tuinmuur met een hoogte van 1,80 m;
- aan de voorgevel een inpandige garage wordt voorzien;
- de aanvraag werd onderworpen aan een beperkt openbaar onderzoek van 15-09-2009 tot 15-10-2009, waarbij één bezwaar werd ingediend; zie beraadslaging als bijlage.

Watertoets

Overwegende dat:

- een sceptische put en gescheiden rioleringsstelsel worden geplaatst;
- een regenwaterput van 7.500 l met hergebruik wordt voorzien in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake hemelwater (BVR 1-10-2004);
- het voorliggende project een beperkte invloed heeft op het watersysteem en derhalve verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid;
- het goed niet ligt in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied (cf. art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid).

Conclusie:

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De vergunning kan worden verleend.

“ ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een intern verslag van 24 februari 2010 adviseert de dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In zijn verslag van onbekende datum treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit standpunt bij en wijst hiertoe op de volgende elementen:

“ ...

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe de bestaande woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht; de zijgevel van deze woning heeft 4 ramen (over de 3 bouwlagen) die hun natuurlijk licht betrekken aan de bouwvrije kant van deze halfopen bebouwing.

Aldus ontstaat door het beoogde project op de perceelsgrens een wachtgevel naar de links gelegen halfopen bebouwing toe.

De vervanging van deze halfopen bebouwing door een gesloten bebouwing is gelet op de plaatselijke toestand onaanvaardbaar en houdt een duidelijke degradatie in van de plaatselijke aanleg.

De woning aan de linkerzijde werd opgericht als halfopen bebouwing en ook als dusdanig architecturaal uitgewerkt.

Het feit dat onderhavig perceel 6m breed is en men op dit perceel een veel te uitgebreid bouwprogramma wenst te realiseren kan geen reden zijn om af te wijken van de algemeen gangbare regel om geen gesloten bebouwing toe te staan naast een halfopen bebouwingszijde van een aanpalende eigendom.

Een beperkter of compacter uitgewerkt bouwprogramma kan wel op dit perceel, zodat niet tot een zuivere gesloten bebouwing dient te worden gekomen. Bovendien blijft dit perceel ook bebouwbaar als uitbreiding bij het rechtsgelegen perceel, wat zeker de realisatie van een voldoende brede zijdelingse bouwvrije strook zou moeten toelaten. Afzonderlijke bijgebouwen achteraan kunnen nog steeds worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens gekoppeld aan de vrijstaande bijgebouwen van het links gelegen perceel.

De realisatie van een inpandige garage en het niet benutten van de bouwlaag onder het zadeldak leiden mee tot de onmogelijkheid om een zijdelingse bouwvrije strook te respecteren en tot overdreven bouwdiepte op de verdieping en het gelijkvloers. Bovendien ontstaat naar het straatbeeld toe een 'garagepoortgevel' die de ritmiek en het algemeen beeld van de huizenrij schendt.

De redenering als zou "In de verdere toekomst het straatbeeld nog verder kunnen worden geoptimaliseerd door de woning aan de linkerzijde als gesloten bebouwing te concipiëren", kan geenszins worden bijgetreden: zulks houdt in dat een bestaande, in het straatbeeld passende en volgens de gangbare normen

opgerichte woning zich zou moeten aanpassen aan en (verbouwd worden naar) een nog op te richten nieuwbouw die de gangbare normen niet volgt en de bestaande toestand op het eigen perceel (halfopen bebouwing) en op het linker perceel niet respecteert.

Het voorstel schendt aldus de rechtmatige stedenbouwkundige verwachtingen van het links gelegen perceel alsook de leefbaarheid ervan.

De argumenten van appellant zijn, gelet op het bovenstaande, stedenbouwkundig relevant en ook gegrond.

...

Na de hoorzitting van 23 februari 2010 verwerpt de verwerende partij op 4 maart 2010 het administratief beroep van de verzoekende partij en beslist dat het besluit van 30 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas hierdoor haar rechtskracht herneemt.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij met een aangetekende brief van 30 maart 2010 beroep aan bij de Raad. Met een arrest van 20 april 2011 (nr. A/2011/0049) vernietigt de Raad de beslissing van 4 maart 2010.

In zijn verslag van 22 juni 2011 bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn eerder ingenomen standpunt.

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe de bestaande woning in halfopen bebouwing te slopen en te vervangen door een woning in gesloten bebouwing; dus met de linkerzijgevel op de perceelsgrens van een terrein waarop een woning staat dewelke in halfopen bebouwing is opgericht.

Het is de opdracht van de vergunningverlenende overheid om elke aanvraag te beoordelen in functie van een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied, mede in de context van het omliggende bebouwingsbeeld en van de stedenbouwkundige ontwikkelingen vroeger en nu;

Volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening dient naar ruimtelijke kwaliteit gestreefd door de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar af te wegen waarbij rekening gehouden wordt met de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen;

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is 6m breed aan de straat en daarop wordt een woning voorzien over de volledige breedte van het terrein en met een blinde gevel naast de linkse perceelsgrens;

Links daarvan staat een woning, gebouwd in de jaren vijftig, hetzij voor de stedenbouwwet, met 4 vensters in de zijgevel, nl 2 op het gelijkvloers waarvan één vooraan en één achteraan; één venster midden de gevel op de eerste verdieping en één venster midden de gevel op de zolder;

Deze linkse woning is tot stand gekomen in een periode dat vooral huisvesting nagestreefd werd en minder aandacht besteed werd aan geordende of planmatige uitbouw; dit komt in de betrokken omgeving tot uiting in de heterogene uitbouw en inplanting van de woningen;

Als gevolg van het niet vooraf geordende aanleg en de nadruk op huisvesting kon op het betreffende perceel een woongelegenheid tot stand komen die eerder het karakter van een noodwoning heeft en in achteruitbouw op de rooilijn ingeplant is;

Het is dus de vraag of het stedenbouwkundig aanvaardbaar is op het betreffende perceel een woning met blinde gevel links te bouwen en of de aangevoerde bezwaren dermate gewichtig zijn dat de aanvraag dient geweigerd;

Waar appellante opmerkt dat in de vergunning van 1956 voor de bouw van haar woning de voorwaarde opgelegd werd dat op de perceelsgrens een afsluiting dient geplaatst, zij hiervan geen enkel materieel bewijs levert; dat trouwens deze vergunning dateert van vóór de stedenbouwwet toen de procedures anders geregeld werden;

Over de aard van de zogezegd verplichte afsluiting wordt niets vermeld; ingeval het een levende haag zou zijn dan is de zichtbaarheid aan de rooilijn dezelfde als bij de oprichting van een muur;

In de straat zijn meerdere opritten van private eigendommen naar het openbaar domein, waarbij eerst een voetpad en dan een fietspad ligt; het is de plicht van eenieder de nodige voorzichtigheid in acht te nemen; en in het hier betreffende geval verandert de zichtbaarheid naar links (of rechts wanneer het pand verlaten wordt) niet en is er slechts een beperkte vermindering van zicht naar de andere kant; het is hier dan ook niet duidelijk waarom hier plots een onoverkomelijk veiligheidsprobleem zou ontstaan;

In een dicht bebouwde omgeving zoals o.m. in een lintbebouwing is een beperkte afnemen van licht en zicht inherent aan de inplantingen; de woning van appellante heeft vensters vooraan en achteraan en de vensters in de zijgevel op het gelijkvloers zorgen voor bijkomend uitzicht en lichtvang; de bouw op de naastliggende perceelsgrens zal de lichtinval niet dermate verminderen dat de woning onleefbaar wordt;

De door appellante aangevoerde hypothese m.b.t. de bouwplannen van de woningen 170, 172, 174 en 168 kan niet bijgetreden worden omdat in de periode van het tot stand komen ervan eerder ad hoc ingevuld werd dan planmatig gewerkt;

Het verloop en de wijze van de uitbouw van de lintbebouwing aan de ■■■ heeft tot gevolg dat er een perceel van amper 6m breed tot stand gekomen is;

Anderzijds dient vastgesteld dat de woningen aldaar 50 tot 60 jaar oud zijn, zodat kan verwacht worden dat deze in de komende tijd aan vernieuwing en/of verbouwing toe zullen zijn waarbij dan een andere ordening kan uitgewerkt worden, zowel wat betreft bouwtypologie als architectuur en inplanting;

De inplanting van de voorgestelde woning met hedendaagse architectuur kan zeker in deze vernieuwing ingeschakeld worden;

De woning is dusdanig ontworpen dat ze geschikt is voor een rolstoelpatiënt en de noden van het gezin, wat duidelijk een sociaal gegeven is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 28 juli 2011 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partij.

Het voorliggende beroep, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 26 augustus 2011, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §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 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen 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 zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift, en meer specifiek in haar middelen, voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt het mogelijke ontstaan van een gevaarlijke verkeerssituatie en het wegvallen van de lichtinval. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en als algemeen rechtsbeginsel. Dit licht zij als volgt toe:

“ ...

Eén van de argumenten waarop verzoekster haar oorspronkelijke bezwaar en beroep steunde is het feit dat bij de bouw van haar woning, de specifieke voorwaarde werd opgelegd een levendige afscheiding of draad te voorzien op de grensscheiding. Indien deze voorwaarde niet zou opgelegd zijn, zou verzoekster de woning hebben kunnen laten aansluiten aan de woning van nr. 170 en haar oprit aan de andere kant gelegd hebben. Gezien verzoekster rekening hield met de reeds bestaande halfopen bebouwing van nr. 170, heeft zij de oprit van de kant van nr. 170 gelegd en tevens werden de ramen voorzien in de zijgevel langs dezelfde zijde. Een wachtgevel werd derhalve gelet op de reeds bestaande situatie alsdan voorzien aan de andere zijde van het eigendom van verzoekster.

In de motivering van de vergunningsbeslissing wordt gesteld dat een afsluiting onder de vorm van een levende haag, hetzelfde effect zou hebben als het optrekken van een wachtgevel? Het is nogal evident dat de effecten van een wachtgevel van +/- 10 meter hoog niet vergeleken kan worden met de gevolgen van een levende haag die niet hoger komt dan ca 1,8 meter. De beoordeling is trouwens weerom niet secuur uitgevoerd daar waar gesteld wordt dat geen enkel materieel bewijs wordt geleverd dat deze voorwaarde in de vergunning dd 1956 werd opgelegd. Men is blijkbaar het schrijven van verzoekster dd 05/10/2009 uit het oog verloren waarbij verzoekster een kopie van het goedgekeurde plan aan het College heeft overgemaakt, waarin expliciet vermeld staat dat de perceelsgrenzen met een levende haag moesten worden afgesloten!

Ook het argument van verzoekster met betrekking tot de gevaarlijke situatie die door de beoogde nieuwe constructie zal ontstaan, werd door de vergunningsverlenende overheid niet voldoende in overweging genomen, beantwoord en gemotiveerd. Verzoekster haalt aan dat, gezien de nieuwbouw gebouwd zal worden tot op de perceelsgrens en de rooilijn, het zich vanop haar uitrit van de garage ernstig verhinderd zal worden dat wanneer zij met de auto zal moeten buitenrijden, zij geen zicht meer zal hebben op het aankomende verkeer (tevens in het bijzonder en des te meer de fietsers) en zal zij genoodzaakt zijn om tot op het fietspad te rijden om eventueel verkeer te kunnen zien vanuit de wagen, hetgeen derhalve een zeer gevaarlijke situatie doet ontstaan voor eventuele andere weggebruikers en waaronder in het bijzonder fietsers, motorfietsers, voetgangers en tevens ook voor verzoekster zelf.

Dat in de beslissing waartegen door verzoekster beroep werd ingesteld hieromtrent kortweg gesteld wordt dat men maar de nodige voorzichtigheid in acht moet nemen, dit hoewel bevestigd wordt dat er een vermindering van zichtbaarheid zal optreden.

Het argument inzake het wegvallen van de lichtinval voor de bestaande woonst van verzoekster werd al evenmin afdoende beantwoord. Er wordt gesteld dat afname van licht

en zicht inherent zou zijn aan een lintbebouwing. Meer nog, uit de argumentatie kan men afleiden dat de vensters in de zijgevel er eigenlijk niet toe doen, want verzoekster heeft nog vensters vooraan en achteraan de woning die voldoende licht zullen krijgen? Het komt erop neer dat de vensters in de zijgevel eerder aanzien worden als een soort bonusje voor lichtinval!? Deze redenering is absoluut niet aanvaardbaar.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

...

Verzoekster verwijst naar de passage in het bestreden besluit waar wordt gesteld dat een afsluiting onder de vorm van een levende haag, hetzelfde effect heeft als het optrekken van een wachtgevel en stellen dat dit onjuist is. Zij stelt bovendien dat de deputatie haar beoordeling niet 'secur' heeft uitgevoerd wanneer zij opwerpt dat er geen materieel bewijs wordt geleverd dat in de vergunning van 1956 de voorwaarde werd opgelegd om de perceelsgrenzen met een levende haag af te sluiten.

In de bestreden beslissing wordt de vergelijking tussen een levende haag en een wachtgevel gemaakt in het kader van de bewering van verzoekster dat zij bij het uitrijden uit haar oprit niet voldoende zicht meer zou hebben op het verkeer en er aldus een veiligheidsprobleem zou ontstaan.

M.b.t. tot deze bewering van verzoekster motiveert de deputatie als volgt (stuk 12, p. 7):

"Waar appellante opmerkt dat in de vergunning van 1956 voor de bouw van haar woning de voorwaarde opgelegd werd dat op de perceelsgrens een afsluiting dient geplaatst, zij hiervan geen enkel materieel bewijs levert; dat trouwens deze vergunning dateert van vóór de stedenbouwwet toen de procedures anders geregeld werden;

Over de aard van de zogezegd verplichte afsluiting wordt niets vermeld; ingeval het een levende haag zou zijn dan is de zichtbaarheid aan de rooilijn dezelfde als bij de oprichting van een muur;

In de straat zijn meerdere opritten van private eigendommen naar het openbaar domein, waarbij eerst een voetpad en dan een fietspad ligt; het is de plicht van eenieder de nodige voorzichtigheid in acht te nemen; en in het hier betreffende geval verandert de zichtbaarheid naar links (of rechts wanneer het pand verlaten wordt) niet en is er slechts een beperkte vermindering van zicht naar de andere kant; het is hier dan ook niet duidelijk waarom hier plots een onoverkomelijk veiligheidsprobleem zou ontstaan;"

Uiteraard is een wachtgevel hoger dan een levende haag, maar uit voorgaande passage blijkt dat het niet gaat om de absolute hoogte van beide 'muren' doch wel om de muur als barrière tegen het uitzicht dat verzoekster heeft wanneer ze van haar oprit rijdt. Zij kan niet ontkennen dat het plaatsen van een haag dan wel een wachtmuur op dezelfde plaats geen enkel verschil maakt in het uitzicht (of het gebrek daaraan) van op haar oprit, aangezien ze uiteraard enkel van op ooghoogte -al rechtop lopend, van op de fiets of van in de wagen - naar de straat moet uitkijken, en niet van op een hoogte van 10 meter.

Dat de deputatie stelt dat verzoekster geen enkel materieel bewijs levert van het feit dat zij bij haar vergunning uit 1956 als voorwaarde opgelegd kreeg dat er op de perceelsgrens een afsluiting diende te worden geplaatst, is overigens niet onjuist. De

omschrijving van het addendum bij de vergunning wijst niet op een voorwaarde op zich zonder de welke de vergunning dient te worden geweigerd.

Overigens betreft het hier een overvloedig motief, dat geenszins tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.

Vervolgens stelt verzoekster dat haar argument inzake het wegvallen van de lichtinval evenmin afdoende werd beantwoord.

M.b.t. de lichtinval vermeldt het bestreden besluit (stuk 12, p. 7):

"In een dicht bebouwde omgeving zoals o.m. in een lintbebouwing is een beperkte afnamen van licht en zicht inherent aan de inplantingen; de woning van appellante heeft vensters vooraan en achteraan en de vensters in de zijgevel op het gelijkvloers zorgen voor bijkomend uitzicht en lichtvang; de bouw op de naastliggende perceelsgrens zal de lichtinval niet dermate verminderen dat de woning onleefbaar wordt;"

Verzoekster verliest uit het oog dat zij op het vlak van lichtinval al die jaren voordeel gehaald heeft uit het feit dat het huidige gebouw op het perceel van de aanvraag bijzonder klein is en ver achter de rooilijn staat, in tegenstelling tot de andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De deputatie heeft terecht verwezen naar deze lintbebouwing en dient de aanvraag daarmee te vergelijken, en niet met het gebouw dat moet worden afgebroken en dat zoals vermeld uitzonderlijk klein is en daardoor verzoekster al die jaren meer lichtinval heeft gegeven dan in het geval van een met de onmiddellijke omgeving overeenstemmende bebouwing.

De motivering in het bestreden besluit gaat in op alle door verzoekster aangehaalde elementen, en weerlegt deze op een afdoende manier.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de administratieve overheid te stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidtoezicht is de Raad enkel bevoegd na te gaan of de deputatie 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. Uit de door verzoekster aangevoerde elementen blijkt niet dat de deputatie is uitgegaan van feiten die een kennelijk onjuiste of kennelijk onredelijke beoordeling aangaande de goede plaatselijke ordening tot gevolg hebben gehad.

De bestreden beslissing geeft bijgevolg wel degelijk een afdoende motivering om tot de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening te besluiten.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

Volgens verzoekende partij, in het eerste onderdeel, zijn de motieven in de bestreden beslissing tot weerlegging van de beroepsgrief van verzoekende partij m.b.t. de specifieke voorwaarde welke zij destijds (1956) bij de bouw van haar woning kreeg opgelegd niet toereikend.

Verzoekende partij beweert – maar toont zulks geenszins aan – dat haar bij de bouw van haar woning de voorwaarde zou zijn opgelegd te voorzien in de plaatsing van een levendige afscheiding of draad op de perceelgrens.

Samen met het college van burgemeester en schepenen moet worden vastgesteld dat de woning van verzoekende partij werd opgetrokken en vergund vóór de wetgeving op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening werd ingevoerd.

De voorwaarde opgelegd bij de bouw van de woning van verzoekende partij kan thans geen effect sorteren op onderhavige aanvraag, laat staan op de huidige plaatselijke aanleg. Deze voorwaarde werd destijds in 1956 wenselijk geacht voor de toenmalige ruimtelijke ordening ter plaatse.

Het is overigens niet omwille van de specifieke voorwaarde dat men halfopen diende te bouwen. Het is precies omdat men zelf ook halfopen diende te bouwen (op een perceel dat wel voldoende breed is) omwille van de bestaande halfopen bebouwing op het perceel van de aanvraag dat men vervolgens de voorwaarde betreffende de doorlevende haag of draadafsluiting opnam.

Het gaat met andere woorden niet op om te stellen, zoals verzoekende partij voorhoudt in haar verzoekschrift, dat “indien deze voorwaarde niet zou opgelegd zijn, verzoekster de woning (zou) hebben kunnen laten aansluiten aan de woning van nr. 170”. Immers: de halfopen bebouwing (met raamwerk in de zijgevel) op huidig aanvraagperceel liet destijds geenszins toe dat een wachtgevel op twee meter van de eerst gebouwde (thans te slopen) woning zou worden gebouwd.

Volgens de plannen van de aanvraag wordt de nieuw te bouwen wachtgevel op ca. 3 meter van de woning van verzoekende partij voorzien.

Het is in die omstandigheden dat de bestreden beslissing terecht overweegt:

...

Samen met verwerende partij dient vastgesteld dat inderdaad niet het bewijs voorligt dat daadwerkelijk als voorwaarde zou zijn opgelegd dat er op de perceelsgrens een afsluiting dient geplaatst. De omschrijving in het gevoegde plan toont niet aan dat de voorwaarde dusdanig is op te vatten dat bij gebreke daaraan de vergunning zou zijn geweigerd.

De aard van de afsluiting in de vergunning van 1956 is hoe dan ook een overtollig motief in de bestreden beslissing zodat dit niet tot vernietiging kan leiden.

De opgeworpen problematiek van de lichtinval wordt overigens wel degelijk tegen het licht gehouden door de verwerende partij (zie derde onderdeel).

2. tweede onderdeel: verkeersveiligheid

In een tweede onderdeel verwijst de verzoekende partij naar het feit dat de vergunningverlenende overheid de beweerde gevaarlijke verkeerssituatie veroorzaakt door de beoogde constructie, onvoldoende in overweging heeft genomen, beantwoord en gemotiveerd.

Verzoekende partij beweert dat zij met een gevaarlijke situatie te maken zou krijgen.

Niets is minder waar: in werkelijkheid staat haar wagen aan de overzijde van de straat geparkeerd in een garage aldaar. Verzoekende partij wordt uitgenodigd hiervoor uit te komen.

Gesteld dat de bewering van verzoekende partij in dit middelonderdeel waarachtig zou zijn, quod certe non, dient te worden gewezen op de plaatselijke aanleg in de omgeving.

*Uit **stuk 1** blijkt duidelijk dat een dergelijke constellatie met minstens een wachtgevel en een oprit naast een gesloten bebouwing op de rooilijn op maar liefst negen andere plaatsen in de zelfde straat voorkomt. Telling door verzoekers tot tussenkomst leert dat er daarnaast in de straat maar liefst 16 garagepoorten op de rooilijn zijn gelegen waarbij men het fietspad moet dwarsen bij het verlaten van de garage.*

Terecht stelt de bestreden beslissing dan ook:

...

3. derde onderdeel: het wegvallen van de lichtinval

In een derde onderdeel verwijst de verzoekende partij naar het feit dat de vergunningverlenende overheid het wegvallen van de lichtinval, veroorzaakt door de beoogde constructie, onvoldoende in overweging heeft genomen, beantwoord en gemotiveerd.

Nochtans stelt de bestreden beslissing duidelijk:

In een dicht bebouwde omgeving zoals o.m. in een lintbebouwing is een beperkte afnamen van licht en zicht inherent aan de inplantingen; de woning van appellante heeft vensters vooraan en achteraan en de vensters in de zijgevel op het gelijkvloers zorgen voor bijkomend uitzicht en lichtvang; de bouw op de naastliggende perceelsgrens zal de lichtinval niet dermate verminderen dat de woning onleefbaar wordt;

Deze passage dient overigens samen te worden gelezen met wat de deputatie vijf paragrafen hoger overweegt:

Links daarvan staat een woning, gebouwd in de jaren vijftig, hetzij voor de stedenbouwwet, met 4 vensters in de zijgevel, nl 2 op het gelijkvloers waarvan één vooraan en één achteraan; één venster midden de gevel op de eerste verdieping en één venster middel de gevel op de zolder;

Deze linkse woning is tot stand gekomen in een periode dat vooral huisvesting nagestreefd werd en minder aandacht besteed werd aan geordende of planmatige uitbouw; dit komt in de betrokken omgeving tot uiting in de heterogene uitbouw en inplanting van de woningen;

Als gevolg van het niet vooraf geordende aanleg en de nadruk op huisvesting kon op het betreffende perceel een woongelegenheid tot stand komen die eerder het karakter van een noodwoning heeft en in de achteruitbouw op de rooilijn ingeplant is;

*Het is duidelijk dat de vooraf bestaande toestand (noodwoning ver achter de rooilijn) niet als vooraf geordende aanleg kan worden aangezien. M.a.w. de vooraf bestaande toestand is niet kenmerkend voor de plaatselijke aanleg (zie **stuk 1 en 2**).*

Samen met de verwerende partij dient vastgesteld dat zij terecht heeft verwezen naar de lintbebouwing in de onmiddellijke omgeving, waarmee de aanvraag dient vergeleken, en derhalve niet met het vooraf bestaande (inmiddels afgebroken) gebouw dat een abnormaal kleine omvang heeft en de reden is voor het feit dat verzoekende partij meer lichtinval genoot dan in het geval van een met de onmiddellijke omgeving overeenstemmende bebouwing.

De aanvraag strijdt dan ook geenszins met de plaatselijke aanleg.

...

4.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend en volhardt zonder meer in haar eerste middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Naast de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken, dient een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent 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 enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren. Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten dan wel onvoldoende wordt gemotiveerd. Anders dan de verwerende partij lijkt te suggereren, volgt uit het feit dat alle beroepsgrievens in de bestreden beslissing werden beantwoord, wat op zich in het licht van de motiveringsplicht geenszins is vereist, niet noodzakelijk dat de beoordeling van de

verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke daarom ook afdoende werd gemotiveerd.

Uit de toelichting bij haar eerste middel blijkt dat de verzoekende partij duidelijk te kennen geeft dat zij weet op grond van welke motieven de verwerende partij het aangevraagde verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening acht. De verzoekende partij meent dat de gebruikte motieven de vereiste pertinentie missen en niet volstaan om de bestreden beslissing op afdoende wijze te schragen. De ingeroepen schending van de motiveringsplicht kan derhalve enkel gelezen worden als een schending van de materiële motiveringsplicht.

2.

Onverminderd voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de verwerende partij, zoals hoger uitgebreid geciteerd, in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO niet volstaat om op een deugdelijke en afdoende wijze tot het besluit te komen dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Noch een beschrijving van de historische ontwikkeling van de plaatselijke ordening, die volgens de verwerende partij wordt gekenmerkt door een gebrek aan planmatige uitbouw en die tevens de configuratie zou verklaren van het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, noch de stelling dat de plaatselijke aanleg (qua bouwtypologie, architectuur, inplanting...) aan vernieuwing toe is en dat het aangevraagde daarin zeker kan ingeschakeld worden, waartoe overigens geen enkele concrete aanwijzing voorligt, kan volstaan om een concreet en afdoende antwoord te formuleren op de vraag of het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Vermelde overwegingen, evenals de al te algemene vaststelling dat een beperkte afname van licht en zicht inherent is aan een dichtbebouwde omgeving, laten niet kennelijk zonder meer toe te besluiten dat, aangezien de woning van de verzoekende partij ook voor- en achteraan vensters heeft, de vensters in de zijgevel van de woning van de verzoekende partij slechts bijkomend voor '*uitzicht en lichtvang*' zorgen zodat het optrekken van een blinde wachtgevel op de perceelsgrens de lichtinval niet dermate zal verminderen dat de woning van de verzoekende partij onleefbaar wordt. Dergelijke motieven zijn geenszins afdoende en pertinent en kunnen de bestreden beslissing dan ook niet dragen.

Het komt de Raad in dit verband voor dat de verwerende partij in de bestreden beslissing veeleer de woning van de verzoekende partij, als primair onderdeel van de in de omgeving bestaande toestand, toetst aan het aangevraagde terwijl de omgekeerde werkwijze eerder gebruikelijk kan genoemd worden.

Het verklaart alvast waarom de verwerende partij kennelijk meent te kunnen afwijken van het principe dat langs de open zijde van een halfopen woning geen gesloten bebouwing kan toegelaten worden, laat staan een blinde wachtmuur op circa drie meter van de woning van de verzoekende partij, en in die zin voorbijgaat aan de allerm minst weerlegde vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde '*een duidelijke degradatie*' van de plaatselijke aanleg en '*een schending van de ritmiek en het algemeen beeld van de huizenrij*' inhoudt.

3.

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt aangezien de gehanteerde motieven in redelijkheid geenszins afdoende en pertinent kunnen genoemd worden

om, in het bijzonder gelet op de concrete in de omgeving bestaande toestand, op rechtsgeldige wijze tot het besluit te komen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

De Raad gaat niet over tot een onderzoek van het tweede middel aangezien dit middel geen aanleiding kan geven tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om '*in bijkomende orde en in voorkomend geval*' de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid aangemerkt kan worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, zoals wordt bedoeld in artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze moet aangemerkt worden als een overheid die door de VCRO werd belast met een opdracht van algemeen belang, dit wil zeggen dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van een georganiseerd administratief beroep uitspraak moet doen over een vergunningsaanvraag, doet geenszins afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep en het discretionaire karakter van haar beoordelingsbevoegdheid, zonder enige twijfel een zelfstandige beslissing heeft genomen.

De kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, dienen noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu werd vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet naar behoren heeft uitgevoerd..

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een nieuwe woning na het slopen van de bestaande woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER