

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/0960
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0666/A/0656

Verzoekende partij	de heer Mario PIRON vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter TOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Steven VAN FRAYENHOVEN vertegenwoordigd door advocaat Kris BOSSUYT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 31

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 voor de bouw van een gekoppelde eengezinswoning en een afzonderlijke autobergplaats stilzwijgend afgewezen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2560 Nijlen, Grote Steenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 176B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 december 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 juni 2017.

Advocaat Pieter THOMAES voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Kristof BOSSUYT voert het woord voor de tussenkomende partij.
De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 13 januari 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een gunstig stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een eengezinswoning op het betrokken perceel. Het perceel komt volgens dit attest in aanmerking voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning op de rechter perceelsgrens.

2.

Op 15 maart 2010 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Nijlen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke carport.

Het college van burgemeester en schepenen van Nijlen bevestigt op 19 juli 2010 de stilzwijgende weigering van de aanvraag. De verwerende partij beslist op 7 oktober 2010 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

In het arrest van 3 oktober 2012 met nummer A/2012/0392 vernietigt de Raad deze beslissing omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer na vaststelling dat de aanvrager een nieuwe vergunningsaanvraag heeft ingediend en uitdrukkelijk en ondubbelzinnig verklaarde te verzaken aan de vergunningsbeslissing van 7 oktober 2010.

3.

Op 3 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning, ditmaal voor *“het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 6 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen verleent op 16 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

(2) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving, met name de kenmerken die afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen of open ruimten. Naast de inschatting van de bestaande toestand dient hierbij ook een toekomstgerichte visie te worden gehanteerd, die naast de beleidsopties, de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouw mogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.

De aanvraag betreft het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens.

Links van het perceel van de aanvrager is een onbebouwd perceel gelegen waarvoor een verkavelingsvergunning werd verleend op 2 september 1987 ref. 084/348, bestemd voor vrijstaande bebouwing, met een bouwvrije zijtuinstrook van 3m tegen de perceelsgrens van huidige aanvraag.

Rechts van het perceel van de aanvrager staat een woning op ongeveer 80cm van de perceelsgrens met hierin 3 kleine raamopeningen. De woning werd volgens het kadaster opgericht in 1957 en wordt omwille van zijn bouwjaar dan ook onmiskenbaar als geacht vergund beschouwd. Voor deze woning werd tevens een vergunning verleend op 20 september 1957. Bij nazicht echter van deze bouwvergunning blijkt dat de perceelsconfiguratie van de afgeleverde vergunning in geen vergelijk in overeenstemming is met de huidige. De woning werd vergund op 6.50m van de linkerperceelsgrens en 8.78m van de rechterperceelsgrens. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe. De linksaanpalende woning bevindt zich dus niet zoals op zijn afgeleverde vergunning op een perceel met een breedte van 24,00m, maar wel op een perceel van ongeveer 12.50m breed. Omdat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met een toekomstgerichte visie worden de algemeen aanvaarde normen bijgevolg gehanteerd met betrekking tot de verschillende bouwtypologieën. Een vrijstaande bebouwing is slechts mogelijk vanaf een perceelsbreedte van 15.00m en bij een perceelsbreedte tussen de 9.00 en de 15.00m is gekoppelde bebouwing van toepassing. Indien op een dergelijk perceel al een woning staat dient zij zich in de toekomst bij een uitgebreide verbouwing naar deze gewenste typologie te richten, in de gemeente zijn hiervan al tal van architecturale oplossingen aanwezig. Tevens komen in de straat verschillende bouwvormen (open, halfopen en gesloten bebouwing) voor en de aanvraag doet geen afbreuk aan de omgeving. De voorgestelde bouwtypologie van een gekoppelde bebouwing is dus ruimtelijk verantwoord. Deze redenering heeft wel tot gevolg dat er een muur van 6.00m hoog op slechts 80cm van de bestaande woning zal worden gecreëerd. Met betrekking tot de toekomstgerichte visie zijn er echter weinig andere mogelijkheden. De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal nog wel over licht en lucht beschikken, bovendien vermeld de aanvrager dat de blinde gevel wordt afgewerkt met witte sidings, dit om op esthetisch vlak zo weinig mogelijk hinder te bezorgen er wordt bijgevolg geen rechtstreekse afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de aanpalenden en de goede perceelsordening blijft gevrijwaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het gevraagde is verenigbaar met de planning voor het gebied, het brengt een verdere inrichting van het gebied niet in het gedrang, de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 augustus 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 22 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

...

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

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Een nagenoeg eenzelfde vergunning werd reeds in graad van beroep vergund door de deputatie op 07/10/2010. De huidige vergunning is identiek hetzelfde behalve voor wat betreft de carport die in de eerste vergunning over de ganse perceelsbreedte wordt voorzien terwijl de garage nu een breedte heeft van 5,2m. De diepte en de inplanting op het terrein (op 3m van de achterste perceelsgrens) is hetzelfde gebleven. De woning blijft ongewijzigd.

Daar de huidige aanvraag nagenoeg identiek is dient de beoordeling d.d. 07/10/2011 vanuit het oogmerk van consequent bestuur aangehouden te worden.

Er dient opgemerkt te worden dat voorliggende aanvraag niet zo evident is, gelet op de bebouwing op het aanpalende perceel. De aanpalende woning staat op slechts 80 cm van de perceelsgrens.

Wanneer we de historiek van betreffende percelen bekijken, blijkt dat de aanpalende woning niet ingeplant werd conform de vergunning van 1957. De toenmalige eigenaar heeft de woning op 80 cm van de linker perceelsgrens ingeplant, terwijl de vergunning een inplanting voorschreef op 6m50 van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat rechts van de woning een grote bouwvrije strook, die afgesplitst werd en verkocht is als bouwgrond. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe.

Huidige aanvraag betreft het oprichten van een halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens. Rekening houdend met de breedte van het perceel, zijnde 10m00, is het logisch dat voor de typologie ‘halfopen bebouwing’ geopteerd wordt. De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt.

Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelsgrens kan de aanvrager een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing.

Wanneer we kijken naar de goede ruimtelijke ordening op lange termijn en de bestaande perceelsconfiguratie (vnl. de breedte van de percelen) is de meest logische bebouwingstypologie op het perceel van de huidige aanvraag en het rechts aanpalende perceel een gekoppelde bebouwing.

Voorliggende redenering heeft wel tot gevolg dat vandaag de dag een muur van 6m00 hoog op slechts 80cm van een andere woning gecreëerd wordt. Er zijn echter weinig alternatieven m.b.t. de huidige aanvraag (zie vooraf). De aanpalende woning zal minder rechtstreeks licht hebben, maar zal wel nog over licht en lucht beschikken. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn dat woningen die niet conform de vergunning werden opgericht, later een hypotheek leggen op het aanpalende perceel. Er werd bovendien op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, waaraan voorliggende aanvraag voldoet.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat erfdienstbaarheden een burgerrechtelijke aangelegenheid zijn. Deputatie kan dan ook geen uitspraak doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is

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

Watertoets:

...

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. Door een hemelwaterput van 5000 liter.

..."

4.

Met een arrest van 3 oktober 2012 met nummer A/2012/0393 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

"...

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van de rechtsaanpalende woning van het bouwperceel, die door hun rechtsvoorgangers is opgericht in 1957 of 1958. Dit wordt door de partijen niet betwist.

Het opgericht zijn van de woning op het rechts aanpalend perceel op slechts 80 cm van de rechter perceelsgrens blijkt derhalve een historisch bestaande toestand te zijn.

Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Niet de vergunningstoestand maar wel de bestaande toestand is relevant bij de beoordeling.

Daargelaten de vraag of de woning van de verzoekende partijen kan beschouwd worden als geacht vergund, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen op goede

gronden aanvoeren dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met de bestaande toestand van het rechts aanpalend perceel.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt immers dat het feit dat de rechtsaanpalende woning is opgericht in strijd met de verleende vergunning en daardoor slechts op 80 cm van de perceelsgrens, door de verwerende partij als een cruciaal zo niet alleszins als relevant gegeven werd beschouwd bij de beoordeling van de aanvraag, terwijl, zoals hierboven reeds is vastgesteld, de inplanting van de woning op het rechts aanpalend perceel de bestaande toestand betreft.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...

5.

Na dit arrest beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

“ ...

10. Beoordeling

...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bebouwing op de rechter perceelsgrens.

Een nagenoeg zelfde vergunning werd reeds in graad van beroep vergund door de deputatie op 7 oktober 2010. De huidige vergunning is identiek behalve voor wat betreft de carport die in de eerste vergunning over de ganse perceelsbreedte wordt voorzien terwijl de garage nu een breedte heeft van 5,2m. De diepte en de inplanting op het terrein (op 3m van de achterste perceelsgrens) is hetzelfde gebleven. De woning blijft ongewijzigd.

Daar de huidige aanvraag nagenoeg identiek is, dient de beoordeling van 7 oktober 2010 vanuit het oogmerk van consequent bestuur aangehouden te worden. Er werd bovendien op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd, waaraan voorliggende aanvraag voldoet.

De straat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van een vergelijkbare schaal. Een woning past zich daar dan ook functioneel in. Er komt nog gekoppelde bebouwing of halfopen bebouwing voor in de omgeving. Het gabarit van de woning is gebruikelijk en algemeen stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er wordt een afdoende grote tuinstrook aangehouden. Er wordt gebruik gemaakt van moderne, kwaliteitsvolle materialen, ook voor de afwerking van de wachtmuur.

De mobiliteitsimpact zal beperkt zijn gelet op het zeer beperkt aantal verkeersbewegingen dat dit extra gezin met zich mee zal brengen. Er wordt in afdoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein aangezien er een garage achteraan wordt opgericht.

De woning wordt opgericht op een perceel met een breedte van 10m. Een vrijstaande bebouwing is gelet op de beperkte perceelsbreedte onmogelijk en ruimtelijk ook niet wenselijk.

De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt. Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelsgrens kan de aanvrager een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing. De halfopen bebouwing wordt derhalve opgericht op de rechter perceelsgrens waardoor aan deze zijde een wachtgevel ontstaat.

De aanpalende woning rechts staat op slechts 80cm van de gemeenschappelijke perceelsgrens met het perceel van de aanvraag. Wanneer we de historie van betreffende percelen bekijken, blijkt dat de aanpalende woning niet ingeplant werd conform de vergunning van 1957. De toenmalige eigenaar heeft de woning op 80cm van de linker perceelsgrens ingeplant, terwijl de vergunning een inplanting voorschreef op 6m50 van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat rechts van de woning een grote bouwvrije strook, die afgesplitst werd en verkocht is als bouwgrond. Het is bijgevolg nooit de bedoeling geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op slechts 80cm van de perceelsgrens. De toenmalige en huidige stedenbouwkundige inzichten laten dit immers niet toe. Gelet op het feit echter dat dit om een historische situatie gaat die reeds bestaat sinds einde jaren 50, dient de inplanting van de rechts aanpalende woning als vergund geacht beschouwd te worden en moet rekening gehouden worden met deze specifieke inplanting.

Er moet dan ook gekeken worden naar de mogelijke hinder die kan ondervonden worden voor de rechter burens ten gevolge van het feit dat de woning rechts zich op 80cm van de perceelsgrens bevindt en het feit dat de huidige aanvraag een wachtgevel op dezelfde perceelsgrens voorziet. In de zijgevel van de rechts aanpalende woning zijn een paar ramen voorzien die uitkijken op het perceel van de aanvraag. Aan de zijde van de aanvraag zijn geen ramen voorzien. Er zal dus geen sprake zijn van ongewenste inblik of schending van de privacy.

De oprichting van een wachtgevel op 80cm van de bestaande zijgevel van de rechts aanpalende woning zal een impact hebben op de lichtinval voor de rechter buur. Evenwel zal dit niet van die aard zijn dat alle licht in deze woning weggenomen wordt. Er zijn grote raampartijen elders in de woning. De eventuele lichthinder die voortkomt van de gevraagde bebouwing zal zich tenslotte evenzeer voordoen wanneer op de perceelsgrens een afsluiting of levende haag geplaatst zou worden. In die zin lijkt de eventuele lichthinder dan ook niet kennelijk onredelijk of onaanvaardbaar te zijn.

Bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening dient niet alleen rekening gehouden te worden met de bestaande toestand maar verder moet ook rekening te worden gehouden met de goede ruimtelijke ordening in de toekomst (artikel 4.3.1 §2 en 1.1.4 van de VCRO). Wanneer de toekomstige gewenste ontwikkelingen niet in overweging genomen worden is er sprake van onzorgvuldig bestuur door de vergunningverlenende overheid.

De situatie waarbij beide woningen op 80cm van elkaar staan is inderdaad geen gewenste situatie op langere termijn en objectief geen goede ruimtelijke ordening. Doch rekening houdend met de verkavelingsvergunning afgeleverd voor het links aanpalende perceel en de beperkte breedte van het perceel van de aanvraag, is bebouwing op de rechter perceelsgrens naar de toekomst toe de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze.

Voorliggende redenering heeft wel tot gevolg dat vandaag de dag een muur van 6m hoog op slechts 80cm van een andere woning gecreëerd wordt. Er zijn echter weinig alternatieven m.b.t. de huidige aanvraag. De weigering van deze aanvraag zou er aanleiding toe geven dat het perceel de facto onbebouwbaar wordt, bij gebrek aan andere ontwikkelingsalternatieven. Dit toelaten zou niet getuigen van zuinig ruimtegebruik.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat erfdienstbaarheden een burgerrechterlijke aangelegenheid zijn. Deputatie kan dan ook geen uitspraak doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is.

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

Watertoets:

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

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 5000 liter.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 22 augustus 2011: Gils Yanti, Van Fraeyenhoven Steven (aanvragers) Bossuyt Kristof en Thomaes Pieter (mandataris aanvragers) Geuens Sarah en Piron Marco (derde belanghebbende) burgemeester Verbeeck

De deputatie neemt kennis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 augustus 2011.

...

6.

Met een arrest van 26 augustus 2014 met nummer A/2014/0597 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 21 februari 2013. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

Vooreerst is het de Raad niet duidelijk wat de verwerende partij in de bestreden beslissing bedoelt met “goede ruimtelijke ordening in de toekomst”. Aangezien deze zinsnede niet lijkt los te kunnen gezien worden van de overweging dat woningen die op 80 cm van elkaar staan op langere termijn geen goede ruimtelijke ordening is, kan de vermelde zinsnede in het geheel van de overwegingen in de bestreden beslissing maar zinvol begrepen worden voor zover de verwerende partij er van uitgaat dat de woning van de verzoekende partijen, in het bijzonder de inplanting ervan, geen deel zal uitmaken van de “toekomstige” ordening. Hoe en wanneer de verwerende partij die toekomstige ordening ziet en op grond van welk gegeven zij er van uitgaat dat de woning van de verzoekende partijen er geen deel van zal uitmaken, is allerm minst duidelijk en blijkt alleszins niet uit de bestreden beslissing. Het blijkt derhalve niet dat de bestreden beslissing steunt op correcte gegevens.

Bovendien moet, los van het voorgaande, vastgesteld worden dat de verwerende partij wel stelt dat rekening moet gehouden worden met de inplanting van de rechts aanpalende woning, maar tegelijk voorrang geeft aan “de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze” op het betrokken bouwperceel, die ze dan nog zelf onverantwoord acht ten aanzien van de woning van de verzoekende partijen.

Zoals vastgesteld onder het vorig randnummer moet een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. Ze kan volgens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO enkel tevens “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°” in rekening brengen. Maar zelfs in dat geval kan ze de in de omgeving bestaande omgeving niet buiten beschouwing laten.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij “ook” beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengt, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO, maar slechts “goede ruimtelijke ordening in de toekomst”, zonder dat sprake is van enig beleidsdocument. Maar zelfs indien met de aangehaalde zinsnede een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” zou zijn bedoeld, dan nog kan dit niet verantwoorden dat een vergunning wordt verleend die strijdig is met de goede ruimtelijke ordening indien rekening gehouden wordt met de in de omgeving bestaande toestand.

...“

In toepassing van het artikel 4.8.2, derde lid VCRO beveelt de Raad in dit arrest dat de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO dient in acht te nemen en in het bijzonder rekening moet houden met de bestaande toestand op het rechts aanpalend perceel van het betrokken bouwperceel. De motieven dat bebouwing op de rechter perceelsgrens “naar de toekomst toe” de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze is en dat het weigeren van de aanvraag tot gevolg zou hebben dat het betrokken bouwperceel onbebouwbaar wordt, kunnen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

In het arrest beveelt de Raad de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

7.

De verwerende partij hoort de betrokken partijen in zitting van 25 november 2014.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verleent advies op 20 november 2014, waarin zij voorstelt om de behandeling van het beroep te verdagen en een lichtstudie te laten opmaken, en vult, naar aanleiding van de zitting van de verwerende partij op 21 mei 2015, dit verslag aan met een toelichting waarin gewezen wordt op de stilzwijgende verwerping van het beroep.

De verwerende partij beslist op 21 mei 2015 dat het beroep stilzwijgend geacht wordt te zijn afgewezen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

“ ...

Bij arrest van 26 augustus 2014 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de door de deputatie op 21 februari 2013 verleende vergunning aan de heer Van Fraeyenhoven vernietigd. Het betreft het oprichten van een gekoppelde eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens te Nijlen.

De deputatie diende dus een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van de heer en mevrouw Piron-Geuens, belanghebbende derden. In zitting van 27 november 2014 behandelde de deputatie voorliggende aanvraag na het horen van de betrokken partijen en besliste het beroep te verdagen voor de opmaak van een objectieve lichtstudie. Dit is tot op heden nog niet gebeurd.

Inmiddels is er op 17 maart 2015 in een arrest door de Raad van State geoordeeld dat de beslissingstermijn in een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen een vervaltermijn is en geen termijn van orde, zoals de Raad voor Vergunningsbetwistingen eerder oordeelde.

Artikel 4.7.23 §2 VCRO bepaalt dat indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, het beroep wordt geacht afgewezen te zijn.

Artikel 4.7.23 §3 VCRO bepaalt voorts dat een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing binnen een ordetermin van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending wordt bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan volgende personen of instanties, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn:

1° het college van burgemeester en schepenen;

2° het departement;

3° de adviserende Instanties, vermeld in artikel 4.7.16, § 1, eerste lid,

De heer Stijn Verbist, advocaat, heeft namens beroepers, de heer en mevrouw Piron-Geuens, per aangetekend schrijven van 15 april 2015 de deputatie hieromtrent formeel in gebreke gesteld.

Omdat in dit beroepsdossier de door de Raad voor Vergunningsbetwistingen verleende beslissingstermijn van 3 maanden is vestreken, kan de deputatie geen beslissing meer nemen over het administratief beroep. Het administratief beroep van de heer en mevrouw Piron-Geuens, belanghebbende derden, tegen de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Nijlen, wordt geacht stilzwijgend te zijn verworpen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De vordering tot vernietiging ingediend door de verzoekende partij is ook gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011. De verzoekende partij stelt dat naast het beroep tot vernietiging gericht tegen de beslissing van de

verwerende partij van 21 mei 2015, ook een beroep tot vernietiging tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 ontvankelijk is.

Verzoekende partij verwijst in dit verband naar de artikelen 4.8.2 en 4.7.23, §5 VCRO

Volgens de verzoekende partij voldoet de beslissing van de verwerende partij van 21 mei 2015 niet aan artikel 4.8.2 VCRO omdat er niet beslist wordt of een vergunning al dan niet stilzwijgend is verleend of geweigerd. Dit is wel het geval voor het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 dat volgens de verzoekende partij door tussenkomst van het tweede besluit van de verwerende partij in haar bestaan en rechtsgeldigheid wordt bevestigd.

De verzoekende partij stelt dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen de uitvoerbare vergunningsbeslissing is waarover de Raad beoordelingsbevoegdheid heeft.

2.

De verwerende partij stelt dat ingevolge de rechtspraak van de Raad van State de bij arrest van de Raad opgelegde termijn om een beslissing te nemen, een vervaltermijn is waarvan de overschrijding meebrengt dat het beroep geacht wordt te zijn afgewezen.

De verwerende partij laat het aan de Raad over om te oordelen of de Raad in die omstandigheden beschikt over de bevoegdheid om over het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 te beslissen. Zij stelt wel dat het eerste middel, in zoverre gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen onontvankelijk is wat haar betreft, omdat zij terzake geen partij was bij dit besluit.

3.

De tussenkomen partij stelt dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen geen in laatste aanleg gewezen beslissing is zodat het voorwerp van het beroep wat dat betreft onontvankelijk is.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de stilzwijgende afwijzing van het administratief beroep van de verzoekende partij een volwaardige beslissing is die overeenkomstig artikel 4.8.2, 1° VCRO bij de Raad kan worden aangevochten. Het beroep van de verzoekende partij, voor zover het in hoofdorde gericht is tegen de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij, is ontvankelijk.

2.

In zoverre de verzoekende partij ook de vernietiging vordert van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011, oordeelt de Raad dat dit beroep onontvankelijk is.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen kan niet aanzien worden als een in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.2, 1° VCRO. De stilzwijgende beslissing van de verwerende partij, betekend met een aangetekende brief van 21 mei 2015, is ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep in de plaats getreden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen, en dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Deze bepaling wordt als volgt toegelicht in de parlementaire voorbereiding:

“Er wordt nu zelfs uitdrukkelijk vermeld dat de deputatie de aanvraag bij het behandelen van het beroep in haar volledigheid onderzoekt [...].

Dat sluit aan bij de vaste rechtspraak volgens dewelke het hoger beroep een administratief en geen jurisdictioneel karakter heeft. De deputatie treedt niet op als administratieve rechter, maar als bestuurlijke overheid, zulks om te oordelen over de vraag of een bepaalde bouw- of verkavelingswijze overeenstemt met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De zaak wordt daarbij in haar geheel bij de deputatie aanhangig gemaakt, ook wanneer het beroep slechts tegen een gedeelte van het bestreden besluit gericht is. Het instellen van het beroep draagt de beslissingsbevoegdheid aldus over naar de deputatie [...], met het gevolg dat de beslissing van de deputatie in de plaats komt van deze van het college”
(Memorie van toelichting, VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 183).

Artikel 4.7.23, §2 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt binnen de bepaalde vervaltermijn en dat het beroep wordt geacht afgewezen te zijn indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn. In het geval geen beslissing werd genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, wordt de volgende toelichting gegeven in de parlementaire voorbereiding:

“De stilzwijgende weigering kan dan bestreden worden voor de [RvVb]” (Memorie van toelichting, VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 189). *De stilzwijgende weigering van de deputatie komt aldus in de plaats van de met het georganiseerde administratief beroep bestreden, al dan niet uitdrukkelijke, beslissing van het college van burgemeester en schepenen.”*

De Raad oordeelt dat de voorliggende vordering tot vernietiging beperkt is tot de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij. De stilzwijgende beslissing van de verwerende partij is een op zich staande en aanvechtbare in laatste administratieve aanleg genomen rechtshandeling, die tot stand is gekomen via de wettelijke fictie van artikel 4.7.23, §2 VCRO.

3.

De exceptie is gegrond.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

In zoverre het eerste middel enkel gericht is tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 is het onontvankelijk. Zoals hoger reeds uiteengezet kan het besluit van het college van burgemeester en schepenen niet beschouwd worden als een in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissing.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt dat de verwerende partij haar argumenten op ongemotiveerde wijze heeft afgewezen en dat de goede ruimtelijk ordening op geen enkele wijze werd beoordeeld op het vlak van de opportuniteit en de legaliteit. De aangevochten beslissing schendt door haar stilzwijgende karakter zowel de formele als de materiële motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij stelt in de antwoordnota dat de door de verzoekende partij geciteerde arresten niet relevant zijn omdat ze verwijzen naar de stilzwijgende beslissing ingevolge het verstrijken van een termijn opgelegd door het VCRO. Zij wijst erop dat, indien een beroep geacht wordt te zijn afgewezen er geen beoordeling over de legaliteit of de opportuniteit mag worden gemaakt worden. Artikel 4.7.23 VCRO voorziet uitdrukkelijk in een stilzwijgen.

3.

De tussenkomenende partij gaat uitvoerig in op de vermeende schending van artikel 4.3.1 VCRO en concludeert dat het vergunde wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Zij besluit tevens tot afwijzing van de vermeende schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4.

De verzoekende partij volhardt in haar argumentatie en verzoekt de Raad in haar wederantwoordnota, om redenen van proceseconomie, ambtshalve over te gaan *“tot vernietiging van het derde stilzwijgende besluit van de verwerende partij van 3 december 2014”*.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij in de antwoordnota voor de eerste maal de Raad verzoekt om in voorkomend geval ambtshalve over te gaan *“tot vernietiging van het derde stilzwijgende besluit van de verwerende partij van 3 december 2014”* breidt zij het voorwerp van haar beroep op onontvankelijke wijze uit, minstens geeft zij aan haar beroep een nieuwe, bijkomende wending die niet voor het eerst in de wederantwoordnota kan ingeroepen worden. Het genoemde besluit van 3 december 2014 is de Raad overigens onbekend, maakt geen deel uit van het administratief dossier en wordt door de verzoekende partij evenmin bijgevoegd.

2.

Artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat het administratief beroep geacht wordt te zijn afgewezen als de deputatie geen beslissing binnen de toepasselijke vervalltermijn genomen heeft. Daaruit volgt dat bij ontstentenis van een tijdige beslissing er een fictieve afwijzende beslissing tot stand komt. Zoals blijkt uit artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO, vallen stilzwijgende vergunningsbeslissingen onder het wettigheidstoezicht van de Raad.

3.

Waar de verzoekende partij de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet tot de geschonden geachte rechtsregels rekent, moet er worden opgemerkt dat die wet niet van toepassing is op impliciete beslissingen. Van een schending van de formele motiveringsplicht kan er dan ook geen sprake zijn.

3.

Op stilzwijgende vergunningsbeslissingen is wel het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht van toepassing. Dat beginsel vereist dat de beslissing steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven waarvan het bestaan minstens moet blijken uit het administratief dossier.

De verzoekende partij heeft bij de verwerende partij een beroepschrift ingediend waarin zij de weigering van de aangevraagde vergunning argumenteert.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, door het stilzwijgend afwijzen van het administratief beroep van de verzoekende partij, op een ongemotiveerde wijze de beroepsgrievan van de verzoekende partij in de administratieve procedure heeft afgewezen. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag onder meer getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad merkt bovendien op dat hij in zijn tweede vernietigingsarrest van 26 augustus 2014 in toepassing van artikel 4.8.2, derde lid VCRO aan de verwerende partij een injunctie heeft opgelegd waarbij de verwerende partij werd bevolen om bij het nemen van een nieuwe beslissing artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de bestaande toestand op het rechts aanpalend perceel van het betrokken bouwperceel. De motieven dat bebouwing op de rechter perceelsgrens *“naar de toekomst toe”* de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze is en dat het weigeren van de aanvraag tot gevolg zou hebben dat het betrokken bouwperceel onbebouwbaar wordt, mogen volgens het bevel in toepassing van artikel 4.8.2, derde lid VCRO, niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Wanneer, zoals in het voorliggende dossier, een administratief beroep wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen waardoor de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing uitvoerbaar wordt, ligt niet alleen een evidente schending van de materiële motiveringsplicht voor doch tevens een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde. Dit laatste mede, maar niet uitsluitend, gelet op de vaststelling dat de beroepsgrievan van de verzoekende partij niet werden ontmoet bij vermelde beoordeling en evenmin rekening gehouden is met de overwegingen die het voorwerp vormen van de injunctie die door de Raad is opgelegd in haar arrest van 26 augustus 2014.

De redenen die, bij de formele kennisgeving van het stilzwijgend afwijzen van het administratief beroep in voorkomend geval ter verklaring van het overschrijden van de termijn waarbinnen een beslissing omtrent het betrokken administratief beroep diende genomen te worden, eventueel aangehaald worden, doen geen afbreuk aan het pertinent motiveringsgebrek en kunnen evenmin verhelpen aan de vastgestelde schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Het middel is gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de bestaande toestand op het rechts aanpalend perceel van het betrokken bouwperceel. De motieven dat bebouwing op de rechter perceelsgrens “*naar de toekomst toe*” de enige logische, wenselijke en ruimtelijk verantwoorde bebouwingswijze is en dat het weigeren van de aanvraag tot gevolg zou hebben dat het betrokken bouwperceel onbebouwbaar wordt, kunnen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.”

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Steven van Frayenhoven is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij van 21 mei 2015.
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 vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 juni 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH