

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1286 van 28 juni 2016
in de zaak 1213/0528/SA/3/0498

In zake: mevrouw **Camilla GABRIEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els DESAIR
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Rijnkaai 93 hangar 26
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Tom DE WILDE**
2. mevrouw **Joke BRUYNEEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 april 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 12 oktober 2012 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een atelier tot woonloft met dakpaviljoen als inkom.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9230 Wetteren, Libbrechtstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0198D02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 29 september 2015 (nr. RvVb/S/1516/0047) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen. Dit arrest werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 14 oktober 2015.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 12 november 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Benjamin D'HOLLANDER die *loco* advocaat Els DESAIR verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Veerle TOLLENAERE die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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 Tom DE WILDE en mevrouw Joke BRUYNEEL verzoeken met een aangetekende brief van 13 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 13 december 2010 dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van handelswoning tot handelsruimte en 2 appartementen en uitbreiden van bestaand atelier tot woonloft”*.

Op 8 april 2011 verleent het college aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van de handelswoning, en weigert het college de gevraagde uitbreiding van het bestaande atelier tot woonloft. Uit de beschrijving van de aanvraag in deze beslissing blijkt dat de woonloft een nokhoogte zal hebben van 9,25 en 14,55 meter respectievelijk ten opzichte van de Lange Bergstraat en de tuin langs de Libbrechtstraat.

2.

Op 17 augustus 2011 dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een tweede stedenbouwkundige aanvraag in, ditmaal voor het *“ombouwen en uitbreiden van bestaand atelier tot woonloft + uitbreiden wegenis”*.

Op 2 december 2011 weigert het college aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning, onder meer wegens het gedeeltelijk bijtreden van het bezwaarschrift van de verzoekende partij, op grond van onder meer de overweging dat de woonloft wordt opgericht aan een niet goed uitgeruste weg. Inzake de bouwhoogte van de woonloft wordt vastgesteld dat deze aanvraag een *“vermindering van 2 bouwlagen”* is ten opzichte van de eerste aanvraag.

3.

Op 13 september 2012 verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een wegenis”* met het oog op *“de ontsluiting van het perceel (van de tussenkomende partijen) gelegen tussen de Libbrechtstraat en het Bergstraatje”*.

4.

Op 29 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van bestaand atelier tot woonloft en het bouwen van een dakpaviljoen als inkom”*. Het voorwerp van deze aanvraag is wat betreft de bouwhoogte gelijkaardig ten opzichte van de voormelde tweede stedenbouwkundige aanvraag.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juli 2012 tot en met 16 augustus 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren verleent op 12 oktober 2012 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is conform de planologische bepalingen.

Overwegende dat i.k.v. het beperkt openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend en dat deze bezwaarschriften over de algemene lijn niet worden bijgetreden.

Overwegende dat de huidige wegenis volgens de Vlaamse Codex R.O. (art. 4.3.5 §2) voldoende uitgerust is;

Gelet op de vergunning van 13/09/2012 die door de Bestendige Deputatie werd afgeleverd (met als referentie B/2012/36);

Het omvormen van het bestaand atelier tot een woonloft en het voorzien van een inkompaviljoen op het dak van het atelier integreert zich in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek. Indien het groenscherm

*winterhard en voldoende dicht wordt gemaakt en indien de opkanten worden afgewerkt op een integrerende manier kan het voorliggend dossier gunstig worden geadviseerd.
Vanuit stedenbouwkundig standpunt zijn er geen bezwaren.
De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:
Het groenscherm dat t.h.v. de opkanten aan de zijmuur wordt voorzien dient winterhard en voldoende dicht te zijn.
De verhoogde opkanten dienen op een integrerende manier afgewerkt worden langs de kant van de aanpalende eigenaars.
De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden.
Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.
De voorwaarden zoals voorzien in het decreet van 09/05/2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders zijn strikt na te leven.
Het is verplicht een septische put te voorzien om het toiletwater af te leiden.
...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 januari 2013 beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening als volgt:

*“ ...
Het voorliggend ontwerp gaat creatief om met het aanwezige reliëf en resulteert in een wooneenheid die op zich kwalitatief genoemd kan worden.*

Het ontwerp draagt bij tot een duurzame ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik door het valoriseren van een bestaand gebouw. Een dergelijke werkwijze dient aangemoedigd te worden, in zoverre het geen onaanvaardbare impact heeft op de goede plaatselijke aanleg.

De vraag rijst in hoeverre de voorgestelde wooneenheid binnen deze specifieke stedenbouwkundige context kan opgenomen worden, en in hoeverre het toevoegen van deze wooneenheid de draagkracht van het terrein en van de omgeving al dan niet overstijgt.

Een eerdere aanvraag met betrekking tot het aanpassen van de wegenis werd op 13 september 2012 door de deputatie vergund, dit na een derdenberoep tegen de beslissing van de gemeente.

Het atelier betreft een bestaand bijgebouw, dat op ongeveer 12m achter de op te richten achtergevel van de achterbouw van de meergezinswoning staat ingeplant. Het atelier geeft eveneens uit op de Lange Bergstraat. De bestaande ramen in de zijmuren van het atelier worden dicht gemetseld, zodat naar een andere vorm van lichtinval dient gezocht te worden.

Het atelier wordt intern volledig verbouwd tot woonloft.

Het hoofdvolume heeft een hoogte van 6.30m boven het niveau van de tuin (inclusief opkanten). De huidige opkanten van de zijmuren worden met ongeveer 0.60m opgehoogd, zodat de totale opkant van de muren 1m boven het dak bedraagt, wat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de omgeving.

Het beperkt optrekken van de muren brengt geen grote wijzigingen met zich mee wat betreft de impact van schaduwvorming op het aanpalende perceel, ten opzichte van de schaduwwerking welke momenteel al bestaat.

Daarnaast worden ter hoogte van de opkanten vides voorzien om zo daglicht binnen te laten in de woonruimtes en deze te voorzien van de noodzakelijk woon- en leefkwaliteiten.

Deze vides worden op hoogte van de opkant overkapt met een valbeveiliging met een breedte van 1m. Op deze beveiliging wordt bijkomend een groenscherm geplaatst met een hoogte van 2m zodat ook de privacy van de aanpalende burens gegarandeerd blijft. De rechtstreekse en onrechtstreekse inkijk in de tuinen en woningen blijft beperkt tot een minimum.

Op het dak van het atelier wordt enkel bijkomend een inkompaviljoen opgericht op 2.32m tot 2.42m afstand van de linker perceelgrens en op 2.50m van de rechter perceelgrens. Deze toevoeging zal voor de beleving van de aanpalende percelen niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. De dynamiek die deze toevoeging teweegbrengt is immers vrij beperkt.

De gewijzigde dynamiek die ontstaat door het realiseren van de voorgestelde wooneenheid in dit voormalig atelier is niet van die aard dat deze in deze vrij dense woonomgeving niet kan aanvaard worden. De bestaande tuilmuren blijven behouden zodat het geheel een vrij ingesloten karakter krijgt.

De voorziene uitbreidingen zijn miniem en de aanvraag zorgt voor een extra woongelegenheden in het centrum van Wetteren, die in zijn eigen parkeergelegenheid voorziet.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat het omvormen van het bestaand atelier tot een woonloft en het voorzien van een inkompaviljoen op het dak van het atelier zich integreert in het straatbeeld en de omgeving wat betreft de vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek. De goede ruimtelijke ordening wordt door voorliggende aanvraag niet in het gedrang gebracht.

Indien de voorzien groenschermen zodanig uitgevoerd worden dat deze voldoende dicht zijn en –ook 's winters- in een zekere afscherming voorzien, en indien de opkanten op een kwalitatieve wijze afgewerkt worden zijn er geen redenen om deze aanvraag alsnog te weigeren.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft in het verzoekschrift als volgt haar belang bij de voorliggende vordering:

“ ...

Het perceel van verzoekster bevindt zich vlak naast datgene waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

De omvorming van het naaiatelier tot woonloft en de bouw van het dakpaviljoen als inkomhal en parkeerdak — ingeplant aan de achterzijde van het aanpalende perceel dat op zich reeds gekenmerkt wordt door een substantieel hoogteverschil (stuk 13: foto 4) — zal de privacy van verzoekster schenden, lawaaihinder van het parkeerdak met zich brengen, haar uitzicht op onredelijke wijze belemmeren en zorgen voor onaanvaardbare schaduwwerking (stuk 13: foto's 1 t.e.m. 3).

Daar waar het atelier vroeger een loutere handelsfunctie had, krijgt dit gebouw nu een voltijdse woonfunctie.

Deze situatie dient bovendien te worden gekaderd binnen de ruimere omgeving: op het aanpalende perceel is reeds een meergezinswoning vergund, dit aan de voorzijde gelegen aan de Libbrechtstraat, terwijl op de helling achter het perceel in eigendom van verzoekster reeds het appartementsgebouw "Van Landuyt" is opgetrokken. De druk op verzoeksters perceel — die nu reeds groot is — zal m.a.w. nóg toenemen (stuk 13: foto's 1, 5 en 6).

Verzoekster benadrukt verder dat bewoning aan de achterzijde van het aanpalende perceel, met uitzicht richting de Libbrechtstraat, een ongewenst precedent zou creëren, in die zin dat in de toekomst bijkomende woningen met dergelijke oriëntatie vergunbaar kunnen worden geacht (stuk 13: foto 1).

De uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing staat dan ook in rechtstreeks causaal verband met de hinder die verzoekster in dat geval zal ondervinden.

...”

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

8. De verzoekende partij meent dat zij hinder zal ondervinden en beroept zich op het feit dat haar perceel zich vlak naast datgene bevindt waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

Uw Raad heeft reeds met vaststaande rechtspraak bevestigd dat het loutere nabuurschap van de verzoekende partij op zich niet zonder meer kan volstaan om haar het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen (zie onder meer Rvvb 4 april 2012, nr. S/2012/0064 in de zaak 1112/0094/SA/3/0073; Rvvb 7 mei 2012, nr. S/2012/0099 in de zaak 1011/1002/SA/1/0935; Rvvb 6 juni 2012, nr. S/2012/0117 in de zaak 1011/0355/SA/3/030; Rvvb 9 oktober 2012, nr. A/2012/0399 in de zaak 1112/0433/A/2/0394).

9. De verzoekende partij verwijst vervolgens naar een schending van haar privacy, lawaaihinder van het parkeerdak, belemmering van haar uitzicht en onaanvaardbare schaduwwerking. Tevens vermeldt zij dat het atelier nu een woonfunctie krijgt en vroeger een handelsfunctie had. Bovendien werpt ze op dat er reeds een appartementsgebouw "Van Landuyt" is opgetrokken achteraan het perceel en de druk nu reeds groot is.

Ze vreest vervolgens voor precedënten.

Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld tegen de vergunning met betrekking tot het appartementsgebouw van "Landuyt". Nochtans heeft dit gebouw een hele grote impact naar privacy, uitzicht, enz. op het terrein van de verzoekende partij. Alleen hieruit blijkt dat zij geen belang heeft om de vergunning van de tussenkomende partijen aan te vechten.

10. De vrees voor precedënten is louter hypothetisch en kan geenszins meebrengen dat hierdoor een belang wordt gecreëerd in huidige procedure.

Voor overige moet worden vastgesteld dat de uiteenzetting van het belang zo goed als volledig overeenstemt met de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het verzoekschrift.

11. De verzoekende partij verwijst naar het reeds opgetrokken appartementsgebouw "Van Landuyt". Dit appartementsgebouw torent aan de achterzijde van de percelen van zowel de verzoekende partij als de tussenkomende partijen hoog uit boven de tuinen en de woningen. Dit torenhoge gebouw met meerdere verdiepingen heeft aan de zijde van de tuinen diverse ramen en terrassen die rechtstreekse inkijk zullen nemen in de tuin van de verzoekende partij maar ook in haar woning.

Zij geeft dan ook zelf toe dat de druk op het perceel op dit ogenblik reeds groot is. Dat deze druk nog zou toenemen door de uiterst beperkte uitbreiding van het gebouw van de tussenkomende partijen is absoluut niet als ernstig of abnormale hinder te beschouwen.

...

12. De verzoekende partij beroept zich op de privacy, het uitzicht en schaduwwerking. Zij legt echter geen stukken voor die dit ook concreet en correct kunnen staven. Zij verduidelijkt ook op geen enkele wijze hoe deze nadelen zich precies zouden kunnen manifesteren : vanuit woning, vanuit de tuin, wat is de inrichting ervan, enz.

Er moet eerst worden benadrukt dat het gebouw van de verzoekende partij niet rechtstreeks paalt aan het perceel van de tussenkomende partijen. Er zit immers nog een

huis tussen (Libbrechtstraat 9- zie plannen). Enkel de tuin van de verzoekende partij, en dan nog pas vanaf een zekere diepte, paalt aan het vroegere naaiatelier.

Het uitzicht zal voor de verzoekende partij zal dan ook weinig veranderen. Het gebouw van het naaiatelier wordt immers behouden en er wordt bovenop centraal een beperkte uitbreiding (het paviljoen — 3m hoog, 2.65m breed en 5.62m lang) voorzien.

Het paviljoen wordt in het midden opgericht zodat dit reeds een beperking is van het visueel aspect. Daarenboven worden de muren met 0,60 m opgemetst en wordt daarboven een groenscherm verplicht gesteld van 2 m hoog dat bovendien ook in de winter dicht moet zijn om afscherming te voorzien.

Hierdoor wordt een hoogte van minstens 2,60 m voorzien aan de rand van het dak, waardoor het zicht op het nieuwe dakpaviljoen (drie meter hoog) in het midden van het dak vanuit de tuin en de woning van de verzoekende partij onbestaande zal zijn. Zelfs indien er een heel beperkt zicht zou kunnen zijn zal dit enkel op het groenscherm zijn. Hiertegenover moet het nieuwe appartementsblok achteraan de percelen worden gesteld dat veel hoger en veel imposanter is dan dit uiterst beperkte paviljoen (zie ook 3D voorstelling op de plannen).

De verzoekende partij heeft bovendien ook in haar eigen tuin, aan de grens met het perceel van de tussenkomende partijen, hoge begroeiing staan.

...

De vensters in dit naaiatelier, die vroeger wel waren voorzien, worden allemaal dichtgemaakt. Schending van privacy en inkijk wordt hierdoor volledig onmogelijk.

Hoe de privacy van de verzoekende partij dan wel zou worden geschonden, wordt geenszins verder verduidelijkt. Er zal ook geen schending zijn, aangezien vanuit de nieuwe woning geen enkele inkijk kan worden genomen op het perceel (woning of tuin) van de verzoekende partij.

Van aan het op te richten nieuwe beperkte paviljoen (louter inkomhal, toilet en trap) zal dit ook niet mogelijk zijn aangezien er opstanden van 0,60 m worden voorzien en een groenscherm van 2 meter. Zoals ook uit de plannen en de simulaties blijkt, kan een persoon van aan het paviljoen nooit enig zicht hebben en zeker niet op de tuin van de verzoekende partij.

Wat de schaduwwerking betreft die door de verzoekende partij wordt opgeworpen, moet eveneens worden vermeld dat dit geenszins wordt aangetoond of verduidelijkt. Indien dit al op beperkte wijze het geval zou kunnen zijn — quod non — dan is dit enkel zo achteraan in de tuin van de verzoekende partij en dan nog in heel beperkte mate. Dit overtreft geenszins de normale hinder die kan worden verwacht van 2 aan elkaar palende tuinen.

De verzoekende partij meent blijkbaar ook dat zij lawaaihinder zal ondervinden van het parkeerdak. De tussenkomende partijen zullen inderdaad via de Bergstraat op het dak van het vroegere atelier kunnen rijden. Door de opstanden en het dichte groenscherm zal het mogelijk lawaai uiterst minimaal zijn.

Bovendien zal het oprijden van het dak en het mogelijk lawaai dat dit zou meebrengen geen ernstig nadeel meebrengen wanneer dit wordt gesteld naast het verkeer dat in de Lange Bergstraat zal bijkomen door het nieuwe appartementsblok.

Waarom de verzoekende partij een ernstig nadeel zou menen te kunnen putten uit het wijzigen van handelsbestemming (naaiatelier) naar een woonfunctie is geheel niet duidelijk. Dit wordt niet uiteengezet of toegelicht en kan ook op geen enkele wijze worden begrepen als dusdanig.

13. De verzoekende partij brengt derhalve op geen enkele wijze mogelijke hinder.

Zij zal geen zicht hebben vanuit haar tuin en woning op het op te richten paviljoen bovenaan het dak van het naaiatelier, zij zal zo goed als geen lawaaihinder hebben die meer is dan diegene die in de aanpalende straat en voor het aanpalende grootschalige appartementsgebouw reeds bestaande zal zijn, en haar privacy zal op geen enkele wijze worden geschonden aangezien vanuit de loft of het paviljoen niet naar de woning of de tuin kan worden gekeken.

De tussenkomende partij heeft eerder de indruk dat de verzoekende partij meent te moeten volharden, waar ze zich reeds tegen eerdere aanvragen heeft verzet (oorspronkelijk vier dan twee bouwlagen), en nu (bij herleiding tot de bestaande gelijkvloerse bouwlaag met beperkte uitsprong/paviljoen) niet wenst op te geven. Daarenboven stelt zij toch zelf uitdrukkelijk dat de hinder nu al veel te groot is op haar perceel door de oprichting van het appartementsgebouw "Van Landuyt". Deze vergunning werd niet bestreden.

14. In het arrest van uw Raad van 29 september 2015 werd het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet aanvaard. Ook al is de invulling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel anders dan de hinder die moet worden aangetoond in het kader van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, toch is het van belang om naar deze uitspraak te verwijzen. De verzoekende partij verwijst herneemt immers zo goed als integraal haar uiteenzetting op het punt van het belang. Volgende passages uit het arrest zijn dan ook zeker relevant.

...

15. De verzoekende partij beschikt niet over een belang. De vordering tot vernietiging is onontvankelijk.

..."

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota hierop als volgt:

"...

6 .

Tussenkomende partijen werpen op dat louter nabuurschap niet volstaat om dit belang aan te tonen.

Dit neemt niet weg dat de bewijslast m.b.t. het voldoende waarschijnlijk maken van de bedoelde hinder of nadelen en het aantonen van een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing enerzijds en de hinder of nadelen anderzijds "aanzienlijk eenvoudiger" zal zijn in een situatie van "(onmiddellijk) nabuurschap".

...

Het staat vast dat verzoekster een onmiddellijke nabuur is van Tussenkomende partijen. Meer dan de helft van het perceel van verzoekster grenst aan het Perceel.

Op verzoekster rust op het vlak van haar belang dan ook een verminderde bewijslast.

7 .

Verzoekster ondervindt hinder en nadelen ingevolge de uitvoering van de vergunningsbeslissing op het vlak van uitzicht, privacy (inkijk en lawaaihinder) en schaduwwerking.

Minstens is deze hinder "voldoende waarschijnlijk" om te voldoen aan de hierboven genoemde bewijslast.

8 .

Door het oplopend reliëf van de Libbrechtstraat richting buurtweg het Bergstraatje, lag de woning van verzoekster onder het niveau van het naaiatelier. Dit atelier was, ingevolge het substantieel hoogteverschil, reeds een volwaardige verdieping t.o.v. verzoeksters' woning worden aangezien (**stuk 13, foto 4**).

Door de toevoeging van een extra verdieping torent het voormalige naaiatelier nu met bijna twee verdiepingen uit boven de woning van verzoekster. Dit blijkt duidelijk uit de foto die tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting hebben opgenomen.

...

Uit deze foto blijkt bovendien dat de "hoge begroeiing" in de tuin van verzoekster, waarover tussenkomende partijen spreken, onvoldoende is om inkijk in de woning en de tuin van verzoekster te verhinderen.

9.

De privacy van verzoekster lijdt hier vanzelfsprekend onder. Dit is niet enkel het gevolg van de inkijk in de woning (**stuk 16: foto 9 en 10**) en op het perceel van verzoekster (**stuk 17: foto 11 en 12**), maar ook van de lawaaihinder die de oprijdende auto's teweeg brengen.

Uit voornoemde stukken blijkt bovendien ook dat het uitzicht 'vanuit de woning en de tuin van verzoekster aanmerkelijk gewijzigd is en op onredelijke wijze belemmerd wordt. Minstens voor wat de tuin betreft, kan hierover geen redelijk verweer worden gevoerd.

De aanleg van een groenscherm van 2 meter - waar nog geen aanvang mee is genomen - zal deze negatieve implicaties uiteraard niet verhelpen. In tegendeel, door het groenscherm neemt het project enkel in omvang en grootte toe. Dit heeft uiteraard een nog meer ingesloten gevoel en een grotere belemmering van het uitzicht tot gevolg.

Bovendien moet uit het feit dat de vergunning werd verleend, onder de verplichting tot het oprichten van een groenscherm, worden afgeleid dat de vergunde werken wel degelijk een impact hebben op de situatie van verzoekster, bij gebreke waarvan anders deze voorwaarde overbodig zou geweest zijn.

10.

Door de hoogte van het voormalige naaiatelier - en de toekomstige aanleg van het groenscherm - komt het perceel van verzoekster onevenredig onder druk te staan.

Dit nog veel meer dan ingevolge het appartementsgebouw "Van Landuyt" alleen.

Het feit dat verzoekster de vergunning voor dit gebouw niet heeft bestreden, ontnemt verzoekster geenszins het recht om bij Uw Raad een beroep in te stellen tegen het bestreden besluit en doet ook niks af aan haar belang bij huidige procedure. Het is immers niet omdat haar uitzicht, op een grotere afstand, al belemmerd is, dat zij een verdere beperking van haar uitzicht, op kortere afstand, zou moeten aanvaarden.

Op het vlak van uitzicht en ingesloten karakter, is het voornamelijk de cumulatie van beide projecten die een onredelijke verzwaring tot gevolg hebben voor het perceel van verzoekster.

Bovendien heeft verzoeker er belang bij dat geen precedent wordt geschapen waardoor in de toekomst bijkomende woningen met een oriëntatie overeenkomstig het voormalige naaiatelier vergunbaar zouden worden geacht, waardoor de druk op haar perceel nog meer zou toenemen.

11.

Tussenkomende partijen werpen op dat, indien er al sprake zou zijn van schaduwwerking, dit slechts in heel beperkte mate het geval zou zijn. Dit is onjuist.

*Het voormalige naaiatelier loopt namelijk over een aanzienlijk deel van de grens tussen het perceel van verzoekster en dat van tussenkomende partijen (**stuk 13, foto 3**).*

...

*Een ophoging van dit gebouw met 0,6 meter en een groenscherm van 2 meter heeft vanzelfsprekend tot gevolg dat het perceel van verzoeksters aan het zonlicht onttrokken wordt. Dit blijkt dan ook uit de bestaande toestand (**stuk 17: foto 11**).*

12.

Tussenkomende partijen verwijzen in hun schriftelijke uiteenzetting naar het schorsingsarrest van Uw Raad dd. 29 september 2015 om de afwezigheid van het belang in hoofde van verzoekster te ondersteunen.

In dit arrest, en het genoemde citaat, wordt enkel de ernst van het door verzoekster opgeworpen nadeel behandeld.

Het is vaststaande rechtspraak dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet kan worden gelijkgesteld met de genoemde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen.

Meer dan wat het geval is voor het aantonen van het procesbelang, vereist het bewijs van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, de aanvoering van precieze en concrete gegevens.

De argumentatie die Uw Raad in het schorsingsarrest hanteert, om het door verzoekster aangevoerde nadeel niet als ernstig te kwalificeren, ligt eveneens in die lijn.

Bovendien kan er, in tegenstelling tot wat het geval is bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, bij de beoordeling van het belang wel rekening worden gehouden met de stukken die niet bij het verzoekschrift waren gevoegd.

Het spreekt bijgevolg voor zich dat de beoordeling die Uw Raad heeft gemaakt in het schorsingsarrest dd. 29 september 2015, niet ter zake dienend is bij de beoordeling van het belang van verzoekster bij onderhavige procedure tot nietigverklaring.

13.

Met al het voorgaande toont verzoekster aan dat de hinder of nadelen die zij ingevolge de uitvoering van de vergunningsbeslissing lijdt, evident zijn.

Dit is des te meer het geval, nu partijen zich in een situatie van onmiddellijk nabuurschap bevinden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist 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 vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een bebouwd en sterk hellend perceel tussen de lager gelegen Libbrechtstraat ten noorden en de hoger gelegen Lange Bergstraat ten zuiden (Libbrechtstraat 11). Ten opzichte van de Libbrechtstraat situeert er zich op het perceel een vergunde handelswoning met twee appartementen met daarachter een klein tuingedeelte, en achteraan een voormalig naaiatelier. De tuin van de verzoekende partij paalt aan de bouwplaats met het atelier als gedeeltelijke tuinmuur (Libbrechtstraat 7).

Met de voorliggende aanvraag beogen de tussenkommende partijen het vermelde atelier om te vormen tot een woonentiteit met dakpaviljoen. Het te behouden gedeelte van het atelier zal worden heringericht tot woonentiteit, waarbij het af te breken gedeelte wordt vervangen door een deels bovengrondse kelder met daarbovenop een terras. Volgens de plannen wordt het dak ingericht als "autostaanplaats voor auto" en uitgebreid met een "inkompaviljoen" (3,00 meter hoog, 2,65 meter breed en 5,62 meter lang), waarbij in de opkanten "vide in predal om daglicht te trekken met opkippende ramen voor verluchting" ter hoogte van de zijmuren worden voorzien en "afgewerkt met groenscherm tot 200 cm hoog". De zijdelingse opkanten worden eveneens verbreed tot 1,00 meter (valbeveiliging) en met 0,60 meter verhoogd tot een hoogte van 1,00 meter. De plannen vermelden, omwille van het hellend terrein, de woonentiteit als "verdiep: -1" en het dakniveau als "gelijkvloers".

Bij de beoordeling in de bestreden beslissing wordt door de verwerende partij vastgesteld dat door de omvorming naar wooneenheid een "gewijzigde dynamiek" ontstaat. De Raad aanvaardt in het licht van de voorgaande gegevens dat de leefomgeving van de verzoekende partij ingevolge de bestreden beslissing zal wijzigen, waardoor de door haar opgesomde mogelijke hinder en nadelen voldoende persoonlijk, direct en actueel zijn. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie van de tussenkommende partijen wordt niet aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partij stelt dat in het bestreden besluit de overeenstemming van de woonloft met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk foutieve wijze wordt beoordeeld. Zij zet uiteen:

“ ...

4.1.2. Uitwerking

A. Functionele inpasbaarheid

17.

De functiewijziging van het naaiatelier tot woonloft verbreekt het evenwicht dat tussen de percelen bestaat. Het naaiatelier achteraan de Libbrechtstraat 11 had vroeger een accessoire functie aan het handelspand vooraan (een voormalige handelszaak), en is nooit voor bewoning gebruikt. M.a.w een gebouw dat vroeger een uitsluitend handelskarakter had en slechts overdag werd gebruikt, zal nu voltijds als loft in gebruik worden genomen.

Hoewel verzoekster dit bezwaar reeds in haar beroepschrift bij de Deputatie had opgeworpen, heeft de Deputatie nagelaten hierop te repliceren (stuk 12).

Het bestreden besluit stelt louter:

...

Het bestreden besluit acht de achterliggende woonst dus aanvaardbaar, terwijl nochtans het schepencollege in het kader van de eerste en tweede stedenbouwkundige aanvraag dit als niet aanvaardbaar had beoordeeld:

...

Het bestreden besluit laat kennelijk ten onrechte na te verklaren waarom de functiewijziging inpasbaar zou kunnen worden geacht in de omgeving. De overweging dat de "gewijzigde dynamiek" (wat dit ook mag willen zeggen) in de "dense woonomgeving" aanvaardbaar is, wordt niet uitgelegd. Nochtans zou het veel plausibeler zijn om te overwegen dat een dense woonomgeving niet nog extra kan belast worden, door in de achtertuin van een perceel nog een bijkomende wooneenheid bij te creëren.

18.

Bovendien is op heden alle bewoning in de Libbrechtstraat georiënteerd in één richting die uitkijkt op de tuintjes in de Libbrechtstraat richting Bergstraatje. Dit vrijwaart de privacy van de woningen aan de Libbrechtstraat. Het nu voorziene project is precies in de tegenovergestelde richting georiënteerd met als gevolg dat er een inkijk wordt gecreëerd die tot op heden nog nooit bestaan heeft (stuk 13: foto 1).

Op dergelijke wijze wordt een precedent geschapen: bebouwing aan de andere kant, achterin de tuintjes van de woningen georiënteerd op de Libbrechtstraat, zou voortaan vergunbaar worden geacht.

Ten aanzien van de eerste stedenbouwkundige vergunning oordeelde het college nochtans:

"Indien de eengezinswoning wordt verbouwd en opgetrokken zal dit langs beide zijden een wachtgevel creëren. Dit betekent inderdaad een precedent voor de omgeving. Het voorliggende ontwerp kadert ruimtelijk gezien niet in de omgeving. Het bezwaar kan worden bijgetreden."

De Deputatie laat, net zoals het college in haar beslissing aangaande de derde vergunningsaanvraag, na te motiveren waarom van het bestreden besluit geen precedentswaarde zou uitgaan, en waarom die precedentswaarde aanvaardbaar zou zijn.

B. Ruimtegebruik en bouwdichtbaarheid

19.

Wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtbaarheid oordeelt de Deputatie:

...

Of de woonheid "op zich" kwalitatief is, laat verzoekster in het midden. De aanvraag staat niet op zich, maar wel in de achtertuin van wat de Deputatie zelf een "dense woonomgeving" noemt. De wooneenheid dient dus niet "op zich" maar in haar ruimtelijke context beoordeeld te worden.

In dezelfde context kan zuinig ruimtegebruik en verdichting enkel een optie zijn, in zoverre dat gelet op de omgeving haalbaar is. De Deputatie stelt daarover zelf dat het bouwen in een achtertuin enkel kan "in zoverre het geen onaanvaardbare impact heeft op de plaatselijke aanleg", maar verzuimt vervolgens te verantwoorden waarom ze van oordeel is dat in casu die verdichting kan gelet op de bestaande woonomgeving.

Het spreekt nochtans voor zich dat de woonloft in de achtertuin voor overbelasting van het perceel zal zorgen. Immers, op het perceel in kwestie is niet enkel een loft gepland — die weliswaar op een functioneel misplaatste plek, achteraan op het perceel is ingeplant — maar tevens is reeds een vergunning verkregen voor de bouw van een meergezinswoning (twee wooneenheden en een handelspand) aan de voorzijde van de Libbrechtstraat (stuk 13: foto 6).

Op welke wijze de vergunning voor een loft én de vergunning voor twee appartementen en een handelspand, die allen samen 266 m² beslaan, op een perceel dat zelf amper 338,55 m² groot is, in overeenstemming kan worden geacht met het ruimtegebruik en de bouwdichtbaarheid in de omgeving van de Libbrechtstraat is verzoekster volkomen onduidelijk en wordt door de Deputatie geenzins uitgelegd.

Het is frappant dat het college t.a.v. de eerste stedenbouwkundige aanvraag ook tot deze conclusie kwam en meer bepaald terecht besloot dat de draagkracht van het perceel daarvoor niet groot genoeg is, terwijl de grondoppervlakte van die aanvraag even groot is als de grondoppervlakte van het project dat nu voorligt:

"Het atelier betreft een vrijstaand gebouw, dat op ongeveer 12m achter de op te richten achtergevel van de meergezinswoning staat ingeplant."

De verwijzing naar een "vrijstaand gebouw" is misleidend en niet correct aangezien naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft links en rechts aansluitende rijwoningen zijn gebouwd, waarvan één woning die van beroeper uitmaakt.

Het college achtte dit al problematisch ten tijde van de beoordeling van de eerste vergunningsaanvraag:

"Het atelier ligt op ca. 15m achter het pand in de Libbrechtstraat, dus ook in de heel nabije omgeving van de aanpalende en omgevende panden." (...) Het gebouw langs de Libbrechtstraat betreft een bestaand gebouw in een rij en integreert zich dus in de omgeving. Het volume dat wordt opgericht langs de achterzijde, kant Lange Bergstraat, kadert niet in de omgeving, waardoor de draagkracht van het perceel overschreden wordt."

21.

Uit het voorgaande blijkt dat de Deputatie — zonder afdoende motivering — tot de kennelijk foutieve conclusie komt dat de in te planten constructie qua ruimtegebruik en bouwdichtbaarheid inpasbaar zou zijn, hierbij ten onrechte abstractie makende van het feit dat op datzelfde perceel óók nog een meergezinswoning en een handelspand is voorzien, en dat het perceel in kwestie langs beide zijden omringd is door rijwoningbouw.

Nét omdat het centrum reeds dicht bebouwd is, dient zoveel mogelijk open ruimte bewaard te worden ten einde de leefbaarheid te vrijwaren.

De bestreden beslissing is op dit punt dus manifest onvoldoende gemotiveerd.

C. Hinderaspecten

22.

Burgerlijke kwesties dienen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in rekening te worden genomen indien zij kwalificeren als "hinderaspecten".

...

23.

De Deputatie heeft de hinderaspecten op kennelijk foutieve wijze beoordeeld.

De wijze van inplanting-van de woonloft brengt immers een substantiële schending van verzoekster s privacy mee, en veroorzaakt onredelijke burenhinder in de vorm van een belemmering van het uitzicht, lawaai van de parking en schaduwwerking.

1) Schending van de privacy

24.

In antwoord op de kritiek van verzoekster dat de constructie waarvoor een vergunning is aangevraagd de privacy van verzoekster bovenmatig zal verstoren, stelt de bestreden beslissing:

"Op het dak van het atelier wordt bijkomend een inkompaviljoen opgericht op 2,32m tot 2,42m afstand van de linker perceelgrens en op 2,50m van de rechter perceelgrens. Deze toevoeging zal voor de beleving van de aanpalende percelen niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. De dynamiek die deze toevoeging teweegbrengt is immers vrij beperkt."

Verzoekster wijst erop dat in casu niet alleen de afstand van het dakpaviljoen tot haar perceel in rekening moet worden genomen, maar tevens het feit dat het atelier t.a.v. het perceel van verzoekster een volledige tweede verdieping uitmaakt waarop het dakpaviljoen zal worden opgericht dat dienst zal doen als inkom en autostaanplaats.

Door het oplopend reliëf van de Libbrechtstraat richting buurtweg het Bergstraatje ligt beroepers woning immers onder het niveau van het naaiatelier. Hierdoor vormt het atelier t.a.v. de woning van beroeper in wezen een volwaardige verdieping waarop nog een extra etage zal uitsteken. De op te richten woonloft zal dus in feite twee volwaardige verdiepingen innemen.

De inplanting van de woonloft, achteraan op het perceel van de Aanvragers, zal dus op substantiële wijze beroepers privacy aantasten.

De bestreden beslissing negeert dit aspect ten onrechte.

Het college gaf nochtans zowel in zijn eerste als in zijn tweede beslissing toe:

"Het naaiatelier betreft vanuit de Libbrechtstraat een volledige verdieping en niet slechts een kelderverdieping."

Waarom dit nu plots geen bezwaar meer zou zijn wordt door de Deputatie niet uitgelegd.

2) Burenhinder

Lawaaihinder parking

25.

Het dak van het naaiatelier — dat dienst zal doen als autostaanplaats en inkom — zal ongeoorloofde lawaaihinder veroorzaken.

Dat de bestreden beslissing de vergunning verleent onder voorwaarde van de oprichting van winterharde en "voldoende dichte" groenschermen verandert daar niets aan.

Immers ook al worden die groenschermen zodanig uitgevoerd dat zij voldoende dicht zijn en — ook 's winters — in een zekere afscherming voorzien, dan nog is en blijft het een feit dat de aanvragers het dak zullen aanwenden als in- en uitgang, als terras en als autostaanplaats. Dit zal substantiële lawaaihinder met zich brengen telkens wanneer de aanvragers hun wagen parkeren, een wandeling maken op hun dakterras en telkens bij het binnen- en buitengaan van hun woonloft. Aan beroeper wordt zodoende het rustig genot van haar eigen tuin ontzegd.

Belemmering van het uitzicht

26.

In het bestreden besluit antwoordt de Deputatie niet op de kritiek van verzoekster dat het project zorgt voor een belemmering van haar uitzicht. Dit is nochtans expliciet in haar beroepschrift aangekaart (stuk 12).

De Deputatie benadert de kwestie enkel vanuit het standpunt van "inkijk", terwijl er ook zoiets als "uitzicht" is.

Het bestreden besluit vermeldt:

"De vides worden op hoogte van de opkant overkapt met een valbeveiliging met een breedte van 1m. Op deze beveiliging wordt bijkomend een groenscherm geplaatst

met een hoogte van 2m zodat ook de privacy van de aanpalende burens gegarandeerd blijft. De rechtstreekse en onrechtstreekse inkijk in de tuinen en woningen blijft beperkt tot een minimum."

Niet alleen zijn groenschermen zelden van aard om inkijk te voorkomen.

Maar bovendien heeft dit in casu voor effect dat het zicht van verzoekster wordt belemmerd door:

- *de ophoging in het kader van een valbeveiliging met ca. 1 m.*
- *de aanleg van een groenscherm van ca. 2 m.*

Er is dus sprake van een additionele ophoging van in het totaal 3 m, op een constructie die door het reliëf van de terreinen al boven het pand van verzoekster uittorent. Dat 2m van deze 3m een "groenscherm" is, doet geen afbreuk aan het feit dat er een opbouw is van 1m en dat een groenscherm ook een "scherm" is dat verzoekster haar uitzicht beperkt.

Bovendien had de Deputatie er rekening mee moeten houden dat het uitzicht van verzoekster sowieso al — weliswaar op ruimere afstand - in aanzienlijke mate wordt verhinderd door het appartementsgebouw "Van Landuyt" zodat het nog "overblijvende" aanpalende uitzicht van verzoekster als des te fundamenteler moet worden beschouwd en niet verder mag worden aangetast (stuk 13: foto 5).

Overigens kwam het college bij zijn eerste twee besluiten — ook al was er van de ophoging van een valbeveiliging of groenscherm toen nog geen sprake — tot een volstrekt tegenovergestelde — correcte — conclusie:

"Het naaiatelier betreft vanuit de Libbrechtstraat een volledige verdieping en niet slechts een kelder verdieping. Het bestaande uitzicht op de aanpalende percelen is nihil en zal op significante manier worden veranderd en verzaamd bij het optrekken van het volume."

De Deputatie legt op geen enkele manier uit waarom deze redenering niet meer zou opgaan, wat des te meer onbegrijpelijk is aangezien er in de huidige aanvraag nog een extra ophoging van 1 meter is voorzien.

Schaduwwerking

27.

Ten aanzien van de schaduwwerking stelt de Deputatie:

"Het beperkt optrekken van de muren brengt geen grote wijzigingen met zich mee wat betreft de impact van schaduwvorming op het aanpalende perceel, ten opzichte van de schaduwwerking die momenteel al bestaat."

Opnieuw gaat de Deputatie uit van een verkeerde vooronderstelling. Het is niet omdat het perceel van verzoekster reeds schaduwwerking ondervindt van de verder afgelegen appartementsgebouwen "Van Landuyt", dat additionele rechtstreekse schaduwwerking van de op te richten aanpalende loft en de voorzien opbouw van 1m en groenscherm van 2m per definitie aanvaardbaar zou zijn. Wel in tegendeel. Net omdat het perceel al eerder werd benadeeld zou het veel logischer zijn te aanvaarden dat het genot dat verzoekster van haar perceel heeft niet nog verder mag beknot worden.

Het college erkende het bestaan van een nefaste schaduwwerking overigens reeds in zijn tweede besluit:

"De aanpalende percelen liggen ten oosten en ten westen van de op te richten eengezinswoning. Aangezien de woning een totale hoogte heeft van 7,70m boven de laagste tuinhoogte zal deze schaduwwerking veroorzaken t.o.v. de aanpalende percelen Deze schaduwwerking wordt door de bestaande toestand ook al gedeeltelijk veroorzaakt." (eigen onderlijning)

Het bestreden besluit is bijgevolg niet afdoende gemotiveerd en beoordeelt het aspect "schaduwwerking" op kennelijk foutieve wijze.

3) Miskenning overeenkomst hoogte scheidingsmuur en art. 622 B.W.

28.

Verder miskent de bestreden beslissing de overeenkomst m.b.t. de hoogte van de scheidingsmuur tussen de Libbrechtstraat 11 en de Libbrechtstraat 12 die reeds sinds 1945 bestaat (stuk 14).

Hoewel dit punt uitdrukkelijk is aangehaald, heeft de Deputatie het niet nodig geacht hierover enige toelichting te verschaffen.

Verzoekster herneemt dan ook quasi-letterlijk hetgeen is uiteengezet in haar beroepschrift gericht aan de Deputatie.

Hoewel de overeenkomst m.b.t. de hoogte van de scheidingsmuur privaatrechtelijk is, doet dit geen afbreuk aan het feit dat de verhoging van de muur substantiële hinderaspecten met zich brengt zodat de beoordeling ervan kadert binnen de verplichte toetsing van de goede ruimtelijke ordening waartoe het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht is over te gaan.

Bovendien kunnen zich — los van de hinderlijke schaduwwerking die van de verhoogde muur uitgaat — ernstige vragen worden gesteld vanuit veiligheidsoogpunt, in het bijzonder m.b.t. de draagkracht van de verouderde muur. Ook dit aspect dienden de Deputatie en het college in hun eindbeoordeling te betrekken, daar artikel 4.3.1., § 2 VCRO onder de toetsing van de goede ruimtelijke ordening eveneens de beoordeling van het bouwproject aan de algemene veiligheid vooropstelt.

Verder gaat het niet louter om het verhogen van de bestaande gemene muur. Een substantieel deel van de gemene muur wordt immers gebruikt als draagmuur voor de woonloft (stuk 13: foto 4).

Artikel 622 BW bepaalt in die zin:

"Geen nabuur mag in de gemene muur een holte maken of daartegen een werk aanbrengen of doen steunen, zonder toestemming van de andere nabuur of, indien deze weigert, zonder door deskundigen de middelen te hebben doen bepalen die nodig zijn om te voorkomen dat door het nieuwe werk aan de rechten van de andere nabuur afbreuk wordt gedaan."

Het gebruiken van een gemene muur als steunmuur kan evident niet zonder de toestemming van de buur.

Dit is niet enkel een burgerrechtelijk aspect, maar ook een veiligheidsaspect wat de Deputatie conform de VCRO verplicht mee in rekening dient te brengen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Voor zover verzoekster verwijst naar de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen in kader van de vorige twee stedenbouwkundige aanvragen, moet worden opgemerkt dat deze aanvragen niet dezelfde zijn als de thans voorliggende, zodat de voorgaande beoordelingen niet zonder meer kunnen worden doorgetrokken naar deze aanvraag. Het valt voorts op dat ze nalaat te verwijzen naar de positieve beoordeling van het college ten aanzien van de huidige stedenbouwkundige aanvraag.

Bovendien doet de deputatie, ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, uitspraak over een aanvraag op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in voorgaande beslissingen. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen.

In de bestreden beslissing is de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 9, p. 5-7):

...

In tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt, heeft de deputatie wel degelijk de bijkomende dynamiek van de aanvraag en de impact ervan op de plaatselijke aanleg onderzocht.

In de bestreden beslissing is de inpasbaarheid van het aangevraagde onder meer in het licht van de hinder ten aanzien van de aanpalende percelen geanalyseerd, meer bepaald de invloed ervan op de schaduwwerking, de inijk en privacy. Vermits de impact van de aangevraagde verbouwing hierop slechts beperkt is, heeft de deputatie in alle redelijkheid kunnen oordelen dat de gewijzigde dynamiek niet van dien aard is dat ze niet aanvaard is binnen de onmiddellijke omgeving. Het project integreert zich bovendien in het straatbeeld en omgeving op het vlak van vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek.

De door verzoekster opgeworpen precedentswaarde voor bebouwing achterin de tuintjes is louter hypothetisch, aangezien door de bestreden beslissing enkel de omvorming van een bestaande constructie vergund is en geen vergunning voor de oprichting van een nieuwe constructie in de tuinzone betreft. Bovendien zullen latere aanvragen steeds op hun eigen merites worden beoordeeld.

Wat de bouwdichtbaarheid en ruimtegebruik betreft, blijkt uit de aanvraag dat er thans geen nieuwbouw zal worden verwezenlijkt, maar dat de aanvraag enkel de omvorming en verbouwing van een bestaande constructie beoogt. Er wordt dus geen bijkomende grondoppervlakte ingenomen voor bebouwing, zodat de bouwdichtbaarheid hetzelfde blijft en zuinig met de ruimte wordt omgesprongen.

Verzoekster poneert dat de verwijzing naar "vrijstaand gebouw" misleidend is, maar dit is niet correct.

Het perceel wordt voorgesteld als een perceel met vooraan een te verbouwen pand (een recent vergunde meergezinswoning) en achteraan een atelier, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De omgeving van het perceel is gekenmerkt door gesloten bebouwing, waaronder enkele meergezinswoning. Verder wordt het atelier beschreven als een vrijstaand gebouw, aangezien dit atelier alleen staat en niet paalt aan andere gebouwen. Dit is dan een correcte beschrijving. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat op het perceel nog een gebouw staat en deze gelegen is in een dichtbebouwde omgeving. De hinder tengevolge van de omvorming is echter niet van dien aard dat de aanvraag niet aanvaardbaar is in deze omgeving.

Omtrent de schending van de privacy heeft de deputatie, anders dan verzoekster opwerpt, niet enkel met de afstand van het dakpaviljoen tot verzoeksters perceel rekening gehouden, maar ook met de hoogte van de betrokken constructie. Ondanks de hoogte van de constructie, heeft de deputatie kunnen vaststellen dat de privacy van de aanpalende burenen wordt gegarandeerd, aangezien op de beveiliging een groenscherm van 2 meter hoogte wordt geplaatst. Bovendien heeft de deputatie nog als voorwaarde opgelegd dat de voorziene groenschermen voldoende dicht moeten zijn en ook 's winters een zeker afscherming voorzien. In de bestreden beslissing kon dan terecht worden besloten dat de inkijk in de tuinen en de omliggende woningen beperkt blijft tot een minimum.

Verzoekster voert aan dat het dak van het naaiatelier ongeoorloofde lawaaihinder zal veroorzaken door het parkeren van een auto, het wandelen op het dakterras en het binnen- en buitengaan van de loft. De deputatie had echter geoordeeld dat ten aanzien van de aanpalende percelen geen hinder zal worden veroorzaken die de maat van normale burenhinder overstijgt. De opgesomde handelingen van verzoekster die aanleiding zouden geven tot lawaaihinder, halen deze beoordeling niet onderuit en bevestigen enkel de mening van de deputatie. Wat het uitzicht betreft, toont verzoekster niet aan wat het verschil is tussen het bestaande uitzicht, welke minstens bepaald wordt de tuinmuur van 2 meter ter hoogte van de Lange Bergstraat die uitsteekt achter het bestaand atelier, en het toekomstige uitzicht vanaf haar perceel noch dat deze het uitzicht zodanig belemmert dat die de maat van normale burenhinder overstijgt.

In de bestreden beslissing is de te verwachten schaduwvorming vergeleken met de bestaande schaduwwerking op het aanpalende perceel en heeft de deputatie kunnen concluderen dat de optrekking van de muren met 0,60 meter geen grote wijzigingen hieromtrent zal teweegbrengen. Verder heeft de deputatie gesteld dat de toevoeging van het inkompaviljoen, dat even hoog komt als het groenscherm, geen overmatige hinder ten aanzien van de aanpalende percelen zal veroorzaken. Deze beoordeling kan worden doorgetrokken naar het groenscherm dat ongeveer even hoog zal zijn als het inkompaviljoen en rondom dit paviljoen zal worden ingeplant.

Dat verzoekster de mening van de deputatie niet bijtreedt, betekent niet dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22, §1 VCRO wordt verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de opgeworpen miskenning van een overeenkomst omtrent de hoogte van de scheidingsmuur en het gebruik van de gemene muur, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Omtrent het veiligheidsaspect van de muur uit verzoekster enkel een vermoeden van een onvoldoende draagkrachtige muur en wordt dit niet gestaafd. Verder toont verzoekster niet aan dat het nemen van technische maatregelen geen oplossing zouden zijn voor dit aspect. Verzoekster maakt de relevantie van het veiligheidsaspect in het kader van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet aannemelijk.

Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt dat de motivering in de bestreden beslissing deugdelijk en afdoende om de beslissing te dragen.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

18. *De deputatie heeft uitgebreid de goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Zij vertrekt van het principe dat de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend zijn. Zij stelt vervolgens:*

...

Hieruit blijkt dat met alle aspecten op een voldoende wijze rekening is gehouden. De wijze waarop de verzoekende partij haar middel formuleert, lijkt ervan uit te gaan dat zij aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen vraagt om deze beoordeling volledig opnieuw te doen.

Bovendien is zij van mening dat de door haar in het beroepsschrift bij de deputatie opgeworpen elementen niet punt per punt worden weerlegd.

Wanneer een vergunningverlenende overheid echter beslist over een administratief beroep tegen een in eerste administratieve aanleg verleende vergunningsbeslissing, doet zij geen uitspraak als administratief rechtscollege maar beslist zij als orgaan van actief bestuur.

Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

De verzoekende partij lijkt er ten onrechte van uit te gaan dat de verwerende partij oordeelt over “beroepsgrievens”.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

De formele en de materiële motiveringsplicht betekenen dat het bestreden besluit moet steunen op draagkrachtige motieven die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn, die pertinent zijn en die de genomen beslissing moeten verantwoorden. De motieven

die aan de grondslag liggen van de beslissing moeten worden opgenomen in het besluit zelf. De Raad oordeelt dat de verwerende partij noch de formele, noch de materiële motiveringsplicht schendt door niet te antwoorden op de beroepsgrief van de verzoekende partij met betrekking tot het, volgens de verzoekende partij “gewijzigde”, advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (Rvvb 4 juni 2012, nr. A/2012/0220).

Het is dus niet de taak van de verwerende partij om op elk voorgebracht stuk opmerkingen te geven of op elk argument een concreet antwoord puntsgewijs te verlenen. Uit de bestreden beslissing moet wel blijken op welke manier met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gebaseerd om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Dit is in casu duidelijk het geval. De deputatie heeft in redelijkheid geoordeeld, op basis van de opgesomde elementen, dat er kon worden overgegaan tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De motiveringsplicht betekent voor de verwerende partij niet dat zij alle ter staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (Rvvb 9 april 2013, nr. A/2013/0135 in de zaak 2009/0085/A/3/0101; Rvvb 12 november 2012, nr. A/2012/0463 in de zaak 1112/0074/A/1/0052).

19. *Bovendien vermeldt de verzoekende partij een aantal fundamenteel verkeerde feitelijke gegevens.*

Zo gaat zij ervan uit dat alle bewoning in de Libbrechtstraat georiënteerd is in één richting die uitkijkt op de tuintjes in de Libbrechtstraat richting Bergstraatje. Zij meent dat door het vergunde project een inkijk wordt gecreëerd die tot op heden nog nooit bestaan heeft.

Eenzijds moet vastgesteld worden dat de inkijk op geen enkele manier gerealiseerd wordt door het bestaande project. Anderzijds kan er vanuit de appartementsgebouwen die volop in aanbouw zijn (“Van Landuyt”) wel in die richting worden gekeken en is er ook daadwerkelijk inkijk en mogelijke schending van de privacy. Dit argument is derhalve niet correct.

20. *Waar de verzoekende partij bovendien citeert uit eerdere stedenbouwkundige vergunningen, trekt zij steeds één welbepaalde zin en beoordeling uit het volledige vergunningsbesluit.*

Nochtans hebben de twee voorgaande aanvragen betrekking op een veel ruimer project met oorspronkelijk vier bouwlagen en vervolgens twee bouwlagen, waardoor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uiteraard volledig anders is.

Het is bovendien niet aan de deputatie om met betrekking tot het laatste ontwerp, thans vergund, een beoordeling te doen van eerdere aanvragen of de beoordeling van eerdere aanvragen te betrekken en die alsnog punt per punt te gaan weerleggen of te beantwoorden.

21. *Het is duidelijk uit de bewoordingen van het verzoekschrift dat de verzoekende partij een volledige andere mening is toegedaan dan de deputatie. Het is echter niet omdat*

een partij van mening verschilt dat de beoordeling zoals deze door de deputatie is gebeurd verkeerd zou zijn.

Wat de hinderaspecten betreft zoals uiteengezet op de pagina's 10 tot en met 13 van het verzoekschrift verwijzen de tussenkomende partijen uitdrukkelijk naar de uiteenzetting bij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, de goedgekeurde plannen (met o.a. 3Dvoorstelling en doorsnedes), en de bij dit verzoekschrift gevoegde foto's. Hieruit blijkt duidelijk dat er van de schending van de privacy, de burenhinder en de schaduwwerking geen sprake is. Daarenboven werd dit uitdrukkelijk beoordeeld door de deputatie. De deputatie besluit dat de rechtstreekse en onrechtstreekse inkijk in de tuinen en woningen beperkt blijft tot een minimum, het inkompaviljoen niet zal resulteren in een hinder die de mate van de normale burenhinder overstijgt, enzovoort.

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt enkel dat de verzoekende partij het niet met deze beoordeling eens is. Dit neemt niet weg dat er wel een formele beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op dit punt is gebeurd.

De verzoekende partij stelt bovendien ten onrechte dat er een volledige tweede verdieping zou worden opgericht door het dakpaviljoen. Dit is duidelijk niet het geval. Het dak doet enkel dienst als autostaanplaats en als inkom van de loft (toilet, trap). Stellen dat er twee volwaardige verdiepingen zullen worden gecreëerd is pertinent in strijd met het dossier. Dat de verzoekende partij het fundamenteel oneens is met de beoordeling door de deputatie blijkt ook waar zij de lawaaihinder van de parkeerplaats opwerpt en de belemmering van het uitzicht. Bij de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bleek dat hiervan geen sprake zal zijn en bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat dit daadwerkelijk door de deputatie werd beoordeeld. Het is niet aan de Raad om deze beoordeling opnieuw te doen.

Hetzelfde geldt voor de schaduwwerking. Indien er al sprake zou zijn van een beperkte schaduw achteraan in te tuin van de verzoekende partij, rekening houdende met de reeds bestaande schaduw van het bestaande gebouw en de aanwezige hoge begroeiing in de tuin van de verzoekende partij zelf, dan overtreft dit niet de normale burenhinder. Dit stelt de deputatie uitdrukkelijk vast en wordt door de verzoekende partij niet op concrete wijze weerlegd.

22. *Tot slot werpt de verzoekende partij bij dit middel op dat er een miskenning is van de overeenkomst over de hoogte van de scheidingsmuur en van artikel 622 B.W. De verzoekende partij is van mening dat een overeenkomst van 1945 wordt geschonden, alsook artikel 622 B.W.*

Dit aspect is een louter burgerrechtelijk bezwaar. Voor dergelijke discussies is uw Raad niet bevoegd. Dit zal voor de bevoegde rechtbank moeten worden gebracht. Het college van burgemeester en schepenen heeft bij de behandeling van het bezwaarschrift hierop wel gereageerd en uitdrukkelijk vermeld dat het geen stedenbouwkundig argument is maar een burgerlijk argument.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

16.

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, oordeelde de Raad van State in zijn arrest dd. 10 maart 2004:

...

Tot eenzelfde conclusie kan worden gekomen met betrekking tot de bestreden beslissing.

Dit is des te meer het geval, aangezien in de eerste twee vergunningsbeslissingen wel werd besloten tot niet verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Een versterkte motivering was dan ook vereist om, zonder schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, tot een tegenovergesteld besluit te komen.

Die motivering is er niet, want beperkt tot stijlformules en loutere affirmaties.

Uit het bestreden besluit blijkt niet op grond van welke in feite en in rechte aanvaardbare motieven, verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, heeft kunnen oordelen dat het aangevraagde project aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening beantwoordt.

Ook de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 12 oktober 2012 is in hetzelfde bedje ziek. Het kwam bijgevolg aan verwerende partij toe om, als administratief beroepscollege, de aanvraag opnieuw in haar volledigheid te behandelen, hierbij een nieuwe opportuniteits- en legaliteitsbeoordeling te doen en deze afdoende te motiveren.

Dit is niet gebeurd.

17.

Verzoekster vraagt uw Raad dan ook om, in tegenstelling tot wat tussenkomende partijen beweren, na te gaan of verwerende partij, als administratieve overheid, haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en 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".

Het feit dat de beroepsinstantie, i.c. verwerende partij, niet op alle argumenten van de indiener van een bestuurlijk beroep moet antwoorden, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

Het bestuur moet zijn beslissing op een dergelijke wijze motiveren, zodoende dat er uit blijkt dat er rekening werd gehouden met de argumentatie van de beroepsindiener én dat het duidelijk is waarom niet werd meegegaan in die redenering.

Uit hetgeen hiervoor werd gezegd, volgt dat de motivering in het bestreden besluit ook op dit punt onvoldoende is.

1.2. Uitwerking

1.2.1. FUNCTIONELE INPASBAARHEID

18.

De functiewijziging van naaiatelier naar woonloft verbreekt het evenwicht dat tussen de percelen bestond.

Het naaiatelier achteraan het Perceel had vroeger een accessoire functie aan de voormalige handelszaak vooraan en is nooit voor bewoning gebruikt. Dit gebouw wordt nu,

in tegenstelling tot vroeger toen er slechts op bepaalde momenten van de dag activiteit was, voltijs in gebruik genomen door de inrichting als loft.

19.

*Verzoekster heeft dit bezwaar in het kader van elke van de voornoemde vergunningsaanvragen opgeworpen. Zij heeft dit ook opgeworpen in de beroepsprocedure die zij bij verwerende partij heeft ingesteld (**stuk 12**).*

Zowel het college van burgemeester en schepenen, bij de derde vergunningsbeslissing, als de verwerende partij, hebben nagelaten hierop (afdoende) te repliceren.

Nochtans is een stedenbouwkundige vergunning slechts voldoende uitdrukkelijk gemotiveerd, overeenkomstig art. 3 Wet Motivering Bestuurshandelingen, indien de vergunning de redenen voor de verwerping van de bezwaren bevat.

*Er mag bovendien worden aangenomen dat de vereiste motivering, zoals gezegd, het normale motivatieniveau moest overstijgen, aangezien het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van de eerste en tweede stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het betrokken bezwaar telkens als volgt beoordeelde (**stuk 5 en 8**):*

"De functiewijziging naaiatelier: dit bezwaar wordt bijna over de gehele lijn bijgetreden."

Aangezien het onmogelijk is dat een vergunningsaanvraag op een bepaalde locatie de ene keer niet wordt geacht te passen binnen de goede ruimtelijke ordening, en de andere keer wel, diende uitdrukkelijk te worden gemotiveerd, waarom een functiewijziging plots geen hinderpaal voor de stedenbouwkundige vergunning meer vormde.

Hiermee toont verzoekende partij duidelijk aan dat het antwoord op het door haar geformuleerde bezwaar onjuist, minstens niet afdoende, was.

20.

Ondanks het feit dat verzoekster deze gebrekkige motivering reeds aankaartte in haar beroepschrift bij de deputatie, gaat het bestreden besluit hierop niet in. Het stelt louter:

"De gewijzigde dynamiek die ontstaat door het realiseren van de voorgestelde wooneenheid in dit voormalig atelier is niet van die aard dat deze in deze vrij dense woonomgeving niet kan aanvaard worden."

Van de genoemde aanvaardbare motieven, zowel in feite als in rechte, is bijgevolg geen sprake. Het gaat hier om niks meer dan een loutere affirmatie of stijlformule, wat zoals gezegd onvoldoende is in het kader van de motiveringsverplichting die op verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, rustte.

De overweging dat de "gewijzigde dynamiek" (wat dit ook mag willen zeggen) in de "dense woonomgeving" aanvaardbaar is, wordt niet uitgelegd.

Nochtans zou het veel plausibeler zijn om te overwegen dat een dense woonomgeving niet nog extra kan belast worden, door in de achtertuin van een perceel nog een bijkomende wooneenheid bij te creëren.

Bij de ordening van de ruimte, die gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, dient namelijk rekening te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht (art. 1.1.4. VCRO) van zowel de straat als het betrokken perceel.

In de gegeven situatie wordt deze draagkracht ruimschoots overschreden.

...

22.

*Ook het college van burgemeester en schepenen was van mening dat het vergunnen van dit project een ongewenst precedent zou creëren (cf. weigeringsbeslissing dd. 8 april 2011 - **stuk 5**):*

"Indien de eengezinswoning wordt verbouwd en opgetrokken zal dit langs beide zijden een wachtgevel creëren. Dit betekent inderdaad een precedent voor de omgeving. Het voorliggende ontwerp kadert ruimtelijk gezien niet in de omgeving. Het bezwaar kan worden bijgetreden."

Verwerende partij laat, net zoals het college in haar beslissing dd. 12 oktober 2012, na te motiveren waarom van de vergunning van het project niet langer een precedentswaarde zou uitgaan en/of waarom die precedentswaarde aanvaardbaar zou zijn.

Tussenkomen de partij werpt op dat het appartementsgebouw "Van Landuyt" in eenzelfde richting uitkijkt als de vergunde constructie. Aangezien deze appartementsblok zich op een veel grotere afstand van de woning van verzoekster bevindt, heeft dit veel minder verregaande gevolgen voor verzoekster, bijvoorbeeld op het vlak van privacy, zodat dit irrelevant is.

Dit blijkt uit bovenstaande foto. Het vroegere naaiatelier bevindt zich reeds ter hoogte van de helft van de tuin van verzoekster. Daar, waar het genoemde appartementsgebouw achter de tuin van verzoekster is opgetrokken.

*Ook deze mening was het college van burgemeester en schepenen destijds toegedaan in haar weigeringsbeslissing dd. 8 april 2011 (**stuk 5**).*

23.

Het argument dat de opeenvolgende vergunningsaanvragen niet kunnen worden gelijkgesteld en dat de eerdere aanvragen niet bij de beoordeling dienen te worden betrokken, kan, in de huidige context, niet worden bijgetreden.

Tussen de tweede en derde vergunningsaanvraag is er immers quasi geen verschil.

In dat geval is het wel degelijk noodzakelijk om toe te lichten waarom het tweede project niet kan, en het derde wel.

Dit blijkt uit het arrest van de Raad van State dd. 26 juni 2014. Een uitgebreidere motivering was, zowel in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 12 oktober 2012 als in de bestreden beslissing, bijgevolg op zijn plaats geweest.

1.2.2. RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTBAARHEID

24.

Wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtbaarheid oordeelt verwerende partij:

"Het voorliggende ontwerp gaat creatief om met het aanwezige reliëf en resulteert in een wooneenheid die op zich kwalitatief kan genoemd worden. Het ontwerp draagt bij tot een duurzame ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik door het valoriseren van een bestaand gebouw. Een dergelijke werkwijze dient aangemoedigd te worden, in zoverre het geen onaanvaardbare impact heeft op de plaatselijke aanleg."

Tot deze beslissing komt verwerende partij na enkel de bestaande en de mogelijke toestand te hebben beschreven. Zoals gezegd, acht de Raad van State een dergelijke motivering onvoldoende, aangezien daaruit niet kan worden afgeleid waarom verwerende partij de vergunde werken in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening.

In de context waarin men de wooneenheid wenste te realiseren en heeft gerealiseerd, m.n. een "dense woonomgeving", is zuinig ruimtegebruik en verdichting enkel een optie zijn, in zoverre dat gelet op de omgeving haalbaar is.

Verwerende partij stelt daarover zelf dat het bouwen in een achtertuin enkel kan "in zoverre het geen onaanvaardbare impact heeft op de plaatselijke aanleg".

...

26.

Met betrekking tot de bouwdichtbaarheid en het ruimtegebruik is er bijgevolg niet enkel een probleem op het vlak van een afdoende motivering.

Die motivering is kennelijk ook onjuist. Verwerende partij is namelijk uitgegaan van foute feitelijke gegevens, waardoor zij niet in redelijkheid tot een correcte beoordeling en een juiste beslissing is kunnen komen.

1.2.3. HINDERASPECTEN

27.

Indien ingevolge de manier waarop een constructie wordt ontworpen of ingeplant, hinder kan ontstaan, behoort dit tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Burgerlijke kwesties dienen dus bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in rekening te worden gebracht, indien zij kunnen worden gekwalificeerd als "hinderaspecten".

...

1) Schending privacy

29.

*In antwoord op de kritiek van verzoekster dat de constructie waarvoor een vergunning is aangevraagd, de privacy van verzoekster bovenmatig zal verstoren, stelt het Bestreden besluit (**stuk 1**):*

"Deze vides worden op hoogte van de opkant overkapt met een valbeveiliging met een breedte van 1m. Op deze beveiliging wordt bijkomend een groenscherm geplaatst met een hoogte van 2m zodat ook de privacy van de aanpalende burens gegarandeerd blijft. De rechtstreekse en onrechtstreekse inblik in de tuinen en woningen blijft beperkt tot een minimum."

Op het dak van het atelier wordt bijkomend een inkompaviljoen opgericht op 2,32m tot 2,42m afstand van de linker perceelgrens en op 2,50m van de rechter

perceelgrens. Deze toevoeging zal voor de beleving van de aanpalende percelen niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt. De dynamiek die deze toevoeging teweegbrengt is immers vrij beperkt."

30.

Verzoekster wijst erop dat in casu niet alleen de afstand van het dakpaviljoen tot haar perceel in rekening moet worden genomen, maar tevens het feit dat het atelier t.a.v. het perceel van verzoekster een volledige tweede verdieping uitmaakt waarop het dakpaviljoen is opgericht.

*Door het oplopend reliëf van de Libbrechtstraat richting buurtweg het Bergstraatje ligt beroepers woning onder het niveau van het naaiatelier (**stuk 13: foto 4** en **stuk 16: foto 9** en **10**). Hierdoor vormt het atelier t.a.v. de woning van verzoekster een volwaardige verdieping waarop nog een extra etage uitsteekt.*

Het college van burgemeester en schepenen gaf nochtans zowel in zijn eerste als in zijn tweede beslissing het volgende aan:

"Het naaiatelier betreft vanuit de Libbrechtstraat een volledige verdieping en niet slechts een kelderverdieping."

31.

*Uit de foto die gevoegd is als **stuk 16 (foto 9)**, genomen vanuit de woning van verzoekster, blijkt bovendien dat inkijk in deze woning wel een feit is.*

32.

Of een 2 meter hoog groenscherm, dat nog steeds niet is aangelegd, aan deze inkijk zal kunnen verhelpen is onzeker.

De effectiviteit van een groenscherm hangt af van een aantal factoren zoals het type beplanting en de zorg die tussenkomende partijen voor deze planten zullen dragen.

Echter, zoals uit de bovenstaande foto blijkt is er in de richting van de woning van verzoekster een raam voorzien. Dit doet vermoeden dat de beplanting niet al te weelderig zal mogen zijn.

2) Belemmering van het uitzicht en schaduwwerking

33.

Zelfs indien de schending van de privacy al zou kunnen worden voorkomen door de oprichting van het 2 meter hoge groenscherm, ondervindt verzoekster hinder. Dit ingevolge haar gewijzigd uitzicht.

*Hoewel verzoekster deze kritiek in haar beroepsschrift heeft opgeworpen (**stuk 12**), behandelt het bestreden besluit dit heikel punt niet. Nochtans diende verwerende partij in dit besluit een volledig nieuwe beoordeling van de zaak te doen. Dit heeft zij niet gedaan.*

Verwerende partij benadert de kwestie enkel vanuit het standpunt van "inkijk", maar laat de kwestie van het uitzicht links liggen.

34.

De vergunde constructie heeft tot gevolg dat het zicht van verzoekster wordt belemmerd door:

- de ophoging in het kader van een valbeveiliging met ca. 1 meter.*
- de aanleg van een groenscherm van ca. 2 meter.*

Er is dus sprake van een additionele ophoging van in het totaal 3 m, op een constructie die door het reliëf van de terreinen al boven het pand van verzoekster uittorent. Dat 2m van deze 3m een "groenscherm" is, doet geen afbreuk aan het feit dat er een opbouw is van 1m en dat een groenscherm ook een "scherm" is dat verzoekster haar uitzicht beperkt.

*Bovendien had de Deputatie er rekening mee moeten houden dat het uitzicht van verzoekster sowieso al — weliswaar op ruimere afstand - in aanzienlijke mate wordt verhinderd door het appartementsgebouw "Van Landuyt" zodat het nog "overblijvende" aanpalende uitzicht van verzoekster als des te fundamenteeler moet worden beschouwd en niet verder mag worden aangetast (**stuk 13: foto 5 en stuk 16**).*

Overigens kwam het college bij zijn eerste twee besluiten tot de tegenovergestelde, correcte —conclusie:

"Het naaiatelier betreft vanuit de Libbrechtstraat een volledige verdieping en niet slechts een kelderverdieping. Het bestaande uitzicht op de aanpalende percelen is nihil en zal op significante manier worden veranderd en verzaamd bij het optrekken van het volume."

*Dat dit, zelfs zonder dat het opgelegde groenscherm is gerealiseerd, het geval is, blijkt uit **stuk 16 (foto 11)**.*

...

Door de cumulatie van de woonloft — inclusief groenscherm — met het appartementsgebouw "Van Landuyt" zal het volledige uitzicht van verzoekster wegvallen.

Uit de motivering van verwerende partij blijkt niet waarom de eerdere redenering van het college van burgemeester en schepenen niet meer opging. Nochtans was de situatie die blijkt uit bovenstaande foto voorzienbaar, aangezien in de laatste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een extra ophoging van 1 meter was voorzien.

35.

Met betrekking tot de schaduwwerking, is verwerende partij uitgegaan van een verkeerde voorstelling van de feiten. In de bestreden beslissing stelt zij namelijk:

"Het beperkt optrekken van de muren brengt geen grote wijzigingen met zich mee wat betreft de impact van schaduwvorming op het aanpalende perceel, ten opzichte van de schaduwwerking die momenteel al bestaat."

In haar redenering wordt het 2 meter hoge groenscherm helemaal niet betrokken. Het kan bijgevolg moeilijk worden ontkend dat verwerende partij op dit punt niet tot op een juiste manier kon besluiten tot overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Op dit punt schort er bijgevolg niet enkel een en ander aan de movering van verwerende partij, er kan tevens worden gesproken van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Op basis daarvan vermag het bestuur, als vergunningverlenende overheid, slechts rekening houdend met alle relevante gegevens van de zaak een beslissing nemen.

Aangezien zij met betrekking tot de schaduwwerking en het uitzicht geen rekening houdt met het op te richten groenscherm, ligt bijgevolg ook een schending van dit beginsel voor.

36.

Bovendien is het niet omdat het perceel van verzoekster reeds schaduwwerking ondervindt van de verder afgelegen appartementsgebouwen "Van Landuyt", dat additionele rechtstreekse schaduwwerking van de aanpalende loft (met de opbouw van 1 meter in combinatie met het groenscherm van 2 meter hoog) aanvaardbaar is. Wel in tegendeel.

Het college erkende het bestaan van een nefaste schaduwwerking reeds in zijn tweede besluit:

"De aanpalende percelen liggen ten oosten en ten westen van de op te richten eengezinswoning. Aangezien de woning een totale hoogte heeft van 7,70m boven de laagste tuinhoogte zal deze schaduwwerking veroorzaken t.o.v. de aanpalende percelen Deze schaduwwerking wordt door de bestaande toestand ook al gedeeltelijk veroorzaakt." (eigen onderlijning)

Het bestreden besluit is bijgevolg niet afdoende gemotiveerd en beoordeelt het aspect "schaduwwerking" op kennelijk foutieve gronden en feiten.

Indien zij haar oordeel had opgemaakt op basis van de juiste gegevens, dan had zij tot de conclusie moeten komen dat het optrekken van de scheidingsmuur veel lichtinval en zonlicht ontnemt, waardoor, zelfs los van de kwestie inzake het uitzicht, verzoekster onredelijke hinder zou ondervinden.

3) Lawaaihinder

37.

Het dak van het naaiatelier — dat dienst doet als autostaanplaats en inkom — veroorzaakt onredelijke lawaaihinder.

Dat de bestreden beslissing de vergunning verleent onder voorwaarde van de oprichting van winterharde en "voldoende dichte" groenschermen verandert daar niets aan.

Immers ook al wordt het groenscherm zodanig uitgevoerd dat zij voldoende dicht is en — ook 's winters — in een zekere afscherming voorzien, dan nog is en blijft het een feit dat tussenkomende partijen het dak aanwenden als in- en uitgang, als terras en als autostaanplaats.

Dit brengt, en dat zal in de toekomst des te meer het geval zijn, substantiële lawaaihinder met zich mee, telkens wanneer tussenkomende partijen hun wagen parkeren, een wandeling maken op hun dakterras en telkens bij het binnen- en buitengaan van hun woonloft. Aan beroeper wordt zodoende het rustig genot van haar eigen tuin ontzegd.

4) Art. 622 BW en overeenkomst i.v.m. hoogte van de scheidingsmuur

38.

*Verder miskent de bestreden beslissing de overeenkomst m.b.t. de hoogte van de scheidingsmuur tussen de Libbrechtstraat 11 en de Libbrechtstraat 12 die sinds 1945 bestaat (**stuk 14**).*

Hoewel dit punt uitdrukkelijk werd aangehaald door verzoekster in haar beroepschrift, is verwerende partij hier niet op ingegaan. Dit is eveneens het geval voor wat betreft hetgeen verzoekster in haar beroepsschrift had aangehaald in verband met artikel 622 BW.

Verwerende partij diende in de bestreden beslissing minstens op deze argumenten te antwoorden, ten einde te voldoen aan de op haar rustende motiveringsverplichting.

Aangezien dit niet is gebeurd, ligt ook op dit punt een schending van de motiveringsplicht voor.

39.

Voor het overige, herneemt verzoekster quasi-letterlijk hetgeen is uiteengezet in haar beroepschrift (stuk 12).

Het feit dat de overeenkomst m.b.t. de hoogte van de scheidingsmuur privaatrechtelijk is, doet geen afbreuk aan het feit dat de verhoging van de muur substantiële hinderaspecten — m.n. de schaduwwerking en de belemmering van het uitzicht — met zich brengt.

Hierdoor kadert de beoordeling ervan binnen de verplichte toetsing van de goede ruimtelijke ordening waartoe, verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht is over te gaan.

40.

Bovendien kunnen zich — los van de hinderlijke schaduwwerking die van de verhoogde muur uitgaat — ernstige vragen worden gesteld vanuit veiligheidsoogpunt, in het bijzonder m.b.t. de draagkracht van de verouderde muur.

Ook dit aspect dienden de Deputatie en het college in hun eindbeoordeling te betrekken, daar artikel 4.3.1., § 2 VCRO onder de toetsing van de goede ruimtelijke ordening eveneens de beoordeling van de algemene veiligheid van het voorgestelde project vooropstelt.

41.

Verder gaat het niet louter om het verhogen van de bestaande gemene muur. Een substantieel deel van de gemene muur wordt immers gebruikt als draagmuur voor de woonloft (stuk 16: foto 11 en 12).

...

Het gebruiken van een gemene muur als steunmuur kan evident niet zonder de toestemming van de buur.

Dit is niet enkel een burgerrechtelijk aspect, maar ook een veiligheidsaspect, wat verwerende partij conform de VCRO verplicht mee in rekening diende te brengen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b en 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 het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de 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 wettigheidstoezicht is hij enkel 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.

In haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en haar administratief beroepsschrift heeft de verzoekende partij onder meer aangehaald dat de gevraagde functiewijziging het evenwicht verbreekt tussen de diverse percelen, dat haar privacy wordt geschonden door de inrichting van het dak, dat door de gevraagde bouwwerken haar uitzicht op onredelijke wijze wordt belemmerd, dat deze ook zorgen voor een onredelijke schaduwwerking op haar perceel, dat het ophogen van de tuinmuur voor de creatie van de valbeveiliging niet esthetisch is, dat er een overbelasting is van het perceel door bijkomend te voorzien in een woonloft en dat er een precedent wordt gecreëerd.

De verzoekende partij wees ook op de miskenning van een overeenkomst van 20 oktober 1945 met betrekking tot de gemene tuinmuur. In een dergelijke context vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, wanneer het de aanvraag in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht, des te concreter en preciezer moet motiveren waarom het meent dat de aanvraag wel in de bestaande omgeving past zonder overdreven hinder te veroorzaken.

3.

De verzoekende partij vermeldt in haar uiteenzetting meermaals overwegingen van de vergunningsbeslissing van 8 april 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren. In deze beslissing werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van de handelswoning (pand Libbrechtstraat) en geweigerd voor de uitbreiding van het bestaande atelier tot woonloft (pand Lange Bergstraat). In de feitenuiteenzetting is aangegeven dat het voorwerp van de voorliggende aanvraag van de tussenkomen partijen vergelijkbaar is met het voorwerp van de tweede aanvraag, maar sterk verschilt van dat van hun eerste aanvraag, in het bijzonder inzake de bouwhoogte. Meer bepaald werd aangegeven dat er een vermindering is van twee bouwlagen.

In de mate de beslissing van het college van 8 april 2011 betrekking heeft op een bouwaanvraag met een afwijkend voorwerp ten opzichte van de voorliggende aanvraag, kan de verzoekende partij de overwegingen in deze beslissing niet dienstig aanwenden om haar uiteenzetting, waarmee zij in hoofdzaak de verwerende partij een "kennelijk foutieve beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening" verwijt, te ondersteunen. In deze mate mist de uiteenzetting van de verzoekende partij de nodige feitelijke grondslag.

4.1.

Uit de bestreden beslissing, zoals vermeld in de feitenuiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij op een zorgvuldig gemotiveerde en op redelijke wijze heeft onderzocht of het gevraagde project geen onaanvaardbare impact heeft op de bestaande omgeving.

4.2.

Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de gewijzigde dynamiek die ontstaat door het realiseren van de voorgestelde wooneenheid in dit voormalig atelier, niet van die aard is dat het project in deze vrij dense woonomgeving niet kan

aanvaard worden, en dat de bestaande tuinmuren behouden blijven waardoor het geheel een vrij ingesloten karakter krijgt.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat met de voorliggende aanvraag een voormalige handelsruimte (naaiatelier) wordt omgevormd naar woonentiteit en dat de bouwplaats gelegen is in een woongebied, in het bijzonder in het “centrum van Wetteren”, waardoor de verzoekende partij niet kan worden gevolgd voor zover zij stelt niet te kunnen begrijpen wat met “gewijzigde dynamiek” en “(vrij) dense woonomgeving” wordt bedoeld.

Voor zover de verzoekende partij wijst op het gestelde in de vergunningsbeslissingen van 8 mei 2011 en 2 december 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren, vermeld in het feitenrelaas, moet gewezen worden op de devolutieve werking van een administratief beroep waardoor de deputatie als vergunningverlenende overheid over volle rechtsmacht beschikt. De verwerende partij kan en moet de aanvraag terug in haar volledigheid, zowel naar opportuniteit als wettigheid, beoordelen. Zij kan daarbij, zoals ten dezen, een ander standpunt dan in eerste aanleg innemen.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat het “plausibel” is voor een vergunningverlenende overheid om hier te overwegen dat een dense omgeving niet bijkomend kan worden belast door een extra wooneenheid, tracht zij de Raad dan ook een uitspraak te laten doen over de opportuniteit van de aanvraag. De Raad, zoals vermeld onder randnummer 1, kan echter zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid 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.

Voor zover de vermeende precedentswaarde van de verzoekende partij steunt op de oriëntatie van de woonloft, daar gelaten de vraag of er een wachtgevel wordt gecreëerd, betreft dit geen betwisting van de functionele inpasbaarheid, maar wordt in feite de “privacy” en “inkijk” gevisieerd. De bestreden beslissing is op dit punt, zoals blijkt uit de hiernavolgende bespreking, regelmatig.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de functionele inpasbaarheid op kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld.

4.3.

Vervolgens betwist de verzoekende partij de overwegingen in de bestreden beslissing dat het voorliggend ontwerp creatief omgaat met het aanwezige reliëf en resulteert in een wooneenheid die op zich kwalitatief genoemd kan worden, waardoor het ontwerp bijdraagt tot een duurzame ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik door het valoriseren van een bestaand gebouw, en dat een dergelijke werkwijze dient aangemoedigd te worden in zoverre het geen onaanvaardbare impact heeft op de goede plaatselijke aanleg.

De overweging in de bestreden beslissing dat het atelier een “bestaand” gebouw is, met name een overweging die betrekking heeft op de draagkracht van de bouwplaats, wordt door de verzoekende partij ten onrechte niet bij haar uiteenzetting in het verzoekschrift betrokken.

Nog los van de vaststelling dat nergens in de bestreden beslissing wordt overwogen of vastgesteld dat het atelier een “vrijstaand” gebouw is, moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing, tegenover de bewering van de verzoekende partij dat het centrum van de gemeente Wetteren een “dense” omgeving is dan wel “dicht bebouwd” is, de overweging staat dat het perceel zich situeert in een “vrij dense” omgeving, met name een overweging die verband houdt met de draagkracht van de omgeving.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat de woonloft wordt ingeplant op een “functioneel misplaatste plek”, blijkt uit het vorige subbrandnummer dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling in het bestreden besluit over de functionele inpasbaarheid kennelijk onredelijk is.

Uit het formulier statistiek, gevoegd bij de voorliggende bouwaanvraag, blijkt dat de bebouwde oppervlakte slechts toeneemt met 21m². De verzoekende partij betwist dit gegeven niet.

Uit de voorgaande niet-betwiste gegevens en overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot het aspect ruimtegebruik en bouwdichtheid “volkomen onduidelijk” dan wel “misleidend en niet correct” is. Minstens maakt de verzoekende partij in haar uiteenzetting de kennelijk onredelijkheid van deze beoordeling niet aannemelijk.

4.4

Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat de verwerende partij in haar beoordeling op een zorgvuldige wijze de hinderaspecten van het project op de bestaande woonomgeving heeft onderzocht en op redelijke wijze oordeelt dat onverminderd het aangevraagde de privacy van de burens gegarandeerd blijft en de normale mate van burenhinder niet overstijgt.

De verwerende partij overweegt wat betreft de mogelijke privacyhinder en belemmering van het uitzicht in de bestreden beslissing onder meer dat de vides op de opkant overkapt worden met een valbeveiliging met een breedte van 1 meter, waarbij op deze beveiliging bijkomend een groenscherm wordt geplaatst met een hoogte van 2 meter zodat ook de privacy van de aanpalende burens gegarandeerd blijft. Verder wordt nog overwogen dat de rechtstreekse en onrechtstreekse inblik in de tuinen en woningen beperkt blijft tot een minimum.

De verzoekende partij laat na deze overwegingen, die nochtans verband houden met haar privacy als aanpalende buur, in het verzoekschrift te viseren, in het bijzonder het gegeven dat wordt voorzien een winterhard groenscherm van 2,00 meter hoogte ter vrijwaring van de privacy in haar “woning. De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota hieromtrent voor het eerst wel enige betwisting. Dit betreft een aanvullende argumentatie die niet is uiteengezet in het verzoekschrift en een bijkomende wending geeft aan het middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

De verzoekende partij viseert ter zake wel de volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“... ”

Op het dak van het atelier wordt enkel bijkomend een inkompaviljoen opgericht op 2.32m tot 2.42m afstand van de linker perceelgrens en op 2.50m van de rechter perceelgrens. Deze toevoeging zal voor de beleving van de aanpalende percelen niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

“... ”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, kan het dakgedeelte van de woonloft gezien de inrichting ervan niet als een “volledige” / “volwaardige” tweede verdieping worden beschouwd, omdat het dak slechts voorzien wordt van een centraal inkompaviljoen - verder in de bestreden beslissing niet onterecht bestempeld als minieme toevoeging - en een parkeerplaats.

Bovendien wordt bij de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing vastgesteld dat “het atelier staat op ca. 12m achter de op te richten achtergevel van de achterbouw van de meergezinswoning (aan de Libbrechtstraat)”. Er kan op grond van de eigen foto’s niet ernstig

worden betwist dat de woning van de verzoekende partij zich op een minstens een gelijkaardige afstand bevindt en haar tuin over een niet onaanzienlijk groenscherm beschikt.

Er moet evenzeer vastgesteld worden dat de verzoekende partij zich beperkt tot een blote bewering waar zij stelt dat het dakgedeelte zal worden ingericht als “terras”. Dit blijkt immers nergens uit de gegevens van het dossier, terwijl het terras volgens de bouwplannen in de tuinzone wordt voorzien. Verder moet worden vastgesteld dat de tuinmuur slechts met 0,60 meter wordt opgehoogd en niet, zoals in het verzoekschrift wordt gesteld, met ca. 1 meter.

De feitelijke vaststellingen van de verzoekende partij dat de tussenkomende partijen op het dak zullen “parkeren” en “wandelen”, volstaan niet om aannemelijk te maken dat hierdoor “substantiële” lawaaihinder zal ontstaan, zoals de verzoekende partij poneert.

De omstandigheid dat er zich reeds een appartementsgebouw bevindt aan de Lange Bergstraat, volstaat evenmin om zonder meer te stellen dat het uitzicht van de verzoekende partij “niet verder mag worden aangetast”. Bovendien lijkt de verzoekende partij hiermee de Raad te laten bewegen tot een uitspraak over een opportuniteitsvraag ter zake. Onder randnummer 1 is reeds vermeld dat de Raad hiertoe, omwille van zijn wettigheidstoezicht, niet bevoegd is. Eenzelfde vaststelling geldt voor zover de verzoekende partij met betrekking tot de schaduwwerking stelt dat het genot van haar perceel “niet verder mag beknot worden”, minstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij zelf aangeeft dat de schaduwwerking door de bestaande toestand “al gedeeltelijk veroorzaakt” wordt, waarmee zij de beoordeling in de bestreden beslissing dat er zich geen grote wijzigingen voordoen met betrekking tot de impact van schaduwvorming op het aanpalende perceel (van de verzoekende partij) ten opzichte van de actuele schaduwwerking, veeleer lijkt bij te treden.

Bovendien ontwikkelt de verzoekende partij met betrekking tot het vermeld appartementsblok een tegenstrijdige argumentatie: waar in het verzoekschrift wordt geponeerd dat het appartementsgebouw “in aanzienlijke mate” relevant is met betrekking tot de beoordeling van haar uitzicht, wordt in de wederantwoordnota onder randnummer 22 (de subtitel “functionele inpasbaarheid”) als antwoord op de argumentatie van de tussenkomende partij gesteld dat de invloed van dit appartementsblok “irrelevant” is, terwijl zij telkens erkent dat de appartementsblok zich op een “veel grotere” / “ruimere” afstand situeert dan de gevraagde woonloft. Op grond van de vermelde argumenten en vaststellingen kan de verzoekende partij niet stellen dat in de bestreden beslissing de voormelde hinderaspecten op kennelijk foutieve wijze werd beoordeeld.

4.5.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing de overeenkomst van 20 oktober 1945 met betrekking tot de gemene muur tussen de verzoekende partij en de tussenkomende partijen miskent. De vermelde overeenkomst, gesloten tussen de verzoekende partij en de heer Jozelf Balman, bepaalt onder meer:

“... ”

Er is bepaald dat deze vensters uit deze gemeenschappelijke muur, op kosten der partij ter andere zouden verdwijnen en de openingen toegemetseld in geval deze muur door de partij ter andere zoude opgetrokken worden; of is geval bij gebeurlijke verandering van eigenaar ter uwe.

“... ”

De Raad wenst op te merken dat stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO steeds worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten. In zoverre de verzoekende partij hierbij tevens de schending aan van artikel 622 Burgerlijk Wetboek inroept, met opgemerkt worden dat geschillen over burgerlijke rechten, waaronder het gebruik van gemene muren als steunmuur, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenende bestuursorgaan, noch van de Raad, om daarover te oordelen en dus evenmin om de draagwijdte van de volgens de verzoekende partij geschonden overeenkomst van 20 oktober 1945 te duiden.

De loutere bemerking van de verzoekende partij dat er “ernstige vragen” kunnen gesteld worden bij de draagkracht van de verouderde muur, volstaat niet om te besluiten dat de verwerende partij als vergunningverlenende overheid de veiligheid hier als relevant aspect bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening diende te betrekken. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het gevraagde project dus op een zorgvuldige wijze getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand, hierbij rekening houdend met de bezwaren van de verzoekende partij, en zij heeft in alle redelijkheid en op een afdoende gemotiveerde wijze geconcludeerd dat het gevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

5.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.5, § 1 en § 2 VCRO, van artikel 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsmede van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

A. Schending van artikel 4.3.5., § 1 VCRO

31.

Artikel 4.3.5., § 1 VCRO bepaalt:

"Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen" (...) kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat."

In de bestreden beslissing stelt de Deputatie:

"De Libbrechtstraat betreft een goed uitgeruste weg en voor de Lange Bergstraat werd een aanpassing van wegenis vergund door de Deputatie in zitting dd. 13.09.2013."

Hieruit kan duidelijk worden afgeleid dat de Lange Bergstraat, in wezen een buurtweg, nog niet voldoende is uitgerust op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woonloft is uitgereikt (zie B. Schending van artikel 4.3.5, § 2 VCRO).

Dat de Libbrechtstraat reeds voldoende zou zijn uitgerust, is overigens compleet irrelevant: de woonloft die aan de achterzijde van het perceel is gelegen, kan immers niet langs de voorzijde van het perceel worden bereikt. Dat dit ook geenszins de bedoeling is blijkt duidelijk uit het feit dat het dakpaviljoen dat onder meer dienst moet doen als autostaanplaats naar het Lange Bergstraatje is gericht.

De Deputatie heeft dus in strijd met artikel 4.3.5., § 1 VCRO geoordeeld dat, gelet op het feit dat er voor de weg een vergunning is afgeleverd, de te bouwen woonloft gelegen is aan een goed uitgeruste weg.

B. Schending van artikel 4.3.5, § 2 VCRO

32.

De Deputatie is net zoals het college van oordeel dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft nu reeds — vóór de heraanleg van de bestaande wegenis — gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg:

"Het terrein ligt vooraan aan de Libbrechtstraat, achteraan aan de Lange Bergstraat, beide gemeentewegen."

Artikel 4.3.5., § 2 VCRO bepaalt evenwel:

"Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet (...) Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente."

Het atelier dat zal worden omgevormd tot bouwloft bevindt zich op heden aan buurtweg 182, het "Bergstraatje" (stuk 13: foto 8).

Het Bergstraatje — d.i. een weg — kan bezwaarlijk als goed uitgeruste weg gekwalificeerd worden: de weg is wel verhard, maar slechts over een minimale breedte, niet afdoende voor autoverkeer, en is niet aangesloten op het elektriciteitsnet. Een aansluiting op het elektriciteitsnet veronderstelt immers méér dan de loutere oprichting van één verlichtingspaal. Bovendien heeft het Bergstraatje in het verleden nooit een wegfunctie gehad en is de verharding niet duurzaam genoeg om in de toekomst de wegfunctie voor een langere periode mogelijk te maken. Waarom werd de "heraanleg" van het Bergstraatje aangevraagd en bekomen indien deze heraanleg niet noodzakelijk zou zijn?

Verder paalt het Bergstraatje — zoals reeds gezegd — niet aan het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft. Ook hieraan tracht de afgeleverde bouwvergunning te verhelpen door wijziging van het tracé van het Bergstraatje, d.i. verlenging.

Op foto 7 en 8 is duidelijk te zien dat het in casu niet gaat om een goed uitgeruste weg (stuk 13: foto's 7 en 8): om te parkeren dient tussen de woonblokken op foto 7 te worden gereden, waarna men uitkomt op het pad aangegeven op foto 8.

De bestaande wegenis voldoet dus geenszins aan de vereisten zoals vooropgesteld in artikel 4.3.5, § 2 VCRO.

De Deputatie faalt bijgevolg (net zoals het college m.b.t. de derde vergunningsaanvraag) in haar toetsing van het aangevraagde aan de bestaansvereiste van een goede uitgeruste weg.

In haar besluit m.b.t. de eerste vergunningsaanvraag hield het college er nochtans een correcte zienswijze op na t.a.v. de beoordeling van ligging van de woonloft aan een goed uitgeruste weg. Zo stelde zij l  tterlijk in het eerste besluit:

"De weg tussen de te verbouwen eengezinswoning en de parking "Den Berg" is in bestaande toestand niet goed uitgerust. Dit bezwaar wordt dus bijgetreden."

Op heden is de woonloft niet gelegen aan een goed uitgeruste weg en het bestreden besluit dus onwettig.

C. Schending van artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen

33.

De bestreden beslissing bepaalt:

"De Libbrechtstraat betreft een goed uitgeruste weg en voor de Lange Bergstraat werd een aanpassing van wegenis vergund door de Deputatie in zitting dd. 13.09.2013."

De Deputatie gaat er bijgevolg van uit dat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis correct is verleend.

Dit is echter niet het geval.

Artikel 27 van de wet van 10 april 1841 bepaalt:

...

Artikel 28 van de wet van 10 april 1841 bepaalt:

...

Deze wetgeving is zonder twijfel van toepassing op het Bergstraatje, daar dit straatje is ingeschreven in de Atlas van Buurtwegen onder de naam "Buurtweg 128" en voldaan is aan het voor de verkrijgende verjaring noodzakelijk bezit ervan door de gemeente volgens de voorwaarden gesteld in de artikelen 2229 en 2265 BW (Cass. (I^o k) AR C.01.0061.N, 20 juni 2003, Pas. 2003, afl. 7-8, p. 1249; Vred. Westerlo, 4 mei 2009, T. Not. 2009, afl. 12, 709, T. Vred. 2011, afl. 5-6, 279).

Uit de rechtspraak van de Raad van State en artikel 27 van de wet van 10 april 1841 volgt dat de gemeenteraad de beslissing neemt over het nut van de verbreding, aanpassing of de afschaffing van een buurtweg en dat deze beslissing onderworpen is aan de goedkeuring van de bestendige deputatie conform artikel 28 (DUJARDIN, D., "De bevoegdheid van de gemeenteraad en de bestendige deputatie in geval van de verbreding of de afschaffing van een buurtweg in toepassing van artikel 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen", T. Gem. 1998, 47-48).

Verder dient de verbreding, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg te worden voorafgegaan door een openbaar onderzoek dat moet worden aangekondigd volgens modaliteiten die redelijkerwijs in staat zijn om in het bijzonder de aandacht van de buurtbewoners te vestigen op de inhoud ervan. Zo volstaat geenszins de aanplakking van het bericht op de gebruikelijke plaatsen van de officiële kennisgevingen zonder een bericht

aan te plakken op de plaats of nabij de plaats waarop de beslissing betrekking heeft en zonder het onderzoek aan te kondigen via andere methoden zoals bijv. via het gemeenteblad (RvS (13^e k), nr. 212.414, 5 april 2011, Amén, 2011 (weergave Lagasse, D.), afl. 4, 290; APT 2011 (samenvatting), afl. 3, 350; Rev.dr.commun. 2012 (samenvatting Vanhaeverbeek, J.), afl. 3, 41; <http://www.raadvst-consetat.be> (6 januari 2012)).

In casu werd enkel een stedenbouwkundige vergunning bekomen voor de heraanlegwerken conform de VCRO. Noch de gemeenteraad, noch de Deputatie hebben zich evenwel uitgesproken over de aanpassing buurtweg, laat staan dat er hierover een openbaar onderzoek werd gevoerd.

Dit verklaart waarom verzoekster geen beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van het college. Zij was er eenvoudigweg niet van op de hoogte.

Dat de beslissing van de Deputatie van 13 september 2012 aangaande de heraanleg van de buurtweg stelt dat "het hier geen wijziging van het tracé van de buurtweg betreft, noch een afschaffing of verlegging (zodat) de deputatie niet gekend diende te zijn vanuit de voor de buurtwegen geldende wetgeving", is manifest in strijd met de feitelijke toestand.

De Deputatie omschrijft het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning zelf als "de heraanleg van de wegenis met aansluiting op het perceel van de aanvragers", m.a.w. als "uitbreiding van de wegenis met aansluiting op het perceel dat gelegen is tussen de Libbrechtstraat en Bergstraatje". Op welke wijze dergelijke aanvraag niet kan worden beschouwd als "wijziging van een buurtweg" conform artikel 27 van de wet van 10 april 1984 op de buurtwegen is een groot vraagteken. Immers, de rechtspraak aanvaardt dat de vergroting van een buurtweg een verandering van die weg uitmaakt (R.v.St. (13^e k) nr. 216.711, 7 december 2011).

Bijgevolg kon de Deputatie — als behoorlijk bestuursorgaan waarop evident een zorgvuldigheidslicht rust — haar beslissing tot toekenning van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de loft niet baseren op het feit dat reeds een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd voor de wegenis.

Immers, los van deze stedenbouwkundige vergunning ontbreekt sowieso de voorafgaande beslissing van de gemeenteraad, goedgekeurd door de Deputatie, over de wijziging en de verbreding van de buurtweg.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

De aanvraag beoogt het verbouwen van een atelier tot woonloft en het uitbreiden ervan met een dakpaviljoen als inkom. Artikel 4.3.5 §4 VCRO, bepaalt dat de voorwaarde van artikel 4.3.5.§1 VCRO, met name gelegen aan voldoende uitgeruste weg, niet van toepassing is bij het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande constructies.

Aangezien in casu de verbouwing van een bestaande constructie wordt beoogd en niet de bouw van een nieuwe constructie, moest het kwestieuze perceel niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. De deputatie kon dus terecht aan deze vereiste voorbijgaan.

In de mate dat er kritiek op de stedenbouwkundige vergunning van de deputatie van 13 september 2012 aangaande de wegenis wordt gegeven, moet erop gewezen worden dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat de middelen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden, en dan ook onontvankelijk zijn wegens gebrek aan voorwerp.

Bovendien heeft de deputatie zich voor de beoordeling van de bestreden beslissing niet gebaseerd op de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis, aangezien de voorliggende aanvraag een bestaande constructie betreft waarvoor de vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

26. De verzoekende partij ziet een probleem in het feit dat de voldoende uitgeruste weg op het ogenblik van de aanvraag nog niet zou "bestaan".

De verzoekende partij vergeet te vermelden dat op 26 april 2012 de gemeenteraad de aanvraag voor de uitbreiding van de wegenwerken ter hoogte van de percelen op naam van Cobema en de tussenkomende partijen, heeft goedgekeurd.

De deputatie heeft nadien, op 13 september 2012, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de wegenis met aansluiting op het perceel van de tussenkomende partijen.

Het is ook naar deze vergunning dat wordt verwezen in de bestreden beslissing. Hieruit blijkt dat er een voldoende uitgeruste weg is vergund. Dit is voldoende.

Om dit alles te betwisten roept de verzoekende partij dan maar de onwettigheid in van de beslissing van de deputatie van 13 september 2012. De uitbreiding van de wegenis op 26 april 2012 wordt niet betwist.

Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning van 13 september 2012 niet heeft bestreden bij uw Raad.

Deze stedenbouwkundige vergunning is geen normatieve beslissing, zodat de onwettigheid ervan niet kan worden ingeroepen voor uw Raad buiten de termijn van zestig dagen.

De verzoekende partij is bekend met deze beslissing want zij voegt deze in haar eigen stukkenbundel. Zij had alle mogelijkheden om alsnog een beroep in te stellen.

Ondergeschikt

27. De verzoekende partij verwijst naar artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen.

28.

Deze bepalingen hebben betrekking op de aanleg, rechtekking, verbreding, wijziging en afschaffing van buurtwegen.

De vergunning van 13 september 2012 heeft echter betrekking op de heraanleg van de wegenis met aansluiting op het perceel van de tussenkomende partijen.

De deputatie oordeelde uitdrukkelijk dat er geen sprake is van een wijziging van het tracé van de buurtweg, noch een afschaffing of verlegging ervan.

Uit de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project (1.5) in het besluit van 13 september 2012 blijkt dat de Bergstraat vertrekt vanuit de F. Leirensstraat en uitmondt in een grote parking van waaruit een wegel vertrekt richting Libbrechtstraat.

"De aanvraag heeft betrekking op het begin van dit laatste stuk. Het Bergstraatje (deel tussen de parking en de Libbrechtstraat) is een bestaande verouderde wegenis, met een verharding van ongeveer 5,5 m breed waarvan 1,5 m uit drie betondalen met een goot."

De aanvraag beoogt de heraanleg van de wegenis met aansluiting op het perceel van de aanvragers. De aanvraag heeft opnieuw tot doel de ontsluiting van het perceel dat gelegen is tussen de Libbrechtstraat en het Bergstraatje. "

En verder

"Aangezien het hier geen wijziging van het tracé van de buurtweg betreft, noch een afschaffing of verlegging diende de deputatie niet gekend te zijn vanuit de voor de buurtwegen geldende wetgeving."

28. Het tweede middel is ongegrond.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

"...

45.

In de Bestreden beslissing stelt verwerende partij:

"De Libbrechtstraat betreft een goed uitgeruste weg en voor de Lange Bergstraat werd een aanpassing van wegenis vergund door de Deputatie in zitting dd. 13.09.2013."

Verwerende partij geeft hiermee duidelijk te kennen dat de Lange Bergstraat, in wezen een buurtweg, op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning niet als een voldoende uitgeruste weg kon worden aanzien. Het feit dat er een vergunning werd verleend doet uiteraard niet ter zake.

Dat de Libbrechtstraat reeds voldoende zou zijn uitgerust, is compleet irrelevant. De woonloft die aan de achterzijde van het perceel is gelegen, kan immers niet langs de voorzijde van het perceel worden bereikt. Het dakpaviljoen dat onder meer dienst doet als autostaanplaats, is dan ook naar de Lange Bergstraat gericht.

Dit alles was uiteraard reeds duidelijk op het moment van de aanvraag. Zowel in de beslissing dd. 8 april 2011 als in de beslissing dd. 2 december 2011, oordeelde het college van burgemeester en schepenen namelijk dat de aanvraag niet gunstig kon worden beoordeeld, aangezien de op te richten eengezinswoning niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg (stuk 5 en 8).

Aangezien de loutere aflevering van de stedenbouwkundige vergunning niet verhelpt aan het feit dat de voorziene woonloft niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, diende de vergunning geweigerd te worden. Door dit niet te doen, ligt een schending voor van art. 4.3.5, §1 VCRO.

2.2.2. SCHENDING ART. 4.3.5., § 2 VCRO

46.

Indien uit de bestreden beslissing al zou blijken dat Verwerende partij, net als het college van burgemeester en schepenen in de beslissing dd. 12 oktober 2012, van mening was dat "het Bergstraatje" een voldoende uitgeruste weg in de zin van art. 4.3.5.VCRO was, dient te worden besloten dat zij hiermee haar discretionaire bevoegdheid heeft overschreden.

Op basis van zijn marginale toetsingsbevoegdheid dient Uw Raad, tot een schending van art. 4.3.5., § 2 VCRO te besluiten.

Artikel 4.3.5., § 2 VCRO bepaalt namelijk:

...

*Het voormalige atelier bevond zich op het tijdstip van de aanvraag aan buurtweg 182, het "Bergstraatje" (**stuk 13: foto 8**).*

Het Bergstraatje — d.i. een weg — kon bezwaarlijk als goed uitgeruste weg gekwalificeerd worden.

De weg was verhard, maar had slechts een beperkte breedte. Deze breedte was in elk geval onvoldoende voor autoverkeer. Van een aansluiting op het elektriciteitsnet was evenmin sprake, de weg beschikte slechts over één verlichtingspaal.

Bovendien vervulde het Bergstraatje nooit een wegfunctie en was de verharding niet duurzaam genoeg om de wegfunctie voor een langere periode mogelijk te maken.

Dit alles verklaard dan ook waarom een uitbreiding van de wegenis werd gevraagd en verleend.

Verder paalde het Bergstraatje — zoals reeds gezegd — niet aan het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking had. Ook hieraan trachtte men te verhelpen met de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning, die de wijziging van het tracé van het Bergstraatje, d.i. een verlenging, toestond.

47.

*Uit onderstaande foto's (**stuk 13: foto 7 en 8**) blijkt duidelijk dat er geen sprake was van een goed uitgeruste weg in de zin van art. 4.3.5. VCRO en dat verwerende partij, net als het college van burgemeester en schepenen in de beslissing dd. 12 oktober 2012, haar discretionaire bevoegdheid heeft overschreden door anders te oordelen.*

Verwerende partij is er dus van uit gegaan dat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis correct is verleend.

Dit is echter niet het geval.

...

De wegel is namelijk ingeschreven in de Atlas van Buurtwegen onder de naam "Buurtweg 128" en bovendien heeft de overheid — i.c. de gemeente — deze buurtweg effectief verworven, ingevolge verkrijgende verjaring door bezit overeenkomstig de artikelen 2229 en 2265 BW.

50.

De verbouwingen die door het besluit van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen dd. 13 september 2012 in graad van administratief beroep werden vergund, kunnen wel degelijk als een wijziging van een buurtweg aangezien worden, waardoor de beslissing die m.b.t. deze wijziging werd genomen diende te gebeuren overeenkomstig de voornoemde artikelen van de Buurtwegenwet.

Door te oordelen dat er geen sprake zou zijn van "een wijziging van het tracé van de buurtweg", noch van "een afschaffing of verlegging" (stuk 9), is de deputatie in de fout gegaan.

Artikel 27 en 28 van de Wet van 10 april 1841 spreken namelijk enkel over de wijziging van de buurtweg. Een wijziging van het tracé — indien al geoordeeld zou kunnen worden dat hiervan geen sprake is — is bijgevolg niet noodzakelijk.

*"Het uitbreiden van een wegenis" — waarover de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 18 mei 2012 spreekt — is dus wel degelijk een wijziging in de zin van voornoemde artikelen. Dit is des te meer het geval, daar de Raad van State aanvaardt dat de vergroting van een buurtweg, een verandering van die weg uitmaakt.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.5 VCRO, zoals dit gold bij het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt:

" ...

§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie « wonen », « verblijfsrecreatie », « dagrecreatie », « handel », « horeca », « kantoorfunctie », « diensten », « industrie », « ambacht », « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan

*de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.
Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.*

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

...

2.

Naast de vaststelling dat wegeniswerken met het oog op de ontsluiting van het perceel (van de tussenkomende partijen) gelegen tussen de Libbrechtstraat en het Bergstraatje pas zijn vergund op 13 september 2012 terwijl de voorliggende aanvraag werd ingediend op 29 juni 2012, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij met de antwoordnota overtuigt dat op grond van artikel 4.3.5, §4 VCRO de vereiste van voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5, §1 VCRO niet van toepassing is op de voorliggende aanvraag. De aanvraag betreft immers een verbouwing en uitbreiding van een “bestaande” constructie. De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota bovendien niet op deze argumentatie van de verwerende partij. Er is derhalve geen noodzaak om te onderzoeken of het Bergstraatje voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.5, §2 VCRO.

Zelfs indien artikel 4.3.5, §1 VCRO hier van toepassing zou zijn, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze decreetsbepaling is geschonden. Tegenover de bewering van de verzoekende partij dat het Bergstraatje nooit een wegfunctie heeft gekend en de vraag waarom de heraanleg noodzakelijk zou zijn, staat enerzijds de overweging in de voormelde beslissing van 13 september 2012 van de verwerende partij dat *“het Bergstraatje (deel tussen de parking en de Libbrechtstraat) (...) een bestaande verouderde wegenis (is), met een verharding van ongeveer 5,5 m breed waarvan 1,5m uit 3 betondallen met een goot”*, en anderzijds de verduidelijking dat *“de aanvraag (...) opnieuw tot doel (heeft) de ontsluiting van het perceel dat gelegen is tussen de Libbrechtstraat en het Bergstraatje.*

Er is evenmin een noodzaak in dit dossier dat de Raad overgaat tot een beoordeling of de verlenging van het Bergstraatje in strijd zou zijn met de regelgeving inzake de buurtwegen, in het bijzonder de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen. Een dergelijke beoordeling kan niet tot onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing leiden. Met de tussenkomende partijen moet immers worden vastgesteld dat de heraanleg van het Bergstraatje - op de bouwplannen vermeld als een “voetweg (buurtweg nr. 128)” - niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, maar wel van de voormelde vergunning van 13 september 2012.

Ten slotte moet worden opgemerkt, in zoverre de verzoekende partij stelt dat zij niet op de hoogte was van de beslissing in eerste aanleg van het college van 18 mei 2012, dat hiertegen wel administratief beroep door een andere derde belanghebbende werd ingesteld, dat in de beslissing van 13 september 2012 van de verwerende partij wordt vermeld dat (de mededeling van) beslissing in eerste aanleg werd aangeplakt op 24 mei 2012, en dat bij de beoordeling de verwerende partij heeft overwogen dat *“aangezien het hier geen wijziging van het tracé van de buurtweg betreft, noch een afschaffing of verlegging diende de deputatie niet gekend te zijn vanuit de voor de buurtwegen geldende wetgeving”*.

3.

Het tweede middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Tom DE WILDE en mevrouw Joke BRUYNEEL is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, worden ten laste van de verzoekende partij gelegd.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, worden ten laste van de tussenkomende partijen gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER