

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0041  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0774/A/0740

Verzoekende partij	de heer <b>Pascal DE GIJNST</b> , wonende te 9300 Aalst, Salaartbos 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b> vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de bvba <b>DE VOS PETRUS EN ZOON</b> vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 20 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 november 2002.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Ben EVENEPOEL, rechtsvoorganger van de tussenkommende partij, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 9 september 2002 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de rechtsvoorganger van de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een in verbouwing zijnde woning en de oprichting van een tuinhuis op de percelen gelegen te 9473 Welle, Regentiestraat 109, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 540K8 en 540E17.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

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

De verwerende partij dient het administratief dossier in. De antwoordnota is laattijdig en wordt uit de debatten geweerd. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juli 2017.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.  
Advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

1.

Op 9 juli 2001 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een (eerste) aanvraag ingediend door de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij voor het verbouwen van de bestaande woning op een perceel gelegen aan de Regentiestraat 109 te Denderleeuw. Het perceel paalt aan dat van de verzoekende partij.

De verwerende partij wil ligt op 18 oktober 2001 het administratief beroep van de tussenkomende partij in en verleent de gevraagde vergunning.

De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit met een arrest van 18 juni 2002, nr. 107.944. Op grond van de vaststelling dat de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij verzaakt aan de bestreden beslissing van 18 oktober 2001, wordt dit besluit bij arrest van de Raad van State van 17 oktober 2003, met nr. 124.373 vernietigd omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

2.

Op 13 mei 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw inmiddels een nieuwe aanvraag in voor *“de regularisatie van een in verbouwing zijnde woning en de oprichting van een tuinhuis”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 mei 2002 tot en met 19 juni 2002, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw adviseert op 8 juli 2002 ongunstig.

De gemachtigde ambtenaar adviseert op 12 augustus 2002 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw weigert op 9 september 2002 een stedenbouwkundige vergunning aan de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“  
...

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich niet aan bij het advies uitgebracht door de gemachtigde ambtenaar en dit om volgende redenen:

het ongunstig advies uitgebracht in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 08/07/2002 werd in de considerans van het besluit uitvoerig gemotiveerd en als volgt omschreven:

Overwegende dat voornoemde verbouwingsvergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie werd voorafgegaan door een weigering van bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 09/07/2001;

Overwegende dat voornoemde weigering werd afgeleverd om volgende redenen:

- de muur op de perceelsgrens tussen de eigendom van de bouwheer en de reclamant wel degelijk fungeert als tuinmuur en zodanig ook werd geconstrueerd
- dat deze toestand er ook mede heeft toe geleid dat aan de heer en mevrouw De Gijnst-Eyskens op 23/05/1991 een bouwvergunning werd verleend voor het verbouwen van diens woning met behoud van het concept 3-gevelwoning; m.a.w. het behoud van de bestaande bouwvrije strook
- dat een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd
- dat de verbouwing gepaard gaat met de realisatie van een tondak welk sterk afwijkt van het heersende straatbeeld
- dat de woning deel uitmaakt van een straatgedeelte gelegen tussen de Vooruitgangstraat en de Stijn Streuvelstraat waarin de stedenbouwkundige uitbouw hoofdzakelijk bestaat uit half-open en open bebouwing
- dat de Regentiestraat niet wordt gekenmerkt door doorlopende lintbebouwing, dat integendeel deze straat haar uitgesproken karakter te danken heeft aan een variërende bebouwing van oude 3-gevelwoningen, oude vrijstaande burgerwoningen met voortuin en rijwoningen;

Gelet op het proces-verbaal dd° 02/05/2002 met nr. DE.66.LA.104736/02 met stillegging der werken opgesteld door de politie van Denderleeuw;

Overwegende dat uit de vaststelling der overtreding blijkt dat de verbouwingwerken in de feiten resulteren in een quasi nieuwbouw;

Overwegende dat zowel in het kader van de oorspronkelijke verbouwingsaanvraag welke gepaard ging met een uitbreiding van de bestaande woning tot op de zijdelingse perceelsgrens als in het kader van de huidige regularisatieaanvraag verbouwingwerken aan het hoofdgebouw werden uitgevoerd tot op de perceelsgrens; dat zodoende geen bouwvrije strook wordt gerespecteerd t.o.v. de aanpalende 3-gevelwoning van de familie De Gijnst-Eyskens;

Overwegende dat deze beoogde verbouwing tot op de perceelsgrens enkel kan en mag worden uitgevoerd in het concept van aanpalende rijwoningen;

Overwegende dat de oorspronkelijke bestaande woning Evenepoel diende te worden aanzien als een 3-gevelwoning met bouwvrije zijdelingse strook en een tuinmuur op de scheiding; dat een verbouwing diende te geschieden met behoud van het 3-gevelconcept;

Overwegende dat de verbouwingswerken van de familie De Gijnst-Eyskens plaatsvonden met behoud van diens 3-gevelconcept;

Overwegende dat met de verbouwingwerken van de familie De Gijnst-Eyskens een badkamer werd vergund welke achteraan diens woning en op het niveau van het eerste verdiep uitspringt tot op de laterale perceelsgrens;

Overwegende dat deze badkamer geen aanleiding kan/mag zijn om de totaliteit van het hoofdgebouw van de heer Evenepoel te laten verbouwen en uit te breiden tot op de perceelsgrens;

Overwegende dat met de verbouwingswerken van de heer Evenepoel het behoud van de bestaande bouwvrije strook wordt genegeerd en het bestaande hoofdgebouw wordt

*uitgebreid tot op de scheiding en dit met een zijgevel op +/- 2m van de woning van de familie De Gijnst-Eyskens.*

*Overwegende dat de hoogte van deze zijgevel meer dan 10m bedraagt (nokhoogte);*

*Overwegende dat met de beoogde verbouwingswerken in casu een gesloten bebouwing wordt gecreëerd over de volledige breedte van het perceel; dat een dergelijk bouwtype enkel aanvaardbaar is als rijwoning aansluitend aan een bestaand aanpalend hoofdgebouw;*

*Overwegende dat rekening houdend met de halfopen bebouwing van de fam. De Gijnst-Eyskens, de beoogde werken van de heer Evenepoel derhalve stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;*

*...*

*Overwegende dat voornoemde hoogte van de zijgevel een impact heeft op het woongenot van de familie De Gijnst-Eyskens, dat deze zijgevel, in casu een wachtgevel, niet zal worden afgewerkt;*

*...*

De rechtsvoorganger van de tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 september 2002 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Bij besluit van 28 november 2002 wordt dit beroep ingewilligd en wordt aan de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij een vergunning verleend tot de regularisatie van de verbouwing van een woning en de oprichting van een tuinhuis.

Op 31 december 2002 tekent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de bevoegde Vlaamse minister. Dit administratief beroep wordt op 18 maart 2003 onontvankelijk verklaard.

De verzoekende partij vordert op 19 mei 2003 voor de Raad van State de vernietiging van de beslissing van de deputatie van 28 november 2002 en van de beslissing van de Vlaamse minister van 18 maart 2003. Met een arrest van 8 september 2009, nr. 195.833 vernietigt de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 28 november 2002.

3.

In het kader van de herstelbeslissing na vernietiging door de Raad van State adviseert de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen om het administratief beroep van de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

4.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing een annulatieberoep in bij de Raad. De Raad vernietigt vervolgens de bestreden beslissing met arrest A/2013/0534 van 1 oktober 2013.

Tegen dit vernietigingsarrest wordt door de tussenkomende partij cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State vernietigt het arrest van de Raad met arrest 228.450 van 23 september 2014 “*in zoverre uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3 §1, tweede lid, 1° (thans artikel 4.8.2, derde lid, 1°) VCRO en het daarmee verband houdende vierde middel*”, en verwijst de zaak terug naar een anders samengestelde Raad. Met arrest

A/2015/0204 van 31 maart 2015 wordt de bestreden beslissing opnieuw vernietigd, onder meer op basis van volgende motieven:

*“2.*

*In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat “in vergelijking met de door de deputatie goedgekeurde bouwplannen van 18 oktober 2001”, onder meer, de gevelbekleding van de rechter zijgevel werd aangepast. In de aanvraag die heeft geleid tot de vermelde beslissing werd voorzien in een afwerking met isolatie en pleisterwerk zoals de voorgevel, terwijl deze muur in de regularisatieplannen wordt afgewerkt met leien.*

*De verwerende partij overweegt dat het gebruik van leien als afwerking van de gevel op de perceelsgrens geen esthetische oplossing is en dat “aangezien in de nabije toekomst hier niet zal worden tegenaan gebouwd” deze zijgevel dient afgewerkt te worden zoals in de vorige aanvraag.*

*De verwerende partij legt dienaangaande overigens ook een voorwaarde op in de bestreden beslissing.*

*In het arrest van de Raad van State nr. 195.833 van 8 september 2009 werd omtrent het vorige vergunningsbesluit van de verwerende partij over de betrokken aanvraag – het besluit van de verwerende partij van 28 november 2002 – reeds overwogen dat de “betrokken zijgevel (...) ondanks het afwerkingsmateriaal (is) opgevat als een wachtgevel, zonder dat het zich laat aanzien dat er in de nabije toekomst tegenaan gebouwd zal worden, gelet op de recente verbouwing van de verzoekende partij”.*

*De verwerende partij bevestigt dit gegeven nu expliciet in de bestreden beslissing en legt zelfs een voorwaarde op naar (een esthetische) afwerking van deze zijgevel precies omdat er in de nabije toekomst niet zal tegenaan gebouwd worden.*

*3.*

*Ondanks het voorgaande komt de verwerende partij in de bestreden beslissing tot de conclusie “dat deze blinde zijgevel niet als wachtgevel kan aanschouwd worden”. De verwerende partij steunt deze conclusie op het gegeven dat de gevel “bestaat uit een dubbele wand en volgens de opgelegde voorwaarden afgewerkt dient te worden met pleisterwerk i.p.v. met een tijdelijke waterafstotende bekleding, en omdat de betreffende gevel niet storend zichtbaar is in de omgeving”.*

*Voor zover de verwerende partij met deze overweging bedoelt toepassing te maken van artikel 4.4.3, derde lid VCRO, dient vastgesteld te worden dat het begrip “wachtmuur” in deze bepaling enkel geldt voor de toepassing van artikel 4.4.3, eerste lid, 1° VCRO.*

*Het wordt niet betwist dat de rechterzijgevel van de te verbouwen woning op de perceelsgrens wordt opgericht. Noch het feit dat deze zijgevel bestaat uit een dubbele wand, noch het feit dat deze gevel wordt afgewerkt met pleisterwerk of niet storend zichtbaar is in de omgeving, kan tot de conclusie leiden dat het niet om een wachtgevel zou gaan.*

*Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de rechterzijgevel is opgevat als een wachtgevel, waar echter niet zal tegenaan gebouwd worden.”*

5.

In het kader van de nieuwe herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 24 juni 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*De regularisatie betreft een aantal aspecten van de door deputatie goedgekeurde bouwplannen die bij uitvoering van de bouwwerken niet werden gevolgd. In vergelijking met de op 18 oktober 2001 door deputatie goedgekeurde bouwplannen werden volgende zaken aangepast:*

- 1. volgens de plannen van de vorige aanvraag werd de zijgevel rechts afgewerkt met isolatie en pleisterwerk zoals de voorgevel, van onder tot aan de dakgootlijn en vanaf de dakgoot tot de nok met zink zoals de dakafwerking. Deze muur wordt volgens de regularisatieplannen afgewerkt met leien;*
- 2. er wordt een tuinmuur met hoogte van 2,60m en lengte van 2,15m tegen de achtergevel op de rechter perceelsgrens toegevoegd;*
- 3. de gevels van de badkamer komen niet overeen met de gevels bij de oorspronkelijke bouwaanvraag;*
- 4. achteraan in de tuin wordt voorgesteld om een tuinhuisje op te richten;*

*De rechter zijgevel op de perceelsgrens wordt volgens de regularisatieplannen afgewerkt met leien. Volgens de plannen van de vorige aanvraag werd de zijgevel rechts afgewerkt met isolatie en pleisterwerk, van onderaan tot aan de dakgootlijn en vanaf de dakgoot tot de nok met zink.*

*De woning nr. 109 wordt over de ganse breedte van het perceel opgetrokken. Bijgevolg dienen de zijmuren opgetrokken te worden met een zodanige afwerking dat deze in de toekomst bij de verbouwing van de aanpalende woningen aangebouwd kunnen worden, dat de bebouwingen gekoppeld kan worden.*

*De voorgestelde afwerking met leien laat deze mogelijkheid en refereert naar de analoge afwerking van een gedeelte van de zijgevel van de rechts bestaande woning. Op die manier ontstaat een op een kwalitatieve manier afgewerkte wachtgevel, waarvan op korte termijn niet kan verwacht worden dat deze zal afgewerkt worden, maar waarvan de afwerking op middellange tot lange termijn wel waarschijnlijk is.*

*In vergelijking met de oorspronkelijke plannen wordt aan de achtergevel op de rechter perceelsgrens een tuinmuur met hoogte van 2,60m en lengte van 2,15m toegevoegd.*

*Op foto 's is te zien dat daar voorheen een afsluiting in betonplaten stond. Het verwijderen van de afsluiting op de rechter perceelsgrens in combinatie met het verhogen van het maaiveld met 50cm zal rechtstreekse inkijk tussen beide percelen tot gevolg zal hebben, hetgeen niet wenselijk is. De beoogde tuinmuur draagt bij tot de privacy tussen beide percelen, en is door z'n beperkte afmetingen niet hinderlijk voor de aanpalenden. Daarenboven is -overeenkomstig art. 2.1.5° van het vrijstellingsbesluit- het plaatsen van afsluitingen tot een hoogte van 2 m in de zijtuin en achtertuin vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning. Het verhogen van deze vrijgestelde hoogte met 0,6m over een beperkte diepte van 2,15m zal geen grote impact hebben op het aanpalend perceel. Het plaatsen van de tuinmuur is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

*De uitvoering van de gevels van de badkamer zijn enigszins gewijzigd in vergelijking met de oorspronkelijke bouwaanvraag. In de achtergevel wordt onder meer een raam weggelaten en er wordt een raam verhoogd van 0,5m naar 0,8m. Deze beperkte wijzigingen houden geen wezenlijke veranderingen in inzake de essentie van de aanvraag en wijzigen geenszins de beoordeling van de aanvraag.*

*Achteraan in de linkerhoek van de tuinzone wordt een tuinhuis voorzien (3m op 4m met schuin dak en aansluitend een afdakje voor het stapelen van brandhout). De aanpalenden hebben zich schriftelijk akkoord verklaard met de inplanting op 25 à 50cm van de perceelsgrenzen. De constructie is qua grootte en uitzicht aanvaardbaar en de tuin is voldoende groot om dergelijk tuinhuisje toe te laten. Betrokken gronden zijn overigens niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg of binnen een verkaveling, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften zouden kunnen bepalen dat het (bij)gebouw niet op de perceelsgrens mag worden ingeplant.*

*De bestaande scheidingsmuur tussen de twee percelen (nr 109 en 111) van 18cm dikte wordt vervangen door een nieuwe muur met een dikte van 30cm. De nieuwe muur wordt opgericht zodat de meerdere dikte langs de zijde van de aanvrager genomen wordt en derhalve slechts 9cm op het erf van de nabuur zal staan. Bijgevolg heeft de oprichting van de scheidingsmuur geen verkleining van de zijdelingse doorgang van bezwaarindiener tot gevolg.*

*In het straatbeeld is geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen -elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen- vast te stellen. Het merendeel van de woningen in de Regentiestraat zijn van het gesloten bouwtype; halfopen of open woningen zijn minder aanwezig.*

*Momenteel bestaat er geen harmonieus straatbeeld, doch door de te regulariseren werken werd er toch een evenwichtig geheel gevormd worden tussen de woning in aanvraag en de rechtsaanpalende woning.*

*De strook tussen de linker zijgevel van woning nr. 111 -van de heer De Gijnt- en de gemeenschappelijke perceelsgrens heeft een breedte van 2,2m, hetgeen te smal is om als bouwvrije zijdelingse strook te worden beschouwd en om gebruikt te worden als oprit voor een wagen.*

*De woning nr. 107 (linksaanpalende woning) betreft een halfopen woning, gescheiden van de voorliggende woning door een vrije ruimte van slechts 2,60m. Op 9 februari 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw een vergunning afgeleverd aan de heer en mevrouw Sterck-Carkers voor het verbouwen van de woning Regentiestraat 107.*

*Met deze vergunning werd aan de eigenaars van de linksaanpalende woning de toelating verleend om tot tegen de linker én rechter perceelsgrenzen te bouwen.*

*De gemeente doorbrak hiermee het eerder ingenomen standpunt, namelijk dat de Regentiestraat gekenmerkt wordt door telkens 2 gekoppelde driegevelwoningen. Hieruit blijkt dat het bouwen tot op de perceelsgrens binnen de Regentiestraat wel aanvaardbaar is.*

*De rechterbuur heeft zijn badkamer op de verdieping eveneens tot op de perceelsgrens ingeplant. Bij latere verdere verbouwing van deze rechtsaanpalende woning -of na sloop ervan-, kan op dit terrein een gesloten bebouwing ontstaan, volledig tot tegen de woning nr. 109.*

*Op die manier zullen de smalle, onbruikbare en stedenbouwkundig onverantwoorde bouwvrije stroken geëlimineerd worden op dit rechts aanpalend perceel. Dergelijke stroken kunnen bezwaarlijk als ruimtelijk bepalend beschouwd worden voor deze specifieke constellatie, temeer daar deze zijgevel een -op 1 raampje na- quasi volledig gesloten karakter heeft en bezwaarlijk het uitzicht heeft van een klassieke kopgevel van een halfopen bebouwing.*

*Er bestaat geen enkel bouwreglement of voorschrift dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt. De achterbouw van woning nr. 109 was in de oorspronkelijke toestand trouwens ook over de volledige breedte van het perceel ingeplant, zodat betreffende woning nooit het karakter van een echte driegevelwoning heeft gehad.*

*De rechter zijgevel van het hoofdvolume van de betreffende woning wordt in vergelijking met de oorspronkelijke toestand 2 m naar rechts verplaatst zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt. Vanuit deze rechter zijgevel worden er geen lichten en uitzichten genomen.*

*Voor de werken stond op de perceelsgrens al een muur van 1 bouwlaag hoog, de zijmuur van de garage op perceel van de aanvrager.*

*De linkse zijgevel van de woning nr. 111 is naar het westen georiënteerd, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen. De achterbouw van de betreffende woning heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen (6 m hoogte), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,8m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel. Ook de bouwdiepte van de blinde muur komt overeen met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van woning nr. 111.*

*In de zijgevel van de rechter woning wordt vooral licht en zicht genomen vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9 m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning 2 bouwlagen heeft. Deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel is dieper gelegen in de gevel en bevindt zich op een hoogte van ongeveer 5,3m, op ongeveer 3,5m van de perceelsgrens. Vanuit die raampartij wordt enkel zicht genomen op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter gebuur het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert. Ook naar het zuiden (voorzijde) kan de rechter gebuur geen zicht nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw.*

*Er kan gesteld worden dat door de verschuiving van 2m naar rechts van de 10m hoge rechter zijgevel (2 bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de gebuur niet in hoge mate kan verminderen. Zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de gebuur was in de oorspronkelijke situatie met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk. Het ontwerp brengt bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag ernstig geschonden wordt.*



*De betrokken woningen situeren zich in een stedelijk weefsel en maken deel uit van een dicht bebouwingslint. In een verstedelijkte omgeving is het niet abnormaal dat de privacy door lichten en uitzichten van de aanpalende burens enigszins wordt beperkt. De situatie is aanvaardbaar binnen de normale burenhinder in een verstedelijk gebied. Uit een studie m.b.t. de invloed van de verbouwing op de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning 111 blijkt dat er nauwelijks enige nadelige invloed is door het optrekken van de bestaande muur op de scheidingslijn.*

*Indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driesgevelwoning zou zijn opgevat, zou men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens uitkijken op een muur. De afstand tot de links aanpalende woning bedraagt ook slechts 2,6m.*

*In de Regentiestraat bestaat geen eenvormigheid qua dakvorm of kroonlijsthoogte. Door de heterogeniteit van de omgeving zal de realisatie van een tondak niet storend zijn in het straatbeeld, wel integendeel : een afwisseling qua dakvorm kan het straatbeeld verluchten, wat hier het geval is.*

*De gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) zijn aanvaardbaar in de omgeving. De gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarindieners zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting.*

*Deze hedendaagse architectuur kan een positieve invulling zijn voor de buurt. Het gebouw wordt door z'n moderne en kwalitatieve architectuur goed geïntegreerd in de omgeving, zeker ten opzichte van de rechts gelegen woning in dezelfde moderne stijl.*

*In deze constellatie is het bouwen tot op de perceelsgrens vanuit verdichtingsoogpunt de meest aangewezen bouwwijze. Een dergelijke bebouwing maakt dat de beschikbare ruimte zuinig gebruikt wordt, zonder daardoor de naburen overmatig te hinderen. Het gevraagde resulteert in een opwaardering van de oorspronkelijke bebouwing op onderhavig terrein, wat ook kadert in een duurzame ruimtelijke ordening. Het vasthouden aan het verplicht realiseren van een bouwvrije zijstrook op de verdiepingen op onderhavig terrein -op het gelijkvloers kwam al over de volle perceelsgrens bebouwing voor- is vanuit ruimtelijk oogpunt niet te verantwoorden, op die manier gaat immers schaarse ruimte verloren, waarbij het voordeel dat de aanpalende hierdoor zou hebben, niet opweegt tegen het nadeel dat de aanvrager en de duurzame ruimtelijke ordening zou ondervinden door dit nodeloos vastklampen aan die zijstrook op de verdieping. De ontstane ruimtelijke situatie getuigt van een toekomstgerichte ruimtelijke ordening, met voldoende respect voor de bestaande bebouwing.*

*De in aanvraag opgenomen werken zijn uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift eigenaar te zijn van het aanpalend perceel. De geregulariseerde verbouwing impliceert dat de woning dicht bij de woning van de verzoekende partij ingeplant zal worden, het belang is aldus de verzoekende partij evident. Zij verwijst tevens naar de voorafgaande procedures bij de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De tussenkomende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat de verzoekende partij niet langer in de Regentiestraat 111 woont, zodat het actuele belang aangaande de woonkwaliteit door het verlies aan lichtinval en uitzicht hierdoor wegvalt. Tevens valt volgens de tussenkomende partij niet in te zien hoe het creëren van een wachtgevel “*waarvan niet verwacht kan worden dat er ooit tegenaan zou worden gebouwd*”, een nadeel of hinder kan veroorzaken. De bestreden beslissing verplicht de verzoekende partij immers niet om tegen de wachtgevel te bouwen. Het openhouden van de mogelijkheid is volgens de tussenkomende partij net een meerwaarde die op deze manier immers zijn eigendom kan bebouwen en efficiënter kan inrichten. De strook van 2,6m die nu tussen het hoofdgebouw van beide woningen bestaat, is niet bruikbaar en vormt een verloren ruimte. De tussenkomende partij geeft nog aan dat de woning te koop staat, zodat in geval van verkoop de verzoekende partij haar actueel belang verliest.

De verzoekende partij gaat hier in haar toelichtende nota niet op in.

De tussenkomende partij geeft in haar laatste schriftelijke uiteenzetting aan dat het actueel belang van verzoekende partij in vraag moet gesteld worden omdat de woning te koop is aangeboden op [www.immovlan.be](http://www.immovlan.be), waarvan de tussenkomende partij de advertentie en foto's toevoegt.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij eigenaar is van het aanpalend perceel en dat haar belang evident is. Zij verwijst naar de voorgeschiedenis. Door de inplanting tot op de perceelsgrens worden de lichtinval en uitzichten en haar woonkwaliteit op onaanvaardbare wijze aangetast.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij niet langer woonachtig is in de woning gelegen aan de Regentiestraat 111, hetgeen ook blijkt uit de woonplaatskeuze van verzoekende partij, met name 9300 Aalst, Salaatsbos 19. Op basis van haar inquisitoriale bevoegdheid heeft de Raad bij de gemeente Denderleeuw navraag gedaan of op het adres Regentiestraat 111 op heden een persoon staat ingeschreven, hetgeen niet het geval is.

Het gegeven dat de verzoekende partij de betrokken woning niet meer permanent bewoont, ontnemt haar echter niet automatisch het rechtens vereist actueel belang. Zij maakt, aan de hand van onder meer foto's, haar zichthinder en de hiermee in haar ogen gepaard gaande daling van de woonkwaliteit, voldoende concreet. De Raad aanvaardt dat hiermede minstens onrechtstreekse hinder en nadelen ten gevolge van de vergunningsbeslissing kunnen aangenomen worden.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt het volgende in haar verzoekschrift:

“ ...  
**VERZOEK**

*Om al deze redenen wordt aan de Raad voor de Vergunningenbetwistingen uitdrukkelijk gevraagd om duidelijkheid, om een voorwaarde, suggestie of een methode teneinde de vicieuze cirkel die nu vijftien jaar duurt te doorbreken. Deze vraag werd ook gesteld aan de Deputatie tijdens de recente hoorzitting en via de nota ter weerlegging van het verslag Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.*

“ ...”

2.

De tussenkomende partij geeft in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat de vraag van verzoekende partij “om duidelijkheid, om een voorwaarde, suggestie, of een methode teneinde de vicieuze cirkel die nu vijftien jaar duurt te doorbreken” onduidelijk is en dat hier niet kan op worden ingegaan.

3.

In haar toelichtende nota verstrengt de verzoekende partij haar stelling en stelt het volgende:

“ ...

1. *De vordering tot vernietiging ontvankelijk en gegrond te verklaren, dienvolgens het bestreden besluit te vernietigen, en verwerende partij te veroordelen tot de kosten.*

2. *Te bekrachtigen dat de uitgevoerde werken, onderwerp van het regularisatieverzoek, finaal niet vatbaar zijn voor een stedenbouwkundige vergunning (een volledige beoordeling is daarom noodzakelijk).*

3. *De noodzakelijke injuncties te geven aan de administratieve overheid die in acht moeten worden genomen bij het nemen van een nieuwe beslissing. Dit om te voorkomen dat de zestien jaar aanslepende carrousel van telkens weer afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor een niet te motiveren project aanhoudt.*

“ ...”

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting geeft de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij nog steeds zeer onduidelijk is in haar vordering, aangezien zij nalaat aan te geven welke injuncties zouden moeten gegeven worden. Aanvullend stelt de tussenkomende partij nog dat de Raad niet bevoegd is om te bekrachtigen of te stellen dat voor de uitgevoerde werken geen stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd. De Raad beschikt conform artikel 37 DBRC-decreet immers over een beperkte injunctiebevoegdheid. De Raad heeft volgens de

tussenkomen de partij enkel een positief injunctierecht en kan een bevel geven om handelingen te stellen die nodig zijn voor de tenuitvoerlegging van het arrest, maar een onthoudingsplicht is niet voorzien. Sowieso kan de Raad de inhoud van de beslissing niet bepalen en kan dus niet opgelegd worden dat voor de woning geen regularisatievergunning kan worden afgeleverd.

#### *Beoordeling door de Raad*

Overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het verlenen of weigeren van een vergunning.

De Raad is enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen.

Het komt de Raad derhalve niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

In zoverre de verzoekende partij in haar verzoekschrift, en aanvullend in haar toelichtende nota, aangeeft dat de Raad dient *“te bekrachtigen dat de uitgevoerde werken, onderwerp van het regularisatieverzoek, finaal niet vatbaar zijn voor een stedenbouwkundige vergunning”*, en hiervoor de gepaste injuncties dient op te leggen, druist dit verzoek in tegen artikel 37 DBRC-decreet. Dit artikel stelt:

*“§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuurs-rechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:*

*1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;*

*2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;*

*3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.*

*Een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordetermijn verbinden voor de uitvoering ervan.*

*De ordetermijn, vermeld in het tweede lid, wordt geschorst zolang een cassatieberoep, gericht tegen het arrest van het Vlaams bestuursrechtscollege dat dit bevel bevat, aanhangig is bij de Raad van State.*

*§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.”*

*”*

De verzoekende partij toont niet aan dat er *in casu* sprake zou zijn van een gebonden bevoegdheid in hoofde van de verwerende partij. De Raad kan zich derhalve alleszins niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

De exceptie van de tussenkomenende partij is in de aangegeven mate gegrond.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van *“de kracht van gewijsde van de rechtspraak van de Raad van State”*. Meer bepaald stelt de verzoekende partij dat de Raad van State zich reeds vier keer heeft uitgesproken over dit dossier. Zo wordt volgens de verzoekende partij in deze arresten erkend dat de gevel op de rechterperceelsgrens expliciet omschreven wordt als een wachtgevel. Deze stelling wordt ook bekrachtigd in een arrest van de Raad met nummer A/2015/0204 van 31 maart 2015.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing het feit dat de rechter zijgevel als wachtgevel moet worden aanzien, negeert.

2.

De tussenkomenende partij geeft in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat de verwerende partij zich gehouden heeft aan de arresten van de Raad en de Raad van State en in haar bestreden beslissing erkent dat er sprake is van een wachtmuur. Zij vervolgt dat de verwerende partij uitgebreid aangeeft waarom dit gegeven niet wegneemt dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. Beide rechtscolleges oordeelden dat het motief dat de rechter zijgevel géén wachtgevel zou zijn, een kennelijk onredelijk motief is nu deze gevel wél een wachtgevel betreft. Na de aangehaalde arresten was het opnieuw aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of, rekening houdend met deze vaststelling, het project de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij op discretionaire maar uitgebreid onderbouwde wijze geoordeeld heeft dat dit het geval is. Zij merkt op dat het niet onredelijk is om te stellen dat op (middel)lange termijn tegen de gevel zal aangebouwd worden. In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat de verzoekende partij niet zal aanbouwen.

3.

De verzoekende partij voegt niets toe in haar toelichtende nota.

#### *Beoordeling door de Raad*

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij als volgt met betrekking tot het bestaan van een wachtmuur:

*“De rechter zijgevel op de perceelsgrens wordt volgens de regularisatieplannen afgewerkt met leien. Volgens de plannen van de vorige aanvraag werd de zijgevel rechts afgewerkt met isolatie en pleisterwerk, van onderaan tot aan de dakgootlijn en vanaf de dakgoot tot de nok met zink.*

*De woning nr. 109 wordt over de ganse breedte van het perceel opgetrokken. Bijgevolg dienen de zijmuren opgetrokken te worden met een zodanige afwerking dat deze in de*

*toekomst bij de verbouwing van de aanpalende woningen aangebouwd kunnen worden, dat de bebouwingen gekoppeld kan worden.*

*De voorgestelde afwerking met leien laat deze mogelijkheid en refereert naar de analoge afwerking van een gedeelte van de zijgevel van de rechts bestaande woning. Op die manier ontstaat een op een kwalitatieve manier afgewerkte wachtgevel, waarvan op korte termijn niet kan verwacht worden dat deze zal afgewerkt worden, maar waarvan de afwerking op middellange tot lange termijn wel waarschijnlijk is."*

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partij erkent dat de rechter zijgevel een wachtgevel betreft. Zij motiveert vervolgens waarom de regularisatie, ondanks het feit dat de woning tot op de perceelsgrens wordt opgetrokken, inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. De motivering aangaande de goede ruimtelijke ordening wordt in het derde en vierde middel besproken.

Het eerste middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat niet duidelijk is welke plannen vergund worden. De plannen zijn hangende de procedure aangepast, hetgeen gebeurde buiten de formele procedure en zonder dat deze plannen kenbaar werden gemaakt tijdens het openbaar onderzoek. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij pogingen blijft ondernemen om de aanvraag in overeenstemming te bevinden met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij benadrukt dat de oprichting van een wachtgevel niet verenigbaar is met de feitelijke toestand van de woning van de verzoekende partij die van het halfopen type is. Het argument dat er op middellange termijn of langere termijn zal tegenaan gebouwd worden is uiterst speculatief en strijdt met het standpunt van de verzoekende partij die van bij de aanvang te kennen heeft gegeven niet te zullen aanbouwen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de bestreden beslissing duidelijk stelt dat de ingediende plannen vergund worden. De huidige beslissing verschilt op dit punt van de vorige vergunningsbeslissing waar in het beschikkend gedeelte werd gesteld dat op de rechter perceelsgrens achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt. Op het ingediende plan is de plaatsing voorzien van een tuinmuur van 2,60m hoog met een beperkte lengte van 2,15m in het verlengde van de woning zelf. In de beslissing van 2010 werd een aanpassing van de plannen opgelegd die er toe strekte om de aangevraagde vergunde tuinmuur van 2,15m lang verder door te trekken in de plaats van de betonnen afsluiting. De Raad heeft met haar arrest van 1 oktober 2013 geoordeeld dat deze voorwaarde een essentiële wijziging van de plannen inhield. De tussenkomende partij geeft aan dat in de nieuwe bestreden beslissing hiermee is rekening gehouden en de voorwaarde zoals die in 2010 werd opgelegd niet is hernomen. Volgens de tussenkomende partij bevat de bestreden beslissing een duidelijke omschrijving van de plannen.

3.

De verzoekende partij herbevestigt haar eerdere betoog in haar toelichtende nota.

### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij lijkt in eerste instantie aan te geven dat niet duidelijk is welke plannen precies worden vergund, daar de plannen tijdens het administratief beroep nog werden aangepast, hetgeen volgens de verzoekende partij niet kan. Zij verwijst hiervoor naar volgende passage in de bestreden beslissing:

*“Ingevolge de vernietigingen door de Raad van State diende de deputatie de procedure te hernemen.*

*Na hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.”*

Deze passage valt onder punt “1.5 Historiek” van de bestreden beslissing. In dit punt wordt verder nog gesteld dat de beslissing van 11 maart 2010 werd vernietigd met arrest A/2015/0204 van 31 maart 2015. De huidige bestreden beslissing verschilt met de beslissing van 2010 nu de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend zonder bijkomende voorwaarden. De verzoekende partij geeft dan ook een foute weergave van de feiten wanneer zij stelt dat de plannen lopende het administratief beroep werden gewijzigd. Uit de plannen die bijgevoegd worden bij de bestreden beslissing blijkt evenmin dat er van enige wijziging sprake is.

In zoverre de verzoekende partij in dit middel bijkomend de schending van de goede ruimtelijke ordening inroept, wordt verwezen naar de bespreking van het derde en vierde middel.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde en vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1. §1 en §2 VCRO.

De verzoekende partij geeft aan dat de vergunningverlenende overheid in eerste instantie moet rekening houden met de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats en geeft aan dat deze omgeving gekenmerkt wordt door halfopen bebouwing. Het is volgens de verzoekende partij dan ook onaanvaardbaar dat de overheid een trendbreuk goedkeurt. Volgens de verzoekende partij druist de beslissing in tegen de beslissing van het schepencollege, die verondersteld is een visie te ontwikkelen op micro-niveau. De verzoekende partij wijst nogmaals op het feit dat de rechterzijgevel van de woning nr. 109 een wachtgevel betreft en dat dit gegeven niet mag genegeerd worden. De oprichting van deze wachtgevel is niet verenigbaar met de feitelijke toestand van de woning van verzoekers die van het halfopen type is.

1.2.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, alsook de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij geeft aan dat uit de bouwplannen blijkt dat de gemene bouwmuur tussen de woning nr. 109 en de woning van verzoekende partij zal afgebroken worden en een nieuwe blinde muur zal opgetrokken worden van 10,70m. Door de wijze waarop de verzoekende partij is

overgegaan tot de invulling van het perceel, zal de blinde muur alle licht en uitzicht aan de linkerzijgevel onttrekken. De woonkwaliteit wordt ernstig bedreigd. De verzoekende partij voegt stukken bij waaruit dit standpunt moet blijken. De namiddagzon die door de ramen van verzoekende partij schijnt aan de linkerzijde van de woning, wordt volledig weggenomen door de constructie van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. De linkerzijde is gelegen aan de zuidwestkant, zodat de zon in de namiddag aan die kant aanwezig is en het genot hiervan definitief verloren gaat. Verder geeft de verzoekende partij nog aan dat ook het uitzicht volledig is weggenomen zodat de aanvraag is niet verenigbaar met de eisen van een goede plaatselijke aanleg. De verzoekende partij geeft aan dat de schending van de woonkwali-tiet van verzoeker reeds expliciet werd erkend door de Raad van State en het Hof van Beroep.

Volgens de verzoekende partij is de studie over de invloed van de verbouwing op de lichtinval en het verlies van zonlicht voor woning 111 haar niet bekend, zodat een loutere verwijzing naar deze studie in de bestreden beslissing niet volstaat als afdoende motivering. De motivering van de bestreden beslissing is bovendien gebrekkig waar wordt gesteld dat de verbouwing voor een verschuiving van het straatbeeld zorgt. De verzoekende partij geeft aan dat de vrije ruimte tussen de zijgevels van de hoofdvolumes halveert, met een buitensporig verlies aan woonkwaliteit tot gevolg.

De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing foutief stelt dat de afwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, immers wordt de wachtgevel bekleed met leien en is de zijgevel van de verzoekende partij afgewerkt met sierpleister en omvat meerdere lichten en zichten. De beslissing van de verwerende partij is volgens haar gebaseerd op foute vaststellingen van de plaatselijke toestand: zo wordt gesteld dat in de linkerzijgevel van woning 111 geen lichten of zichten aanwezig zijn, hoewel het tegendeel waar is. Voorts benadrukt de verzoekende partij nogmaals dat zij niet de intentie heeft om aan te bouwen, zodat de wachtgevel van de tussenkomende partij een wachtgevel blijft.

2.

De tussenkomende partij behandelt het derde en vierde middel samen en verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting naar het arrest A/2013/0534 van 1 oktober 2013 van deze Raad waarin het argument aangaande de goede ruimtelijke ordening werd afgewezen. De tussenkomende partij geeft aan dat de argumenten die door deze Raad als kennelijk redelijk werden beschouwd en afdoende werden bevonden voor de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening werden hernomen in de huidige beslissing. Gelet op het gezag van gewijsde van voornoemd arrest is de verzoekende partij hierdoor gebonden en kan dan ook niet opnieuw argumenten aanhalen en beweren dat deze motieven kennelijk onredelijk zouden zijn. De tussenkomende partij geeft verder nog aan dat de verwerende partij nog bijkomend heeft gemotiveerd waarom de constructie aanvaardbaar is binnen de onmiddellijke omgeving. Verder voegt zij nog een luchtfoto en kadastraal plan toe die moeten aantonen dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partij niet aan dat de motivering van de bestreden beslissing waarbij wordt aangegeven waarom het bouwen tot op de perceelsgrens binnen de specifieke constellatie ruimtelijk aanvaardbaar is en zelfs de voorkeur geniet, onredelijk is.

3.

De verzoekende partij herbevestigt haar eerdere betoog in haar toelichtende nota.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.



De Raad is gevat door een annulatieberoep tegen de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015, die een herstelbeslissing is ten gevolge van het vernietigingsarrest van deze Raad van 31 maart 2015. Het beperkte vernietigingsarrest van de Raad van State van 23 september 2014 heeft betrekking op de toenmalige vergunningsbeslissing van 11 maart 2010. De stelling van de tussenkomen partij dat het arrest van de Raad kracht van gewijsde geniet in zoverre de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de Raad van State niet werd vernietigd, kan bijgevolg niet bijgetreden worden.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert verder niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De *‘in de omgeving bestaande toestand’* is de voor het dossier *‘relevante’* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot

en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

Er kan niet betwist worden dat in een dicht bebouwd woongebied, de woning van de verzoekende partij een element is die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder van de *‘in de omgeving bestaande toestand’* in rekening moet worden gebracht.

De verzoekende partij haalt aan dat de betrokken verbouwing alle lichten en zichten in haar woning ontnemt en een ernstige impact heeft op haar woonkwaliteit.

3.1

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing met betrekking tot de opgeworpen hinderaspecten het volgende:

“ ...

*De linkse zijgevel van de woning nr. 111 is naar het westen georiënteerd, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen. De achterbouw van de betreffende woning heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen (6 m hoogte), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,8m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel. Ook de bouwdiepte van de blinde muur komt overeen met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van woning nr. 111.*

*In de zijgevel van de rechter woning wordt vooral licht en zicht genomen vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9 m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning 2 bouwlagen heeft. Deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel is dieper gelegen in de gevel en bevindt zich op een hoogte van ongeveer 5,3m, op ongeveer 3,5m van de perceelsgrens. Vanuit die raampartij wordt enkel zicht genomen op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter gebuur het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert. Ook naar het zuiden (voorzijde) kan de rechter gebuur geen zicht nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw.*

*Er kan gesteld worden dat door de verschuiving van 2m naar rechts van de 10m hoge rechter zijgevel (2 bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de gebuur niet in hoge mate kan verminderen. Zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de gebuur was in de oorspronkelijke situatie met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk. Het ontwerp brengt bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende gebuur door de aanvraag ernstig geschonden wordt.*

*De betrokken woningen situeren zich in een stedelijk weefsel en maken deel uit van een dicht bebouwingslint. In een verstedelijkte omgeving is het niet abnormaal dat de privacy door lichten en uitzichten van de aanpalende burens enigszins wordt beperkt. De situatie is aanvaardbaar binnen de normale burenhinder in een verstedelijkt gebied. Uit een studie m.b.t. de invloed van de verbouwing op de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning 111 blijkt dat er nauwelijks enige nadelige invloed is door het optrekken van de bestaande muur op de scheidingslijn.*

*Indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, zou men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens uitkijken op een muur. De afstand tot de links aanpalende woning bedraagt ook slechts 2,6m.*

De verzoekende partij maakt in haar betoog niet aannemelijk dat deze beoordeling steunt op onjuiste feitenvinding of kennelijk onredelijk is. Zoals de verwerende partij terecht aanhaalt, is het perceel gelegen in een dichtbebouwd woongebied zodat de verzoekende partij een grotere mate van tolerantie aan de dag moet leggen ten aanzien van de hinder die uit een dergelijk gebied voortvloeit. Dit impliceert uiteraard niet dat de verzoekende partij niet zou kunnen opkomen tegen een overmatige hinder.

De verzoekende partij toont niet aan dat het vervangen van de bestaande tuinmuur en garage door een zijgevel tot op de perceelsgrens dermate meer impact heeft op haar woonkwaliteit en voor dermate meer zicht- en lichthinder zal zorgen dan de verbouwing van de woning van de tussenkomende partij in een driegevelwoning-typologie tot op dezelfde, gangbare, bouwdiepte en bouwhoogte als haar eigen woning.

De Raad stelt uit de plannen uit het administratieve dossier en de foto's (stuk 3 en 4 verzoekende partij en stuk 3 van de tussenkomende partij) vast dat de linkerzijgevel van de verzoekende partij is gericht naar het westen en dat de lichtinval en het uitzicht reeds door de inplanting van haar eigen woning op haar perceel beperkt wordt.

Uit stuk 3 en stuk 4 van de tussenkomende partij blijkt dat de lichtinval in en het uitzicht van het kleine raam vooraan in de linkerzijgevel van de verzoekende partij reeds deels beperkt was door de bestaande tuinmuur en garage op het perceel van de tussenkomende partij. Het grotere raam meer naar achteren toe is dieper gelegen in de linkerzijgevel van de verzoekende partij. Gelet op zijn diepere ligging wordt het zicht en de lichtinval naar het zuiden toe reeds belemmerd door het eigen hoofdgebouw. Het zicht en lichtinval naar het noorden toe wordt belemmerd door haar badkamer op palen die tot op de perceelsgrens werd gebouwd. Indien de betrokken verbouwing zou zijn opgevat als een driegevelwoning, zou de verzoekende partij eveneens uitkijken op een zijgevel, zij het dat deze dan 2 meter verder zou hebben gelegen.

De verwerende partij mocht zich bovendien in haar beoordeling van de hinderaspecten steunen op alle gegevens uit het administratieve dossier, waaronder de studie aangaande de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning 111, die door de tussenkomende partij naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad van State op 27 november 2009 aan de verwerende partij is bezorgd. Voor zover de verzoekende partij nog aanhaalt dat zij geen kennis had van dit stuk en dat dit ook niet ter inzage lag bij het openbaar onderzoek, dient gewezen te worden op het feit dat de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen de verwerende partij niet verbieden om rekening te houden met stukken die in de loop van de procedure door de aanvrager worden bijgebracht om de aanvraag bijkomend te staven of bezwaren te weerleggen die tijdens het openbaar onderzoek zijn aangebracht, zelfs al zijn die voor derden niet gekend, op voorwaarde dat de aanvraag hierdoor niet wordt gewijzigd.

Door de bijgebrachte lichtstudie heeft de tussenkomende partij geenszins de aanvraag of het voorwerp ervan gewijzigd. Zij heeft naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad van State van 8 september 2009 enkel haar aanvraag op het vlak van de hinderaspecten bijkomend willen staven.

### 3.2

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt heeft de Raad van State in zijn arrest van 23 september 2014 niet geoordeeld dat het aangevraagde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is. De beperkte vernietiging van de eerdere beslissing houdt bovendien niet in dat het de verwerende partij verboden zou zijn opnieuw een positieve vergunningsbeslissing te

nemen. De verwerende partij diende binnen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid de aanvraag te herbeoordelen, rekening houdend met de argumenten die volgens de Raad van State aanleiding hebben gegeven tot de vernietiging.

Met betrekking tot de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing nog als volgt:

*“De gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) zijn aanvaardbaar in de omgeving. De gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarindieners zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting.”*

De verzoekende partij leidt hieruit ten onrechte af dat de verwerende partij er van uitgaat dat de wachtgevel ook in crepiebezetting zal worden uitgevoerd. In de bestreden beslissing wordt duidelijk gesteld dat de wachtgevel zal worden uitgevoerd in leien:

*“1. volgens de plannen van de vorige aanvraag werd de zijgevel rechts afgewerkt met isolatie en pleisterwerk zoals de voorgevel, van onder tot aan de dakgootlijn en vanaf de dakgoot tot de nok met zink zoals de dakafwerking. Deze muur wordt volgens de regularisatieplannen afgewerkt met leien;”*

Nog voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij uitgaat van de verkeerde feitelijke gegevens door te stellen dat er in de linkerzijgevel van de woning nr. 111 geen lichten en zichten zijn. Nochtans is de geciteerde paragraaf onderdeel van onderdeel “1.9 Motieven advies Gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar” en komt deze paragraaf ook nog voor in onderdeel “1.10 Argumentatie appelant”. Het betreft met andere woorden geen motivering van de bestreden beslissing. De verwerende partij erkent net wel het bestaan van de lichten en zichten in de linkerzijgevel, zoals blijkt uit de bestreden beslissing:

*“De linkse zijgevel van de woning nr. 111 is naar het westen georiënteerd, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen. De achterbouw van de betreffende woning heeft een bouwhoogte van 2 bouwlagen (6 m hoogte), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,8m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel. Ook de bouwdiepte van de blinde muur komt overeen met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van woning nr. 111.*

*In de zijgevel van de rechter woning wordt vooral licht en zicht genomen vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9 m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning 2 bouwlagen heeft. Deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel is dieper gelegen in de gevel en bevindt zich op een hoogte van ongeveer 5,3m, op ongeveer 3,5m van de perceelsgrens. Vanuit die raampartij wordt enkel zicht genomen op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter gebuur het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert. Ook naar het zuiden (voorzijde) kan de rechter gebuur geen zicht nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw.”*

De beweerde gebrekkige motivering van de verwerende partij vloeit voort uit een foutieve lezing van de bestreden beslissing door de verzoekende partij.

### 3.3

In de bestreden beslissing wordt de bespreking van de goede ruimtelijke ordening nog verder aangevuld met volgende passages:

*“De rechterbuur heeft zijn badkamer op de verdieping eveneens tot op de perceelsgrens ingeplant. Bij latere verdere verbouwing van deze rechtsaanpalende woning -of na sloop ervan-, kan op dit terrein een gesloten bebouwing ontstaat, volledig tot tegen de woning nr. 109.*

*Op die manier zullen de smalle, onbruikbare en stedenbouwkundig onverantwoorde bouwvrije stroken geëlimineerd worden op dit rechts aanpalend perceel. Dergelijke stroken kunnen bezwaarlijk als ruimtelijk bepalend beschouwd worden voor deze specifieke constellatie, temeer daar deze zijgevel een -op 1 raampje na- quasi volledig gesloten karakter heeft en bezwaarlijk het uitzicht heeft van een klassieke kopgevel van een halfopen bebouwing.*

*Er bestaat geen enkel bouwreglement of voorschrift dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt. De achterbouw van woning nr. 109 was in de oorspronkelijke toestand trouwens ook over de volledige breedte van het perceel ingeplant, zodat betreffende woning nooit het karakter van een echte driegevelwoning heeft gehad.*

*(...)*

*In deze constellatie is het bouwen tot op de perceelsgrens vanuit verdichtingsoogpunt de meest aangewezen bouwwijze. Een dergelijke bebouwing maakt dat de beschikbare ruimte zuinig gebruikt wordt, zonder daardoor de naburen overmatig te hinderen. Het gevraagde resulteert in een opwaardering van de oorspronkelijke bebouwing op onderhavig terrein, wat ook kadert in een duurzame ruimtelijke ordening. Het vasthouden aan het verplicht realiseren van een bouwvrije zijstrook op de verdiepingen op onderhavig terrein -op het gelijkvloers kwam al over de volle perceelsgrens bebouwing voor- is vanuit ruimtelijk oogpunt niet te verantwoorden, op die manier gaat immers schaarse ruimte verloren, waarbij het voordeel dat de aanpalende hierdoor zou hebben, niet opweegt tegen het nadeel dat de aanvrager en de duurzame ruimtelijke ordening zou ondervinden door dit nodeloos vastklampen aan die zijstrook op de verdieping. De ontstane ruimtelijke situatie getuigt van een toekomstgerichte ruimtelijke ordening, met voldoende respect voor de bestaande bebouwing.*

*De in aanvraag opgenomen werken zijn uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.”*

De verzoekende partij stelt dat de bewering dat op middellange tot lange termijn zal worden aangebouwd aan de wachtgevel van nr. 109 strijdt met haar standpunt dat dit nooit zal gebeuren. Evenwel toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij onredelijk is in haar motivering waarbij zij stelt dat de oprichting van de wachtgevel ruimtelijk inpasbaar is. De verzoekende partij beperkt zich in deze tot het louter weergeven van een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening, zonder op gefundeerde wijze aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verzoekende partij lijkt dan ook aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, waartoe de Raad niet bevoegd is.

### 3.4

Bij de herbeoordeling van de aanvraag heeft de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzocht en omstandig getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, Zoals uit bovenstaande blijkt, wordt door de verzoekende partij niet aangetoond dat de verwerende partij de haar terzake toegekende discretionaire bevoegdheid kennelijk onredelijk heeft uitgeoefend of op niet afdoende wijze heeft gemotiveerd.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE VOS PETRUS EN ZOON is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 september 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Jorine LENDERS

Marc VAN ASCH