

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0532
in de zaak met rolnummer 1415/0062/A/9/0077

Verzoekende partij de heer **Tom VAN HOUDT**

vertegenwoordigd door advocaat Frank JANSSEN
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2230 Herselt,
Aarschotsesteenweg 7

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo van 14 april 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba VAN LANGENDONCK-VERLINDEN een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woongelegenheden, en twee bijgebouwen met twee bergplaatsen na het slopen van de bestaande woning op de percelen gelegen te 2260 Westerlo, Ter Voort 66 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 584A2 en 584L2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 september 2016.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. FEITEN

De bvba VAN LANGENDONCK-VERLINDEN (vervolgens: de aanvrager) dient op 20 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een meergezinswoning en bijgebouw met bergplaats” op de percelen gelegen te 2260 Westerlo, Ter Voort 66.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 28 januari 2014 tot en met 26 februari 2014 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Westerlo adviseert op 19 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 april 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager.

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 30 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 31 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De aanvraag voorziet 4 parkeerplaatsen in de tuin. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via een servitudeweg over het perceel gelegen aan de achterliggende straat

- ⇒ *het recht tot gebruik van deze toegang is een zakelijk recht. De betwisting over deze zakelijke rechten behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de burgerlijke rechter. De vergunningverlenende overheid kan enkel een vergunning verlenen onder voorbehoud van de zakelijke rechten.*
- ⇒ *Het plan heeft echter geen gegevens over de breedte en de loop en de materialen van de servitudeweg. het is niet te oordelen of de draaicirkel voldoende ruim is om veilig van deze weg gebruik te maken. Ook is er geen duidelijkheid op welke wijze auto's kunnen kruisen op deze weg. Het dossier bevat ook geen foto's van de Hamersstraat. Het dossier bevat m.a.w. te weinig gegevens om te kunnen oordelen of de parkeerplaatsen effectief wel kunnen gebruikt worden.*
- ⇒ *het voorzien van 1 parkeerplaats per appartement is bovendien minimaal. De gangbare norm is eerder 1,5 parkeerplaats per wooneenheid.*

De linkerwoning staat op de bouwlijn van de huidige woning. Ze heeft 2 bouwlagen en een schuin dak. De rechtse woning is een kleine woning met 1 bouwlaag en zadeldak. Deze woning en de volgende 2 zijn gelegen op de bouwlijn van het nieuwe gebouw (3,5m achteruit). Aan de overkant van de straat is een bouwblok met meestal oudere woningen met 2 bouwlagen en zadeldak.

- ⇒ *Het gebouw wordt voorzien met 2 bouwlagen en schuin dak. Dit is conform het grootste gedeelte van het straatbeeld. De bergingen zijn voldoende groot. het profiel van het gebouw (kempisch profiel) is conform met de recente gebouwen in de straat.*
- ⇒ *de keuze om het gebouw te plaatsen op de bouwlijn van het rechtse bouwblok zal het straatbeeld opentrekken. Bovendien kan de grond afgestaan worden aan de gemeente die dan een extra parkeerstrook kan aanleggen. De vrijgekomen gevel aan de linkerwoning dient dan te worden afgewerkt met dezelfde gevelsteen als de voorgevel.*

De hinderaspecten die vanuit de keuze van de bouwlijn uitgaan zijn echter niet meer verantwoord.

- ⇒ *Door het volgen van de bouwlijn van het rechterblok komt de achterbouw met daklicht van de linkerwoning volledig in de schaduw van het nieuwe gebouw. Bovendien wordt op de perceelgrens een hoge en brede schouw voorzien die nog extra licht zal wegnemen.*
- ⇒ *Aangezien er geen verplichting is om de woning achteruit te plaatsen (geen rooilijn of opgelegde bouwlijn) lijkt het beter om het gebouw toch op de bestaande bouwlijn te behouden. De schaduwhinder zal daarom sterk beperkt worden.*

...

Na de hoorzitting van 5 augustus 2014 beslist de verwerende partij op 7 augustus 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De aanvraag is gesitueerd aan de zuidelijke rand van de dorpskern Voortkapel, een deelgemeente van Westerlo. De straat Ter Voort is een verbindingsweg tussen de Olensesteenweg en Morkhoven. Het straatbeeld bestaat uit dorpswoningen, meestal in een gesloten bebouwing. De woningen hebben 1 of 2 bouwlagen en een zadeldak.

De straat heeft de uitstraling van een landelijke dorpskern. Er zijn weinig appartementen. Kleinhandelszaken zijn vooral aan de kerk gelegen, zo'n 500m ten noorden van de aanvraag. Achter het perceel, aan de Olensesteenweg is een supermarkt en een doe-het-zelfzaak gelegen. De straat heeft twee rijstroken, met fietssuggestiestrook. Er is een voetpad en een parkeerstrook aan de overzijde. Het kruispunt ten zuiden is aangelegd met verkeersremmers.

De aanvraag voorziet enkel de functie wonen. Het gebouw is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag voorziet 4 parkeerplaatsen in de tuin. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via een servitutedeweg over het perceel gelegen aan de achterliggende straat.

Het recht tot gebruik van deze toegang is een zakelijk recht. De betwisting over deze zakelijke rechten behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de burgerlijke rechter. De vergunningverlenende overheid kan enkel een vergunning verlenen onder voorbehoud van de zakelijke rechten.

Het plan heeft echter geen gegevens over de breedte en de loop en de materialen van

de servitudeweg. het is niet te oordelen of de draaicirkel voldoende ruim is om veilig van deze weg gebruik te maken. Ook is er geen duidelijkheid op welke wijze auto's kunnen kruisen op deze weg. Het dossier bevat ook geen foto's van de Hamersstraat. Het dossier bevat m.a.w. te weinig gegevens om te kunnen oordelen of de parkeerplaatsen effectief wel kunnen gebruikt worden. De akte werd toegevoegd in beroep.

Het voorzien van 1 parkeerplaats per appartement is bovendien minimaal. De gangbare norm is eerder 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid. De deputatie is van oordeel dat het aantal voldoende is gelet op de parkeermogelijkheden in de omgeving.

De linker woning staat op de bouwlijn van de huidige woning. Ze heeft 2 bouwlagen en een schuin dak. De rechtse woning is een kleine woning met 1 bouwlaag en zadeldak. Deze woning en de volgende 2 zijn gelegen op de bouwlijn van het nieuwe gebouw (3,5m achteruit). Aan de overkant van de straat is een bouwblok met meestal oudere woningen met 2 bouwlagen en zadeldak.

Het gebouw wordt voorzien met 2 bouwlagen en schuin dak. Dit is conform het grootste gedeelte van het straatbeeld. De bergingen zijn voldoende groot. het profiel van het gebouw (kempisch profiel) is conform met de recente gebouwen in de straat.

De keuze om het gebouw te plaatsen op de bouwlijn van het rechtse bouwblok zal het straatbeeld opentrekken. Bovendien kan de grond afgestaan worden aan de gemeente die dan een extra parkeerstrook kan aanleggen. De vrijgekomen gevel aan de linkerwoning dient dan te worden afgewerkt met dezelfde gevelsteen als de voorgevel.

De deputatie is van oordeel dat de extra schaduw hinder door het gebouw achteruit te plaatsen aanvaardbaar is en niet opweegt tegen het argument van het opentrekken van het straatbeeld.

De ramen en terrassen werden ontworpen op ene manier dat dit een goed compromis vormt tussen hinder en gebruiksgenot. De inkijk wordt door de afstanden tot de perceelsgrenzen aanvaardbaar voor het wonen in de dorpskern van de gemeente.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

1.

De Provinciaal Stedebouwkundig Ambtenaar in haar advies oordeelde dat de hinderaspecten die voortvloeien uit de keuze van de bouwlijn op dezelfde hoogte als het rechtse bouwblok en dus achteruit in vergelijking met de bouwlijn van verzoekers' woning niet verantwoord zijn.

Zij deed dit na nochtans te hebben vastgesteld dat deze keuze het straatbeeld zou opentrekken.

Aldus geeft zij stilzwijgend maar zeker haar mening te kennen dat het opentrekken van het straatbeeld NIET opweegt tegen de hinderaspecten die het gevolg zijn van voornoemde keuze.

2.

Met name heeft verzoeker geargumenteed dat door het volgen van de bouwlijn van het rechterblok de achterbouw met daglicht van de linkerwoning, zijnde de woning van verzoeker en zijn echtgenote, volledig in de schaduw van het nieuwe gebouw zou komen te liggen.

Bovendien werd gewezen op de hoge en brede schouw die nog extra licht zou wegnemen.

Beide elementen werden ook aangehaald door de Provinciaal Stedebouwkundig Ambtenaar op blz 3 onderaan van haar advies bij wijze van motivering van haar conclusie dat de hinder onverantwoord is.

3.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

4.

De Raad heeft wel nog zeer recent o.m in zijn arrest met nr A/2014/0653 dd 23 september 2014 (...) benadrukt dat in geval van andersluidende adviezen, en des te meer bij andersluidend advies van de Provinciaal Stedebouwkundig Ambtenaar op grond waarvan zij cfr art 4.7.23 VCRO haar beslissing moet nemen, op de verwerende partij een verzwaarde motiveringsplicht rust.

Aldus dient de verwerende partij de andersluidende punten in dit advies te ontmoeten en aan te geven waarom zij in concreto een afwijkende beoordeling maakt.

5.

In voorliggend geval komt de verwerende partij niet verder dan de volgende zinsnede op pagina 6 van de bestreden beslissing:

(...)

Aldus blijft de verwerende partij steken in het louter poneren van haar appreciatie zonder op welke wijze ook de moeite te nemen deze nader te motiveren.

Van het ter harte nemen van haar verzwaarde motiveringsplicht in het kader van haar zorgvuldigheidsverplichting gelet op het advies van de Provinciaal Stedebouwkundig Ambtenaar die exact het tegenovergestelde heeft geadviseerd, is geen sprake.

6.

Dit is des te meer problematisch gelet op de feitelijke situatie ter plaatse.

Op de foto's die verzoeker voegt onder stuk 3 van zijn stukkenbundel is het witte gebouw met groene garagedeur en rolluiken de woning Ter Voort 66 die voorwerp uitmaakt van de vergunning.

De woning links hiervan op dezelfde bouwlijn is nummer 68, de woning van verzoeker en zijn echtgenote.

Op de foto's is ook duidelijk te zien dat verderop in de straat richting dorpskern vrijwel alle woningen op dezelfde bouwlijn staan.

Uiteraard blijft ook de woning van verzoeker staan na het bouwen van de woning, voorwerp van de vergunning.

In deze omstandigheden is vanzelfsprekend het effect 'opentrekken van het straatbeeld' uiterst beperkt.

De straat wordt misschien ter plaatse over een breedte gelijk aan de voorgevel van het te slopen gebouw 'opengetrokken' maar voor het overige blijft alles zoals het is.

Mogelijks is de beslissing van het CBS en van de verwerende partij ingegeven door een bepaalde gewenste hypothese voor de toekomst die er in zou kunnen bestaan dat de volledige straat Ter Voort zou worden opengetrokken wanneer alle bebouwing 3,5 m achteruit zou komen.

De verwerende partij moet echter uitgaan van de bestaande feitelijke toestand.

Eén blik op het straatbeeld in richting van de dorpskern volstaat om te concluderen dat deze hypothese eenvoudigweg niet realistisch is en niet de minste juridische zekerheid bevat dat zij effectief zou kunnen gerealiseerd worden.

In die zin is de eventuele meerwaarde voor de goede plaatselijke ordening van één geïsoleerde woning aan het begin van de straat die dan achteruit zou gebouwd worden zonder meer verwaarloosbaar.

Het past dan ook de appreciatie die de Deputatie maakt opnieuw te omschrijven als volgt :

Weegt het effect 'opentrekken straatbeeld door 3,5 m achteruit bouwen van 1 geïsoleerde woning in een straat waar niet alleen de links aanpalende buur maar 90 à 95% van de woningen nog staan op de oude bouwlijn' op tegen de hinderaspecten die voortvloeien uit

de bouw voor de links aanpalende buur, met name het volledig in de schaduw zetten van de diens achterbouw?

De vraag stellen is ze tegelijk beantwoorden.

De inschatting van de Provinciaal Stedebouwkundig Ambtenaar is dan ook correct :

gelet op het zeer beperkte effect dat wordt bekomen door het achteruit plaatsen van de woning die voorwerp is van de aanvraag en gezien de omvang van de te bouwen woning die onbetwist volledig het daglicht voor de achterbouw van verzoekers' woning zal wegnemen, is het absoluut onverantwoord en in strijd met de goede ruimtelijke ordening om de vergunning te verlenen.

Om deze redenen is verzoeker van oordeel dat de verwerende partij is tekortgekomen aan haar materiële motiveringsverplichting alsmede aan haar zorgvuldigheidsverplichting als Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur.

Tegelijk werden de artikelen 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen geschonden.

Zij is met name onvoldoende zorgvuldig geweest niet alleen mbt de motivering in het licht van het andersluidend advies van de PSA maar ook in het betrekken van de juiste feitelijke elementen bij het nemen van haar beslissing.

De Raad kan op grond van de bestreden beslissing niet nagaan of bij de afweging van het publieke belang 'opentrekken straatbeeld' en het private belang van verzoeker 'het in de schaduw zetten van zijn achterbouw met grote hinder en vermindering van woonkwaliteit tot gevolg' de feitelijke elementen 'relatief karakter van het achteruit bouwen van 1 geïsoleerde woning' en de rest van het straatbeeld Ter Voort' betrokken zijn.

De feitelijke gegevens werden aldus niet correct beoordeeld.

Verzoeker is tenslotte van oordeel dat wanneer alle hiervoor besproken feitelijke elementen in rekening worden gebracht geen enkele normaal voorzichtige stedebouwkundige overheid in alle redelijkheid tot dezelfde beslissing kan komen.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn niet in het beheersingsgebied van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg begrepen. Ze maken evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend

bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de motiveringsplicht, opgelegd door artikel 2 en 3 van de Motiveringswet te voldoen, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO is hinder een van de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Zowel in haar bezwaarschrift als in haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij gehekeld dat de gekozen inplanting van het gebouw op de voorgevellijn van de rechts aanpalende woning, 3,5 meter achteruit ten opzichte van de te slopen woning en haar woning, onder meer aanzienlijke schaduwhinder veroorzaakt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt in haar verslag dat bezwaar bij. De beoordeling luidt dat de gekozen inplanting weliswaar het straatbeeld zal "opentrekken" en, na grondafstand aan de gemeente, de aanleg van een bijkomende parkeerstrook mogelijk maakt, maar dat de hinderaspecten als gevolg van de inplanting "niet meer verantwoord (zijn)" omdat de achterbouw van de links gelegen woning van de verzoekende partij volledig in de schaduw van de aangevraagde meergezinswoning komt te liggen. Het probleem wordt volgens het verslag nog verergerd door de "hoge en brede schouw" die aan de perceelgrens voorzien wordt. Aangezien er geen verplichting bestaat om de woning achteruit te plaatsen, oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bestaande bouwlijn beter aangehouden wordt en adviseert zij ongunstig.

3.

Wanneer zij vaststelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het bezwaar van de verzoekende partij gegrond acht en de inwilliging van het administratief beroep voorstelt, moet de verwerende partij des te nauwkeuriger motiveren waarom zij in afwijking van het verslag tot de afgifte van de vergunning beslist.

De bestreden beslissing bevat amper motieven om het bezwaar van de verzoekende partij en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

De verwerende partij acht de gekozen bouwlijn verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening omdat de inplanting het straatbeeld zal "opentrekken" en er na grondafstand aan de gemeente een bijkomende parkeerstrook aangelegd kan worden. Daarmee herhaalt zij de voordelen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onderkend heeft. Wat de concrete impact van de gekozen inplantingsplaats op de woning van de verzoekende partij betreft, beperkt de verwerende partij zich in haar motivering tot de inhoudsloze stijlformule dat zij van oordeel is dat "de extra schaduwhinder door het gebouw achteruit te plaatsen aanvaardbaar is en niet opweegt tegen het argument van het opentrekken van het straatbeeld". Dat is niet meer dan het

tegenspreken van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder concreet toe te lichten waarom de bijkomende schaduwhinder aanvaardbaar zou zijn.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014, waarbij aan de bvba Van LANGENDONCK-VERLINDEN een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een meergezinswoning met vier woonegelegenheden, en twee bijgebouwen met twee bergplaatsen na het slopen van de bestaande woning op de percelen gelegen te 2260 Westerlo, Ter Voort 66 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 584A2 en 584L2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 januari 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF