

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0215
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0281/SA/0275

Verzoekende partijen	1. de heer Gino VERHAEGEN 2. mevrouw Marleen VERSTRAETEN vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	mevrouw Marie-Louise NIES vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Kapellendries 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren van 25 augustus 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel gelegen te 9160 Eksaarde (Lokeren), Oosteindeken 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 614B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 24 maart 2015 in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 23 april 2015 toe tussen te komen.

De Raad verwerpt met een arrest van 7 juli 2015 met nummer S/2015/0082 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar bezorgt wel het administratief dossier. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Evi MEES *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

Op 20 juni 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een eengezinswoning in tweede bouwzone in zuiver woongebied – aangepaste aanvraag”*.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De tussenkomende partij dient op 10 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een eengezinswoning in tweede orde”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren weigert op 13 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verwerende partij verleent op 14 juni 2012, na administratief beroep, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning.

De Raad vernietigt deze beslissing met arrest nr. A/2013/0547 van 17 september 2013 onder meer omwille van de volgende overwegingen:

“ ...

Onder de titel “goede ruimtelijke ordening” besteedt de verwerende partij ruime aandacht aan het gegeven dat het aangevraagde gelegen is in “tweede bouwzone” en stelt, na verdere overwegingen, dat “bijzondere aandacht voor de privacy van de omwonenden” vereist is. Ze overweegt dat de huidige gangbare norm is dat woningen in de tweede bouwzone kunnen toegestaan worden indien zij op 8 tot 10 meter afstand van de

perceelsgrenzen worden ingeplant en komt tot de conclusie dat het aangevraagde aanvaardbaar is indien de woning op 8 meter van de perceelsgrens zou worden ingeplant in plaats van de in de plannen voorziene 6,34 meter en “mits het aanbrengen van een winterhard groenscherm langs deze perceelsgrens”.

Uit het voorgaande kan niet anders dan besloten worden dat bij het beoordelen van het aangevraagde de verwerende partij de inplanting van de woning als een essentieel aspect heeft beschouwd van goede ruimtelijke ordening, mede gezien het betrokken bouwperceel zich in “tweede bouwrijd” situeert.

De verwerende partij geeft door haar beoordeling in de bestreden beslissing zelf aan dat in het licht van het aangevraagde, de inplanting van de nieuwe woning niet kan beschouwd worden als een kennelijk bijkomstige zaak. Aan deze conclusie wordt geen afbreuk gedaan door het gegeven dat de gewijzigde inplanting een verschuiving van de woning betekent van “een luttel” 1,66 meter. Met de verzoekende partijen dient immers vastgesteld te worden dat deze verschuiving op het bouwperceel impliceert dat de woning zich nog op amper 1,34 meter lijkt te situeren van het agrarisch gebied, een gegeven dat noch de verwerende, noch de tussenkommende partij tegenspreekt. In de bestreden beslissing steunt de verwerende partij echter haar beoordeling op het gegeven dat de afstand tot het agrarisch gebied minstens 3 meter bedraagt. De verzoekende partijen stellen niet zonder enige grond dat de beperkte afstand van 1,34 meter een aanzet kan vormen tot het vertuinen van het achterliggend agrarisch gebied. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing weliswaar een voorwaarde opgelegd dat impliceert dat er grotere afstand wordt gecreëerd tussen de aangevraagde woning en het perceel van de verzoekende partijen, maar heeft nagelaten daarbij de afstand met het achterliggend agrarische gebied te beoordelen.

3.
Het middel is in de aangegeven mate gegrond.
...

Na dit vernietigingsarrest beslist de verwerende partij op 13 februari 2014 het administratief beroep van de tussenkommende partij niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.
Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978, vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, deels (eerste 50 meter) gelegen in woongebied en deels (achterliggend) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 juli 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening:

Gelet op de vroegere drie aanvragen (dossiernummers 1991/148 en 1993/006) die steeds werden geweigerd;

Overwegende dat langsheen Oosteindeken volgens het gewestplan een strook van 50m is ingekleurd als woongebied. Deze inkleuring is bedoeld als lintbebouwing langsheen Oosteindeken. Het principe van lintbebouwing is het bouwen van woningen langsheen de openbare weg. Het bouwen in tweede bouwrijd is strijdig met dit stedenbouwkundige gegeven;

Overwegende dat de 50m diepe woonlinten zijn ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot het ontwikkelen van voldoende grote percelen met voldoende diepte wat geen aanleiding mag geven tot gebouwen in tweede bouwzone; dat door het creëren van een tweede bouwzone de voorliggende percelen voor altijd worden beperkt in bouwdiepte;

Overwegende dat een tweede bouwzone alleen aanvaardbaar is binnen het volledige woongebied, dat zich situeert binnen een woonkern omdat daar een grotere densiteit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat de woning wordt ingeplant in de tweede bouwzone achter de bestaande woningen (nr. 5 en nr.9) langs Oosteindeken waardoor de privacy van de voorliggende woningen in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de nieuw op te richten woning slechts op 8m wordt ingeplant ten opzichte van de voorliggende perceelsgrens, wat te weinig is om de privacy te kunnen garanderen en slechts een achterliggende tuinzone van 3 à 6m heeft wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is aangezien bij nieuwbouwwoningen steeds een tuinzone van 8m wordt opgelegd; dat door deze inplanting het agrarisch gebied zal worden bestemd als tuinzone bij de nieuwe woning was strijdig is met de bestemming als agrarisch gebied;

Overwegende dat het een volledige nieuwbouw betreft en geen vervanging van een bestaande constructie en er op deze wijze precedents worden gecreëerd;

Overwegende dat de toegang wordt genomen door een uitweg van slechts 3,90m breed;

De aanvraag is bijgevolg strijdig met de goede ruimtelijke ordening en brengt de draagkracht van het gebied in het gedrang.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren weigert op 25 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij met een identieke motivering als in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 18 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 oktober 2014 dat administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 beslist de verwerende partij op 4 december 2014 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats situeert zich in het noorden van Lokeren, circa 250 m ten oosten van de kerk van deelgemeente Eksaarde. De eigendom is gelegen langsheen Oosteindeken, de verbindingsweg van Eksaarde naar Sinaai. Oosteindeken wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing met wisselende voorbouwlijn, van hoofdzakelijk vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen en enkele landbouwbedrijven. Het gabariet bestaat overwegend uit één bouwlaag onder hellende bedaking. Meerdere woningen zijn gelegen in een tweede bouwzone.

Onderhavig perceel grenst aan de straat over een breedte van 4,27 m. Het terrein verbreedt op een afstand van 37 m van de straat tot een breedte van 28,50 m en komt zo

achter het perceel nr. 1395a2 (Oosteindeken nr. 9) te liggen. De totale diepte bedraagt ca. 196 m. Het perceel is momenteel braakliggend en deels bebost. Het voorliggende perceel nr. 1395a2 is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning bestaande uit één bouwlaag onder zadeldak. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een zonevreemde vrijstaande ééngezinswoning, ingeplant op ca. 65 m van de straat, bestaande uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Het rechtsaanpalende perceel is bebouwd met een woning met bijgebouwen, ingeplant tot op de rooilijn en de scheiding met onderhavig terrein. De gebouwen hebben één bouwlaag onder zadeldak. Achter dit perceel bevindt zich in tweede bouwzone een woning, ingeplant tot op beide zijdelingse perceelsgrenzen, eveneens één bouwlaag tellend onder zadeldak.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een alleenstaande woning, ingeplant op ca. 39 m van de rooilijn, binnen het 50 m-woongebied en op 8 m van de voorste perceelsgrens en op minimum 10 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tot de grens met het agrarisch gebied bedraagt minstens 3 m.

Het gebouw heeft een breedte van 8 m en is 8,55 m diep. De woning heeft een kroonlijsthoogte van 3,10 m, de nokhoogte bedraagt 7,54 m.

De woning wordt uitgevoerd in lichtrode gevelsteen met zwarte dakpannen.

De bestaande oprit blijft behouden, doch wordt heraangelegd in kiezelsteen en doorgetrokken tot aan de woning. De totaal aan te leggen oppervlakte verharding bedraagt 170 m². Ter hoogte van de linker achterhoek van de woning komt een terras in klinkers met een oppervlakte van 17,50 m².

Langsheen de voorste perceelsgrens wordt groenbuffer van 3 m breedte geplant, bestaande uit een haagbeuk met hoogte 2 m en leilinden met hoogte kruin 3 m.

...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 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.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een ééngezinswoning in tweede bouwzone, achter het bestaande woonlint langs Oosteindeken.

De bouwplaats omvat de restzone van het 50 m diepe woongebied achter de woningen opgericht langs deze gemeenteweg. Het project omvat een volledige nieuwbouw en betreft geen vervanging van een bestaande constructie binnen een tweede bouwzone (er heeft vroeger wel een woning gestaan, maar in het achterliggende agrarisch gebied).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat voorliggende aanvraag aanleiding geeft tot precedënten, kan niet worden bijgetreden. In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats komen reeds verschillende woningen in tweede bouwzone voor, die allen over een eigen toegangsweg beschikken. Derhalve

maakt het bouwen in tweede bouwzone deel uit van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken.

De vraag die zich in voorliggende aanvraag stelt, is in hoeverre de restzone over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone op te vangen. Er moet immers omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegheden op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft.

Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8 m à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Bovendien is het wenselijk dat de op te richten woning qua kroonlijst- en nokhoogte niet boven de omliggende woningen uitsteekt, om zo de privacy van de omwonenden niet in het gedrang te brengen.

Aan beide voorwaarden wordt voldaan. De nieuwbouw woning wordt ingeplant op 8 m van de voorste perceelsgrens en op minimum 10 m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. Ten opzichte van de vorige aanvraag werd de kroonlijsthoogte verlaagd naar 3,10 m, waardoor de woning meer in overeenstemming is met de omliggende woningen en de andere woningen in tweede bouwzone.

De privacy van de voorliggende woningen blijft gevrijwaard. Langs de voorste perceelsgrens wordt een winterhard groenscherm geplaatst, bestaande uit een haagbeuk van 2 m hoog en een rij leilinden met een maximale hoogte van 3 m.

Bovendien is de nieuwbouw langs de kant van de voorliggende woning niet voorzien van ramen, noch in het gevelvlak, noch in het dakvlak, zodat er geen rechtstreekse zichten worden genomen op het voorliggend perceel. Tenslotte dient opgemerkt dat de voorliggende woning recent werd herbouwd en verplaatst naar de straatzijde, zodat een meer dan voldoende afstand wordt bekomen tussen huidige voorliggende woning en de aangevraagde woning. Ook de aanwezigheid van betonnen afsluitingen van 2 m hoog langs de perceelsgrenzen van voorliggend perceel zorgen reeds voor afscherming.

Uit dit alles kan worden geconcludeerd dat de privacy van voorliggende woning op geen enkele manier in het gedrang wordt gebracht.

Gezien de configuratie van de voorziene woning en de omliggende gebouwen en woningen langs de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen kan er zich aldaar ook geen probleem stellen van privacy.

Het bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft, beschikt tenslotte over een eigen toegangsweg die voldoet aan de hedendaagse ontsluitingsnormen.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en brengt de draagkracht van het gebied niet in het gedrang.

2.5 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 de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“9. Het bestreden besluit houdt een stedenbouwkundige vergunning in voor het bouwen van een eengezinswoning met een breedte van 8 meter op 8,55 meter en dit op slechts een afstand van achter meter van de perceelsgrens met verzoekende partijen.

Verzoekende partijen zijn immers bewoners en eigenaars van het perceel aan Oosteindeken 9, zijnde het perceel dat gelegen is vóór het kwestieuze perceel waarop de vergunning betrekking heeft.

Op grond van art. 4.8.11, §1, 3° VCRO kan een beroep bij Uw Raad worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

...

11. Verzoekende partijen zijn bewoners en eigenaars van het voorliggende perceel en zullen ingevolge de verleende vergunning geconfronteerd worden met een nieuwbouwwoning op slechts acht meter van hun achterste perceelsgrens. Hierdoor verliezen zij het uitzicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt tevens hun privacy geschaad.

Dit verlies op uitzicht betekent voor verzoekende partijen niet enkel hun belemmering in hun aangenaam leefgenot, maar dit betekent voor verzoekers eveneens een belangrijke minwaarde van hun onroerend goed.

Ter zake kan verwezen worden naar een arrest van Uw Raad waarin werd geoordeeld dat de verzoekende partijen die ingevolge een rijpiste achteraan hun woning, het uitzicht verloren op het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, over het vereiste belang beschikken om een verzoek tot nietigverklaring bij Uw Raad in te stellen (RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0637).

...

12. Uw Raad kan voor de beoordeling van het belang uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, om voortgaande hierop vast te stellen dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of

nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (R.v.V.b., nr. 5/2012/15, 23 januari 2012)."

2.

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

"Verzoekende partijen steunen hun belang op het feit dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit het achterliggend agrarisch gebied aan hen visueel wordt onttrokken.

...

Een dergelijk nadeel vloeit niet rechtstreeks voort uit het bestreden besluit, maar is een gevolg van het feit dat de eigendom van verzoekende partijen niet paalt aan agrarisch gebied, maar aan een "woongebied" dat bestemd is voor "woningen".

Zij hebben m.a.w. geen enkel subjectief recht op een uitzicht op het achtergelegen agrarisch gebied. Het is niet omdat verzoekende partij het geluk hebben gekend dat het aanpalend woongebied gedurende enige tijd niet bebouwd is geworden, dat zij plotseling een "recht" zouden hebben op een uitzicht op het achtergelegen agrarisch gebied... Niets is minder waar.

En verder is het noodzakelijk Uw Raad te stellen dat de eigendom van verzoekende partij volledig is omgeven door betonpanelen van maar liefst 2 – 2,5 m hoogte en de inplanting van diverse constructies zodoende dat er zelfs geen achterzicht voor hen is (zie foto stuk 1). Meer nog, er is geen enkel nuttige raampartij op eigendom van verzoekers richting de bouwplaats van tussenkomende partij.

Er valt niet in te zien welke het mingenot van verzoekers zou zijn van een woning met een kroonlijst van amper 3,10 meter en zonder ook maar 1 raampartij richting verzoekers.

Het bouwplan geeft volgende tekening weer:

...

Er wordt aan de perceelsgrens met verzoekers een groenscherm geplaatst met hoogte van 3 meter.

Dit gekoppeld aan hun eigen 'omwalling' van 2-2,5 meter hoogte rondom hun eigendom, kan er nooit sprake zijn van enig verlies op zichten, als dergelijke recht al zou bestaan.

Meer nog, tussen de woning van verzoekers en de bouwplaats is maar liefst meer dan 25 meter afstand.

Verzoekers zijn blijkbaar tevens vergeten dat de oprit een bestaande oprit betreft naar het te ontsluiten perceel alwaar voorheen een woning aanwezig was. Er wordt gewoonweg gebruik gemaakt van verzoekster in tussenkomst van deze bestaande en in gebruik zijnde oprit.

*Met het bestreden besluit wordt louter invulling gegeven aan het vigerende gewestplan, zodat het nadeel dat verzoekende partijen inroepen rechtsreeks voortvloeit uit het gewestplan maar **niet** uit de stedenbouwkundige vergunning.*

Het beroep is dan ook onontvankelijk wegens gebrek aan voldoende persoonlijk belang."

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

“9. Het bestreden besluit houdt een stedenbouwkundige vergunning in voor het bouwen van een eengezinswoning met een breedte van 8 meter op 8,55 meter en dit op slechts 8 meter van de perceelsgrens met verzoekende partijen.

Verzoekende partijen zijn immers bewoners en eigenaars van het perceel aan Oosteindeken 9, zijnde het perceel dat gelegen is vóór het kwestieuze perceel waarop de vergunning betrekking heeft.

Op grond van art. 4.8.11, §1, 3° VCRO kan een beroep bij Uw Raad worden ingesteld door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing”.

10. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is (RvVb 6 april 2011, nr. A/2011/0043). Het volstaat dat verzoekende partijen het bestaan van de hinder of de nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen 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 ondervinden of zullen ondervinden (RvVb 30 november 2011, nr. A/2011/0180; RvVb 8 november 2011, nr. A/2011/0159; RvVb 26 april 2011, nr. A/2011/0052; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/0048; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/0049; RvVb 10 augustus 2011, nr. A/2011/114; RvVb 16 maart 2011, nr. A/2010/24).

Zo werd reeds door Uw Raad aanvaard dat de verzoekende partij die mogelijke hinder aannemelijk maakt, beschikt over het vereiste belang. Deze mogelijke hinder kan bestaan uit de mogelijke aantasting van het woongenot, verkeershinder, lawaaihinder en visuele hinder, de visuele verstoring van haar uitzicht, het uitzicht dat wordt aangetast en het gegeven dat een directe inkijk mogelijk is vanuit de vergunde woning (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0584; RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0581; RvVb 16 september 2014, nr. S/2014/0129).

11. Verzoekende partijen zijn bewoners en eigenaars van het voorliggende perceel en zullen ingevolge de verleende vergunning geconfronteerd worden met een nieuwbouwwoning op slechts 8 meter van hun achterste perceelsgrens. Waar zij thans zicht hebben op een rustig, uitgestrekt landschappelijk waardevol agrarisch landschap, zullen zij zich plots geconfronteerd zien met een eengezinswoning. Hierdoor verliezen zij het uitzicht op de achtergelegen uitgestrekte velden.

Dit verlies op uitzicht betekent voor verzoekende partijen niet enkel een belemmering in hun aangenaam leefgenot, maar dit betekent voor verzoekers eveneens een belangrijke minwaarde van hun onroerend goed.

12. Tussenkomen partij betwist ten onrechte wel het belang van verzoekende partijen bij de door hen gevorderde nietigverklaring van het bestreden besluit.

Meer bepaald beweert tussenkomen partij ten onrechte dat het door verzoekende partijen opgeworpen belang, nl. visuele hinder bij gebrek aan uitzicht op het achter hun eigendom gelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zeggend niet zou

voortvloeien uit de bestreden beslissing, doch dat dit een loutere invulling van het vigerende gewestplan zou uitmaken.

Deze argumentatie dient echter ten stelligste verworpen te worden. In tegenstelling tot wat tussenkomende partij ten onrechte beweert, vloeit de visuele hinder die verzoekende partijen dreigen te zullen lijden, wel degelijk rechtstreeks voort uit de door tussenkomende partij geplande oprichting van een ééngezinswoning pal achter de woning en dus in het zicht van verzoekende partijen.

De vraag of de oprichting door tussenkomende partij van deze ééngezinswoning al dan niet louter een invulling zou zijn van het gewestplan is volstrekt irrelevant voor de beoordeling van het belang van verzoekende partij bij het inleidend verzoekschrift tot nietigverklaring van het Deputatiebesluit waarbij de oprichting van deze ééngezinswoning wordt vergund.

Het belang van verzoekende partij dient immers beoordeeld te worden, louter en alleen in vergelijking met de toestand ex ante, nl. de toestand in de onmiddellijke omgeving zoals deze bestond vóór de vergunning van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van tussenkomende partij.

Welnu, te dezen was de feitelijke toestand van het perceel gelegen achter de woning van verzoekende partijen, dat dit perceel braakliggend was en dat verzoekende partijen aldus vrij zicht hadden over het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat zij niet diende geconfronteerd te worden met de hinderlijke gevolgen (zie ook verder) van een ééngezinswoning in tweede bouwlijn op een perceel bouwgrond van slechts zeer beperkte oppervlakte waardoor deze woning vlak aan de eigendom van verzoekende partijen zou grenzen.

Het is deze toestand van vóór de verlening van het bestreden besluit door verwerende partij die met de bestreden vergunning ingrijpend zal wijzigen en ten gevolge waarvan verzoekende partijen dus wel degelijk visuele en andere hinder zullen ondervinden. Het is bijgevolg dan ook duidelijk dat verzoekende partijen op grond hiervan over een duidelijk belang beschikken om op te komen tegen de bestreden beslissing.

De vraag of deze bestreden beslissing al dan niet louter een invulling geeft aan het toepasselijke gewestplan is, zoals reeds aangetoond, volstrekt irrelevant. Elke stedenbouwkundige vergunning wordt immers verleend ter uitvoering van een eerder goedgekeurd plan (lokaal, provinciaal of regionaal plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan) met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. De plannen van aanleg en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben immers bij uitstek een passief karakter en vormen enkel een kader waarbinnen de burger actie dient te ondernemen. Zij zullen in hoofdzaak slechts verwezenlijkt worden naargelang de particulieren vergunningsaanvragen indienen (B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 17, nr. 19).

De visuele hinder die verzoekende partijen dreigen te ondergaan, vloeit dus vanzelfsprekend rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing, die immers toestemming geeft aan tussenkomende partij om een woning te bouwen vlak achter de woning van verzoekende partijen en in het midden van hun zicht op het achterliggende agrarisch gebied.

13. *Tussenkomende partij beweert verder dat verzoekende partijen geen enkel subjectief recht zouden hebben op een uitzicht op het achterliggende agrarisch gebied,*

hetgeen geheel niet ter zake doet. Los van de vraag naar het al dan niet bestaan van een subjectief recht in hoofde van verzoekende partijen, is en blijft het een probleem dat de door tussenkomende partij vooropgestelde woning het uitzicht van verzoekende partijen de facto zal verstoren, hetgeen in hun hoofde hinder uitmaakt die hen het rechtens vereist belang verschaft om een beroep bij Uw Raad in te stellen.

Ter zake kan verwezen worden naar een arrest van Uw Raad waarin werd geoordeeld dat de verzoekende partijen die ingevolge een rijpiste achteraan hun woning, het uitzicht verloren op het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, over het vereiste belang beschikken om een verzoek tot nietigverklaring bij Uw Raad in te stellen (RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0637):

...

Het is dan ook evident dat verzoekende partijen hun belang bij onderhavig beroep voldoende aannemelijk maken.

14. *Tussenkomende partij tracht vervolgens het belang van verzoekende partijen te weerleggen door te beweren dat verzoekende partijen een “omwalling” zouden hebben aangebracht rondom hun perceel en dat er geen enkele nuttige raampartij in de woning van verzoekende partijen richting de bouwplaats van tussenkomende partij aanwezig zou zijn.*

Zoals onderstaande foto zeer duidelijk weergeeft, hebben verzoekende partijen wel degelijk een goed uitzicht op het achtergelegen agrarisch gebied, zelfs met de zogenaamde “omwalling”, die verzoekende partijen overigens hebben moeten aanleggen omdat het perceel van tussenkomende partij niet was onderhouden en aanleiding gaf tot wildgroei en ongedierte.

De aanwezigheid van deze “omwalling” met een hoogte van 2 - 2,5m, doet trouwens geheel niet ter zake. De door tussenkomende partij op te richten eengezinswoning zal een kroonlijsthoogte van 3,10m hebben en een nokhoogte van maar liefst 7,54 (d.i. amper een verschil met de vorige vergunningsaanvragen die telkens werden geweigerd/vernietigd). De woning met deze afmetingen zal ingeplant worden achter de eigendom van verzoekende partijen, op amper 8m van de perceelsgrens, gelet op de beperkte oppervlakte die de bouwgrond van tussenkomende partij bedraagt.

Gelet op deze gegevens is het kennelijk onredelijk om te oordelen dat verzoekende partij geen visuele hinder zouden ondervinden van de uitvoering van de bestreden beslissing.

Daargelaten de vraag of de zogenaamde “omwalling” zogezegd daadwerkelijk het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan het zicht van verzoekende partijen zou onttrekken (quod non – zie foto hieronder), dan nog neemt dit uiteraard niet weg dat de inplanting van een eengezinswoning die andermaal (kroonlijsthoogte) en zelfs bijna viermaal (nokhoogte) zo groot is, deze visuele hinder enkel maar op disproportionele wijze vergroot.

De bewering van tussenkomende partij dat er geen enkele nuttige raampartij zou zijn op de eigendom van verzoekende partijen richting de bouwplaats van tussenkomende partij, wordt bovendien niet ondersteund door enig bewijs in de schriftelijke uiteenzetting. In ieder geval kan er, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij meent te kunnen beweren, niet alleen visuele hinder ontstaan vanuit de woning van verzoekende partijen, maar ook en vooral vanop hun volledige perceel, zodat er zelfs niet eens één nuttige raampartij zou moeten gericht zijn op het perceel van tussenkomende partij (hetgeen wel degelijk het geval is).

...

De aanleg van het groenscherm dat door tussenkomende partij wordt opgeworpen als argument om het belang van verzoekende partijen te ondermijnen, overtuigt niet, aangezien dit groenscherm het zicht op het achtergelegen agrarische gebied zo mogelijk nog meer zal onttrekken zonder dat dit een voldoende waarborg zou bieden op rust en privacy in hoofde van verzoekende partijen (zie ook verder).

15. Ten overvloede wordt verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin terecht wordt aangenomen dat de eigenaar van een naburig perceel alleen al daaruit een voldoende gekwalificeerd belang put om zich te kunnen voorzien tegen een vergunningsbeslissing (zie de rechtspraak aangehaald bij J. Baert en G. Debersaques, Raad van State - Afdeling Administratie. 2. Ontvankelijkheid, in Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, die Keure, 1996, 218-219, nr. 231).

...

16. Behoudens de visuele hinder die met de bebouwing gepaard gaat, geeft het bouwproject tevens aanleiding tot verstoring van de rust en de privacy.

Verzoekers zullen niet langer ongestoord in hun tuin kunnen zitten wanneer frequent langsheen hun perceel toegang wordt genomen tot het achterliggende perceel via een smalle wegenis van amper 4,27 meter, die zich overigens thans in slechte staat bevindt.

De toegangsweg is immers braakliggend en volledig volgroeid met wilde planten.

Deze toegangsweg bevindt zich vlak naast het perceel van verzoekende partijen, zodat zij geconfronteerd zullen worden met geluidshinder.

Elke redelijkheid is hier zoek.

Er zou bovendien slechts worden voorzien in een groenscherm bestaande uit een haagbeuk van 2 meter en een rij leilinden met een maximale hoogte van 3 meter, hetgeen geenszins toereikend is om een voldoende waarborg te bieden om te privacy te behouden, zodat de privacy en de rust van verzoekende partijen onmogelijkerwijze kan worden gevrijwaard.

Wanneer de bewoner van een naastliggend (in casu voorliggend) pand de aard en omvang van de hinder en nadelen voldoende concreet omschrijft en er niet te betwisten valt dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund, dan beschikt de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang (RvVb 30 november 2011, nr. A/2011/180).

17. Verzoekers wijzen tevens op de (terechte) soepelheid waarmee in de rechtspraak van Uw Raad wordt aangenomen dat een naburige eigenaar of bewoner mogelijke hinder en of nadelen zal ondervinden ingevolge een bouwproject ("kan" ondervinden; de mogelijkheid volstaat dus reeds om aan de betrokkene een voldoende belang te verschaffen); dat recent onder meer werden aanvaard (referenties bij F. Haentjens, "Strengere rechtspraak RvVb inzake nabuurschap vindt geen bijval bij RvS", TOO 2014, afl. 4, 531):

- 'de mogelijke aantasting van het woongenot, verkeershinder, lawaaihinder en visuele hinder', (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0584);
- 'de visuele verstoring van haar uitzicht', (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0581);

- ‘dat zij zonlicht zullen verliezen, dat hun uitzicht wordt aangetast en dat er een directe inkijk mogelijk is vanuit de vergunde woning’, (RvVb 16 september 2014, nr. S/2014/0129);
- ‘verminderde lichtinval’, (RvVb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0588).

Bovendien moet gewezen worden op het recente arrest nr. 227.967, Nevejans, van de Raad van State van 2 juli 2014, waarin de Raad aanstuurt op een zeer soepele invulling van de vereiste van de mogelijkheid op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en/of nadelen, waarbij er a.h.w. een vermoeden van hinder en nadelen bestaat bij een naburige eigenaar.

18. Uw Raad kan voor de beoordeling van het belang uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, om voortgaande hierop vast te stellen dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (RvVb 23 januari 2012, nr. S/2012/15).

19. Ten overvloede wijzen verzoekende partijen op het feit dat Uw Raad hun belang steeds steevast heeft aanvaard in de voorgaande procedures tegen de vergunningsaanvragen van tussenkomende partijen, waarbij inzonderheid de beoordeling van het belang van verzoekende partijen in het laatste vernietigingsarrest van Uw Raad dd. 17 september 2013 (nr. A/2013/0547) in herinnering kan worden gebracht (eigen onderlijning):

...
 Er dient benadrukt dat de concrete inhoud van de vergunningaanvraag nooit essentieel is gewijzigd, zodat er ook nu geen reden bestaan om het belang van verzoekende partijen te weigeren.

20. Verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang.”

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting tenslotte:

“In hun inleidend verzoekschrift zetten verzoekers hun belang summier en zonder enige concrete bewijzen uiteen op 2 bladzijden.

Tussenkomende partij antwoordt hierop middels schriftelijke uiteenzetting en werpt de onontvankelijkheid op.

Verzoekers gaan dan in hun wederantwoordnota hun ‘belang’ gaan aanpassen en op maar liefst 7 bladzijden trachten te gaan counteren.

Dit kan niet!

Met aanvullende uiteenzettingen (maar liefst 7 bladzijden door verzoeker in wederantwoordnota) **in een wederantwoordnota bij de beoordeling van een belang, kan door uw Raad geen rekening worden gehouden** (RvVb, nr A/2014/0222, 25 maart 2014).

Verzoekende partijen steunen hun belang op het feit dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit het achterliggend agrarisch gebied aan hen visueel wordt onttrokken.

Een dergelijk nadeel vloeit niet rechtstreeks voort uit het bestreden besluit, maar is een gevolg van het feit dat de eigendom van verzoekende partijen niet paalt aan agrarisch gebied, maar aan een “woongebied” dat bestemd is voor “woningen”.

Zij hebben m.a.w. geen enkel subjectief recht op een uitzicht op het achtergelegen agrarisch gebied. Het is niet omdat verzoekende partij het geluk hebben gekend dat het aanpalend woongebied gedurende enige tijd niet bebouwd is geworden, dat zij plotseling een “recht” zouden hebben op een uitzicht op het achtergelegen agrarisch gebied... Niets is minder waar.

En verder is het noodzakelijk Uw Raad te stellen dat de eigendom van verzoekende partij volledig is omgeven door betonpanelen van maar liefst 2 – 2,5 m hoogte en de inplanting van diverse constructies zodoende dat er zelfs geen achterzicht voor hen is (zie foto stuk 1).

Meer nog, er is geen enkele raampartij in de voorziene woning aan de voorzijde.

Bijgevolg kan er hoegenaamd geen enkel zicht zijn op de eigendom van verzoekers!

Het bestreden besluit stelt dienaangaande:

...

Het bouwplan geeft dan ook volgende tekening van de voorgevel weer:

...

Privacy en inkijk als zogenaamde opgeworpen hinderaspecten zijn dan ook irrelevant en onjuist.

Er valt verder niet in te zien welke het mingenot van verzoekers zou zijn van een woning met een kroonlijst van amper 3,10 meter en zonder ook maar 1 raampartij richting verzoekers en gelegen op + 25 meter.

...

De aanvraag voorziet verder in de aanplant aan de perceelsgrens met verzoekers van een groenscherm geplaatst met hoogte van 3 meter.

Dit gekoppeld aan hun eigen ‘omwalling’ van 2-2,5 meter hoogte rondom hun eigendom, kan er nooit sprake zijn van enig verlies op zichten, als dergelijke recht al zou bestaan.

Meer nog, tussen de woning van verzoekers en de bouwplaats is maar liefst meer dan 25 meter afstand.

Uw Raad oordeelde reeds in eerder rechtspraak dat indien een ruime afstand is gelegen tussen de woning van verzoekers en het voorziene bouwwerk, dan dienen er concrete gegevens naar voren worden gebracht over de hinder en nadelen (**RvVb/A/2011/52, 26 april 2011 (rolnr 2010/743/A/2/671)**).

Verzoekers laten verder volkomen na om concrete gegevens voor te leggen over hun zogenaamde hinderaspecten in hun inleidend verzoekschrift.

De gevoegde foto in hun inleidend verzoekschrift door verzoekers met een zicht op het achtergelegen gebied betreft, bewijst niet dat deze uit een woning is genomen , laat staan vanuit leefruimten. Ook werd geen enkele binnenindeling van de woning gevoegd door verzoekers, waardoor het raden is naar het wat en hoe van deze foto.

Er ligt geen enkel bewijs voor dat die ene foto vanuit de woning is genomen dan wel middels andere middelen.

Verzoekers zijn verder blijkbaar tevens vergeten dat de oprit een bestaande oprit betreft naar het te ontsluiten perceel alwaar voorheen een woning aanwezig en thans een braakliggend stuk grond was. Er wordt door tussenkomende partij thans gewoonweg gebruik gemaakt van deze bestaande en in gebruik zijnde oprit, dit alleen al in functie van onderhoud van haar eigendom.

*Met het bestreden besluit wordt louter invulling gegeven aan het vigerende gewestplan, zodat het nadeel dat verzoekende partijen inroepen rechtsreeks voortvloeit uit het gewestplan zelf maar **niet** uit de stedenbouwkundige vergunning.*

Immers, ter herhaling geldt:

- *de stedenbouwkundige vergunning voorziet in geen enkele raampartij richting eigendom verzoekers,*
- *de bestaande oprit wordt thans ook reeds gebruikt om het bouwperceel te bereiken in functie van onderhoud, ed.*
- *met de eigen afsluiting van verzoekers (omwalling) en het groenscherm dat wordt aangeplant alsook met de inplanting op maar liefst 8.00 meter van de perceelsgrens (diepte) kan onmogelijk de woning van tussenkomende partij worden gezien;*
- *de afstand van meer dan 25 meter tussen de woning van verzoekers en de voorziene woning.*

Het beroep is dan ook onontvankelijk wegens gebrek aan voldoende persoonlijk belang.”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen 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.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning op een nu onbebouwd perceel in tweede bouwzone, gelegen achter het perceel en de woning van de verzoekende partijen.

De woning wordt ingeplant op een afstand van 8 meter van het perceel van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen voeren in hun beroepsverzoekschrift niet alleen aan dat zij hun uitzicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied zullen verliezen, maar ook dat hun privacy zal worden geschaad.

Zij maken hiermee voldoende aannemelijk dat zij, als aanpalende burens, als gevolg van de bestreden beslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden.

De tussenkomende partij overtuigt niet van het tegendeel: dat de verzoekende partijen geen subjectief recht hebben op een uitzicht op het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, betekent niet dat deze visuele hinder niet kan gelden voor de vaststelling van het belang van de verzoekende partijen.

Dat met de bestreden beslissing louter het gewestplan zou worden ingevuld, betekent evenmin dat de verzoekende partijen geen hinder of nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben dan ook het vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt de exceptie van de tussenkomende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, en het gebrek aan de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag:

“ ...

Terwijl, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid de vergunning volgens artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO dient te weigeren wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat in §2 van voornoemd artikel nog wordt gepreciseerd dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen;

“ ...

Dat volgens vaste rechtspraak van de Raad van State er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de

bestaande constructies in de onmiddellijke omgeving, waaronder in casu de eengezinswoning van verzoekende partijen;

Dat de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag derhalve in concreto moet aftoetsen aan de goede ruimtelijke ordening, in de eerste plaats dus aan de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving; dat uit de motivering van het bestreden besluit overigens moet blijken dat dergelijke concrete toetsing is gebeurd;

Dat de vergunningverlenende overheid hierbij eveneens rekening dient te houden met de specifieke gegevens van het dossier (RvVb, nr. A/2012/373, 19 september 2012);

Dat verzoekende partijen rechtstreeks moeten uitkijken op een nieuwbouwwoning; dat uit rechtspraak van de Raad van State volgt dat de vergunningverlenende overheid bij haar toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening het aspect van vrijwaren van de schoonheidswaarde van het betrokken gebied dient te betrekken (R.v.St., nr. 209.857, 17 december 2010, DREES); dat een overheid derhalve een vergunning kan weigeren om de kenmerken van het gebied te beschermen (R.v.St., nr. 188.105, 19 november 2008, VAN OSSELAER e.a.);

Dat de Deputatie in het bestreden besluit zelf aangeeft dat een woning in tweede bouwzone slechts kan worden aanvaard wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft; dat het te dezen dient vastgesteld worden dat deze garanties niet aanwezig zijn, en het aangename woongenot aldus niet gevrijwaard kan worden;

Dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat in art. 4.3.1, §2 VCRO nochtans uitdrukkelijk te lezen staat dat de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld o.a. rekening houdende met hinderaspecten, hetgeen te dezen niet is gebeurd;

Dat de deputatie immers slechts op eenvoudige wijze heeft geoordeeld dat de privacy van de omwonenden niet in het gedrang wordt gebracht; dat zij ten onrechte oordeelt dat de inplanting van de woning op acht meter van de voorste perceelsgrens in combinatie met een groenscherm bestaande uit een haagbeuk van 2 meter en een rij leilinden met een maximale hoogte van 3 meter, zegzegd voldoende zou zijn om de privacy van verzoekende partijen te waarborgen; dat de nieuwbouwwoning slechts een kroonlijsthoogte zou hebben van 3,10 meter;

Dat dergelijke afstanden geenszins voldoende kunnen geacht worden om de privacy van verzoekende partijen te waarborgen; dat het gegeven dat geen ramen zouden worden voorzien in de nieuwbouwwoning langs de kant van de verzoekende partijen geen garantie vormt dat in de toekomst geen ramen zouden kunnen voorzien worden; dat bijgevolg de privacy van verzoekende partijen op geen enkele wijze kan worden gegarandeerd;

Dat het College in haar besluit dd. 25 augustus 2014 de vergunning heeft geweigerd, daar zij terecht van oordeel was dat de privacy van de voorliggende woning van verzoekende partijen in het gedrang wordt gebracht; dat dan ook niet kan worden begrepen waarom de Deputatie in het bestreden besluit van oordeel is dat de privacy van voorliggende woningen gevrijwaard blijft; dat de Deputatie deze stelling bovendien niet motiveert;

Dat bovendien het uitzicht dat verzoekende partijen thans hebben vanuit hun achterrazen en achtertuin op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied verdwijnt; dat dit uitzicht mede de reden is geweest dat verzoekende partijen dit perceel hebben aangekocht; dat het aangename gebruiksgenot en de woonkwaliteit die verzoekende

partijen thans hebben aldus in negatieve zin beïnvloed zal worden door de realisatie van het aangevraagde;

Dat de Deputatie deze onmiskenbare hinder niet heeft onderzocht en bijgevolg niet heeft betrokken in haar bestreden beslissing;

Dat volgens rechtspraak van Uw Raad de woonkwaliteit nochtans een uitdrukkelijk aspect is dat door de vergunningverlenende overheid beoordeeld moet worden in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig art. 4.3.1 en art. 1.1.4 VCRO (RvVb, nr. A/2012/0025, 25 januari 2012);

Dat zulks voortvloeit uit de Gosseye-rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke een vergunning moet geweigerd worden indien het duidelijk is dat de oprichting van de constructies aanleiding zal geven tot bovenmatige burenhinder in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg (R.v.St., nr. 23.831, 20 december 1983, GOSSEYE);

Dat verzoekende partijen zich bovendien zullen geconfronteerd zien met doorgaand gemotoriseerd verkeer op de doorgangsweg dat zich slechts op enkele meters van hun woning, en vlak naast hun perceel bevindt; dat dergelijk verkeer uiteraard voor de nodige geluidshinder zal zorgen; dat deze woningen op slechts een kleine afstand van de zijdelingse perceelgrenzen zijn ingeplant; dat de woonkwaliteit van alle naburen aldus zal worden beperkt ten gevolge van de uitvoering van de vergunning;

Dat de Deputatie onterecht heeft geoordeeld dat het bouwperceel waarop de aanvraag van de vergunningsaanvrager betrekking heeft zou beschikken over een eigen toegangsweg die zou voldoen aan de hedendaagse ontsluitingsnormen; dat deze overweging echter in feite volstrekt onjuist is; dat uit onderstaande foto duidelijk blijkt dat de toegangsweg tot dit terrein vanaf de straat Oosteindeken, braakliggende grond is; dat bijgevolg deze toegangsweg volledig verwilderd is en volgroeid is met allerlei struikgewassen, zodat het in deze toestand onmogelijk is om daadwerkelijk toegang te nemen tot het terrein waarop de bouw aanvraag betrekking heeft; dat dit in ieder geval niet op een veilige en verantwoorde manier kan gebeuren;

...

Dat hieruit blijkt dat de Deputatie dus een kennelijk onredelijke en kennelijk onjuiste beoordeling heeft gemaakt van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving door te oordelen dat het perceel van de vergunningsaanvrager zagezegd over een eigen toegangsweg zou beschikken die zou voldoen "aan alle hedendaagse ontsluitingsnormen", terwijl in werkelijkheid het tegendeel waar is;

Dat het aangevraagde de draagkracht van het perceel ruimschoots overschrijdt; dat de Deputatie echter heeft nagelaten dit aspect te onderzoeken in het bestreden besluit en slechts op faciële wijze besluit dat 'de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het gebied niet in het gedrang brengt'; dat het perceel immers slechts 28 meter breed is en er slechts een afstand van tien meter wordt gelaten ten opzichte van de zijdelings perceelsgrenzen; dat de woningen op de naburig gelegen percelen op een minieme afstand van de perceelsgrenzen zijn ingeplant; dat het perceel bijgevolg het aangevraagde niet kan dragen gelet op de nabijgelegen woningen op de omsluitende percelen;

Dat de aanvraag bijgevolg niet voldoet aan de vereisten van een goede perceelsordening en zich niet integreert in de bestaande omgeving; dat de Deputatie dit aspect echter niet heeft betrokken in haar beoordeling en bijgevolg niet heeft meegenomen in haar bestreden beslissing;

Dat de toetsing van de stedenbouwkundige aanvraag met de goede ruimtelijke ordening evenzeer dient te getuigen van een zorgvuldige afweging van alle belangen die in het geding zijn;

Dat de bestreden beslissing echter niet getuigt van dergelijke zorgvuldige belangenafweging; dat geenszins rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand; dat de bestreden beslissing dan ook werd genomen met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel; dat dientengevolge eveneens het motiveringsbeginsel werd geschonden daar niet afdoende wordt gemotiveerd waarom de privacy van verzoekende partijen niet werd geschonden en bovendien niet alle hinderaspecten werden onderzocht, zodat geen afdoende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening werd uitgevoerd;

Terwijl, tweede onderdeel, de Deputatie ten onrechte heeft geoordeeld in het bestreden besluit dat het bouwen in tweede bouwzone deel uitmaakt van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken;

Dat eenvoudig nazicht op Google Streetview echter duidelijk maakt dat in de tweede bouwzone aan Oosteindeken slechts tuinhuisen of kleinere bijgebouwen en schuren zijn opgericht; dat het aangevraagde geenszins vergelijkbaar is met een tuinhuis, bijgebouw of schuur; dat waar wel sprake is van een eengezinswoning in tweede bouwzone, er zich geen woning in de eerste bouwzone bevindt, zodat deze tweede bouwzone eigenlijk de eerste bouwzone uitmaakt;

Dat de Deputatie in het bestreden besluit zelf oordeelt dat rekening moet gehouden worden met de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein;

Dat bijgevolg het bouwen van een woning in tweede bouwzone geenszins deel uitmaakt van de eigenheid van het woongebied, maar in tegendeel strijdt met de typerende lintbebouwing langsheen Oosteindeken;

Dat de vergunningverlenende overheid weliswaar over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt met betrekking tot de vraag of een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, doch dat dit feit niet met zich brengt dat de vergunningverlenende overheid vermag te vervallen in willekeur; dat, wanneer de vergunningverlenende overheid zoals te dezen beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zij er vanzelfsprekend nog steeds toe gehouden is haar beslissing te steunen op de rechtens vereiste correcte feitelijke en juridische grondslag waarbij zij gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel; dat voormelde algemene beginselen van behoorlijk bestuur de vergunningverlenende overheid ertoe verplichten om zowel bij de voorbereiding als bij het stellen van eenzijdige administratieve rechtshandelingen op behoorlijke en zorgvuldige wijze tewerk te gaan zoals iedere andere normale bestuurlijke overheid redelijkerwijze zou handelen;

Dat bovendien de doorslaggevende overwegingen van, alsook de uiteindelijke beoordeling door de vergunningverlenende overheid omtrent de al dan niet verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk dienen gemotiveerd te worden in het bestreden besluit zelf; dat deze uitdrukkelijke motivering bovendien ook afdoende dient te zijn, hetgeen inhoudt dat ze duidelijk, juist, pertinent en volledig moet zijn, alsook dat ze in verhouding moet staan tot de argumentatie die de bestuurde heeft aangehaald (1. OPDEBEEK EN A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 143 e.v.); dat één en ander immers is vereist door de artt. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991 en van het materieel motiveringsbeginsel;

Dat de Deputatie te dezen echter geen van de voormelde verplichtingen is nagekomen;

Dat in weerwil van wat boven vermelde bepalingen en beginselen uitdrukkelijk voorschrijven, de Deputatie immers géén behoorlijk en zorgvuldig onderzoek heeft uitgevoerd naar de verenigbaarheid van de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning in de tweede bouwlijn, achter de eigendom van verzoekende partijen;

Dat de Deputatie volstrekt ten onrechte heeft geoordeeld dat het bouwen in de tweede bouwlijn verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving omdat het bouwen in de tweede bouwlijn zogezegd deel zou uitmaken van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken;

Dat, zoals hoger reeds aangetoond, bij de beoordeling van de al dan niet verenigbaarheid van een bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving niet alleen dient rekening gehouden te worden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, doch ook met de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (B. DE SMET, De goede ruimtelijke ordening als criterium bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, Herentals, Knops Publishing, 2012, 145 e.v.; T. DE WAELE, "Vergunningen", 141 e.v., in P. FLAMEY en G. VERHELST (eds.), Ruimtelijke Ordening herbekeken — Analyse van de Vlaamse Codex R.O. en het Decreet Grond- en Pandenbeleid, Brugge, Vanden Broele, 2010, 393p.);

Dat het in dit verband vanzelfsprekend de gemeentelijke overheid is die in eerste instantie het best geplaatst is om uit te maken welke ruimtelijke ontwikkelingen er beleidsmatig gewenst zijn op haar grondgebied;

Dat de stad Lokeren het duidelijk beleidsmatig gewenst acht om geen bijkomende woningen meer toe te laten in tweede bouwlijn, getuige hiervan dat zij gelijkaardige aanvragen van de vergunningsaanvrager al tot driemaal toe geweigerd heeft (1991, 1993 en 2011 — zie ook p. 23 bestreden besluit);

Dat de Deputatie met deze beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkeling in hoofde van de stad Lokeren echter volstrekt geen rekening heeft gehouden; dat de Deputatie, zoals hoger reeds vermeld, weliswaar over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt omtrent de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, doch dat zij hierbij, zoals eveneens reeds aangetoond, niet mag vervallen in willekeur, door zoals te dezen bv. de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkelingen volledig ter zijde te schuiven en een vergunning te verlenen die volledig indruist tegen deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen;

Dat de Deputatie tenslotte, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, volstrekt geen rekening heeft gehouden met het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, minstens dat zij het bestreden besluit hieromtrent niet op afdoende wijze heeft gemotiveerd;

Dat het immers vaste rechtspraak is van de Raad van State dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet alleen dient rekening gehouden te worden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar ook met de omringende percelen, ook al zijn die in andere bestemmingsgebieden gelegen;

Dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats dient rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden en dient uit te gaan van de bestaande toestand;

Dat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening veronderstelt dat niet alleen rekening wordt gehouden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar ook met de omringende percelen, ook al zijn die in andere bestemmingsgebieden gelegen;

Dat met de bouwaanvraag beoogd wordt om een eengezinswoning op te richten tot vlak aan en tegen de grens met een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat deze gebieden niet enkel de agrarische bestemming omvatten, doch ook een esthetisch element, element waarmee eveneens dient rekening gehouden te worden bij de beoordeling van bouwaanvragen gelegen in én vlak naast dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat dit alles te dezen op geen enkele manier gebeurd is;

Dat bovendien in het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren dd. 7 november 1978 een strook bouwzone van 50 meter naast Oosteindeken werd voorzien, om lintbebouwing toe te staan; dat dit wordt bevestigd in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen (stuk 8); dat het bouwen in tweede bouwlijn dan ook strijdig is met dit stedenbouwkundig gegeven; dat deze lintbebouwing reeds is gerealiseerd;

Dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lokeren werd goedgekeurd bij besluit dd. 22 september 2005 van de Deputatie Oost-Vlaanderen; dat kaart 35 van het GRS de gewenste ruimtelijk structuur van Eksaarde weergeeft (stuk 9); dat op deze kaart de lintbebouwing aan Oosteindeken wordt bevestigd;

...

Dat een ruimtelijk structuurplan geen grond vormt waaraan een vergunningsaanvraag dient te worden getoetst; dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan echter wel de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ordening weergeeft; dat het GRS Lokeren aldus bevestigt dat de lintbebouwing zoals vastgelegd in het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren dd. 7 november 1978 ook in de toekomst de regel is in aan Oosteindeken;

Dat ingevolge het stedenbouwkundig principe van de lintbebouwing, de Deputatie had moeten concluderen dat het bouwen in tweede bouwlijn niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat het immers aan de vergunningverlenende overheid is om op basis van concrete gegevens aan te tonen waarom het bouwen in tweede bouwlijn niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (R.v.St., nr. 73.351, 28 april 1998; B. DE SMET, De goede ruimtelijke ordening als criterium bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning;, Herentals, Knops Publishing, 2012, 97);

Dat zowel door Uw Raad als door de Raad van State reeds werd geoordeeld dat het bouwen in tweede bouwlijn geacht wordt strijdig te zijn met de goede ruimtelijke ordening, wanneer een buur hierdoor zijn onbelemmerd uitzicht verliest op het achterliggend waardevol agrarisch landschap (RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0637; R.v.St., nr. 74.496, Van Impe);

Dat de Deputatie dan ook de stedenbouwkundige vergunning had moeten weigeren, daar het bouwen in tweede bouwlijn achter het perceel van verzoekende partijen niet kan worden beschouwd als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;

Dat van een zorgvuldig handelend bestuur dan ook kan worden dat zij rekening houdt met dit stedenbouwkundig principe bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag en dat zij minstens een vergunningsaanvraag toetst aan het gewestplan dat van toepassing is; dat de Deputatie echter geen rekening heeft gehouden met de typerende lintbebouwing langs Oosteindeken;

Zodat, het bestreden besluit werd genomen in strijd met de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen."

2.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

→Eerste onderdeel:

Verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat het bestreden besluit zou hebben nagelaten de onmiddellijke omgeving en de bestaande toestand in haar beoordeling te betrekken mede gelet op de hinderaspecten.

Vooreerst is het belangrijk te melden dat de bouwplaats is gelegen binnen de bestemming ‘woonzone’. De bebouwbaarheid vloeit met andere woorden rechtstreeks voort uit de ligging in het geëigende bestemmingsgebied.

Vervolgens heeft de deputatie zeer uitgebreid en in concreto – zowel in de in beschrijving van de omgeving, bouwplaats en het project als in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – de weergave en beoordeling gemaakt van de onmiddellijke omgeving en haar aspecten.

Het besluit vermeldt dienaangaande zeer duidelijk:

...

Verder vermeldt het bestreden besluit bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

...

Dat uit het bestreden besluit (zie hierboven vermeld) meer dan afdoende blijkt dat de deputatie zich de onmiddellijke omgeving en meer specifiek de eigendom/woning van verzoekers mee heeft betrokken in haar beoordeling.

Het woongenot en bijhorende privacy zijn zelf letterlijk vermeld in het bestreden besluit.

Dit vormt het uitgangspunt van de deputatie:

...

De aanvraag is dan ook afdoende gemotiveerd op de onmiddellijke omgeving en de aanwezige gebouwen/woningen.

Verder heeft het bestreden besluit duidelijk de bestaande toegangsweg mee opgenomen in haar motivering:

...

Zoals verzoekers en de deputatie terecht stellen was er ooit een woning aanwezig op het betreffende achterliggend gebied. Deze woning was echter gelegen in agrarisch gebied.

De toegangsweg heeft bijgevolg altijd haar functie vervuld, weze het voorheen om de oude woning te bereiken weze het hedendaags om het bouwperceel te bereiken.

De foto die verzoekers menen te moeten toevoegen getuigt niet van het tegendeel en betreffen een momentopname.

Verzoekster in tussenkomst voegt als stuk 1 een foto van google streetview toe van de toegangsweg, zoals in de beroepsprocedure reeds toegevoegd. Er staat zelfs een wagen op vermeld. Daarenboven is die toegangsweg aldaar reeds jaar en dag gelegen.

Met een breedte van 4,27 meter is deze toegangsweg meer dan voldoende ter ontsluiting van het bouwperceel. Het gebruik ervan is in functie van het achtergelegen woongebied.

Voor zoveel als nodig kan worden verwezen naar:

...

Het bestreden besluit heeft meer dan afdoende de hinderaspecten opgenomen in haar beoordeling en afdoende gemotiveerd in functie van het woongenot van zowel verzoekers hun eigendom als de andere onmiddellijke en ruimere omgeving.

Uit het besluit blijkt dat een zorgvuldige belangenafweging en een afdoende ruimtelijke ordeningstoets werden toegepast waardoor de deputatie meer dan zorgvuldig heeft gehandeld.

Van enige overmatige burenhinder is dan ook geen sprake, minstens behoort dergelijke toets niet tot de bevoegdheid van Uw Raad.

Het eerste onderdeel van dit middel is ongegrond.

→Tweede onderdeel

Verzoekers gaan in dit onderdeel de beoordeling van de deputatie over de eigenheid van het woongebied Oosteindeken gaan bekritisieren door te stellen dat bouwen in tweede bouworde geen deel uitmaakt van de eigenheid van het gebied.

Dat verzoekers verwijzen naar een eenvoudige opzoeking op google streetview om te gaan poneren dat er geen bebouwing is in tweede bouworde in de lintbebouwing aan de Oosteindeken.

Dat dit helemaal niet correct is! In de beroepsprocedure heeft verzoekster in tussenkomst deze eigenheid van het gebied aldaar duidelijk aangetoond, namelijk bebouwing in tweede bouworde, waar het geen enkel verschil maakt- zoals verzoekers pretenderen- of er nu al dan niet een bebouwing in eerste lijn aanwezig is.

Volgende luchtfoto met aanduiding van de bouwwerken/woningen in tweede bouworde in de aanpalende en ruimere omgeving toont één en ander duidelijk aan:

...

Dat de deputatie bijgevolg op een correcte feitenvinding en met alle plaatsgesteldheden in ogenschouw genomen tot oordeel is gekomen dat de aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke en ruime omgeving van de bouwplaats, allen gekenmerkt door de tweede bouwlijn.

Er ligt helemaal geen willekeur voor zoals verzoekers verkeerdelijk voorhouden.

De deputatie oordeelt terzake verschillende malen in haar besluit:

...

Dat de motivering in het bestreden besluit over de eigenheid van de omgeving meer dan afdoende is gebeurd.

De oprichting van een woning in tweede bouworde vloeit verder voort uit de eigenheid van de bestemming, namelijk zuivere woonzone.

Afsluitend gaan verzoekers nog een stap verder door te stellen dat er geen rekening is gehouden “met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”.

Dat de deputatie duidelijk heeft gemotiveerd dat de stelling van CBS Lokeren incorrect is nu het bouwperceel van verzoekster in tussenkomst is gelegen in een zuivere woonzone en niet – zoals CBS Lokeren verkeerdelijk voorhoudt – in een woongebied landelijk karakter.

De toespeling van verzoekers op ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ die CBS Lokeren zogenaamd zou hebben gemaakt, is incorrect.

Immers, het besluit van 25 augustus 2014 van CBS Lokeren stelt:

*...
Merken we op dat het bouwperceel in kwestie is gelegen in een volledig (zuiver) woongebied.*

*...
Volgens het K.B. van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is **woongebied** bestemd voor:*

*...
De omzendbrief op de gewestplannen stelt enkel en alleen een lintbebouwingstypologie in voor de woongebieden met landelijk karakter, niet in de zuivere woongebieden:*

*...
Echter, in dit dossier betreft het een zuiver woongebied en geen woongebied landelijk karakter.*

Het CBS Lokeren en naderhand verzoekers stellen (extra) voorwaarden aan de gewestplanbestemming dewelke niet zijn voorzien in de geëigende zone van zuiver woongebied.

Over enige beleidsmatig gewenste ontwikkeling over tweede bouwzone in een zuiver woongebied wordt met geen woord gerept door CBS Lokeren. Er is helemaal geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling gemaakt door CBS Lokeren.

Verzoekers menen deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen te lezen in het feit dat CBS Lokeren in het verleden aan verzoekster in tussenkomst 2x een bouwvergunning heeft geweigerd om reden dat ze in agrarisch gebied was gelegen en zonevreemd was.

Dat verzoekers op geen enkel ander ogenblik verwijzen naar een ruimere toepassing dan het individuele dossier van verzoekster in tussenkomst zelf om de zogenaamde beleidsmatige ontwikkelingen te gaan ondersteunen.

Voor zoveel als nodig kan worden verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad:

*...
Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond."*

3.

De verzoekende partijen antwoorden hierop:

" ...

3.1.2 Weerlegging van de argumentatie van tussenkomende partij

23. Tussenkomende partij begint haar betoog met een verwijzing naar de bestemming van het perceel van tussenkomende partij volgens het van kracht zijn gewestplan, m.n. woongebied. Hieruit zou de bebouwbaarheid zagezegd rechtstreeks voortvloeien. Vervolgens wordt de bestreden beslissing geciteerd ter ondersteuning van het argument dat deze voldoende zou gemotiveerd geweest zijn in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

24. Vooreerst dient benadrukt dat de loutere ligging binnen het geëigende bestemmingsgebied geen absoluut recht verleent op het bouwen van eender welke woning. De bestemmingszone moest steeds toegepast worden samen met een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Tussenkomende partij heeft dus geen recht op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning louter en alleen omdat haar perceel – gedeeltelijk (!) – is gelegen in woongebied.

25. Daarenboven dient vastgesteld dat verwerende partij de situatie in de onmiddellijke omgeving niet, minstens onvoldoende heeft betrokken in de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

In de eerste plaats is het zo dat de passage op blz. 3 van de bestreden beslissing waar tussenkomende partij naar verwijst (de zogenaamde “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project”) slechts één paragraaf omvat van de omgeving en alleszins niet wordt opgenomen in dat deel van de bestreden beslissing waar de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt doorgevoerd, m.n. op blz. 5 t.e.m. 7 van de bestreden beslissing aangeduid met de titel “motivering”.

Bovendien betreft de zogenaamde beschrijving van de onmiddellijke omgeving geen realistische weergave. Zo wordt in de bestreden beslissing beweerd dat er in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats reeds verschillende woningen in tweede bouwzone zouden voorkomen.

Onderstaande vergelijkende kaarten op Geopunt geven een benadering weer van de vooropgestelde woning (rode stip) in verhouding tot de tweede bouwzone (in het blauw) met daarbinnen aangeduid de aanwezige constructies (wit omcirkeld), en dit zowel op een gewone kaart als op het gewestplan.

...

Ook tussenkomende partij kan niet anders dan aantonen op de door haar gevoegde foto op blz. 10 van haar schriftelijke uiteenzetting dat de bouwlijn van de door haar geviseerde woning geheel niet past binnen de achtergelegen bouwzone waarin de overige constructies in de onmiddellijke omgeving zich bevinden.

Meteen wordt dus duidelijk dat de tweede bouwzone zich bevindt in agrarisch gebied, zodat deze niet als voorbeeld kan aangegrepen worden om een zeer diep ingeplante en achtergelegen woning toe te laten in het woongebied dat vóór dit agrarisch gebied is gelegen. De constructies die in tweede bouwzone aanwezig zijn, betreffen overigens enkel tuinhuizen, kleinere bijgebouwen of schuren, maar alleszins geen woningen (en waar er zich wel een woning bevindt in tweede bouwzone, is er geen woning in eerste bouwzone aanwezig, zodat deze tweede bouwzone in feite een eerste bouwzone uitmaakt), zodat ook op dit vlak geen vergelijking kan gemaakt worden. De motivering van verwerende partij loopt op dit vlak danig mank.

Indien zou worden toegelaten dat er een woning wordt ingeplant tussen de eerste bouwzone (gelijklopend met de rooilijn in het woongebied) en de tweede bouwzone (achteraan in het agrarisch gebied), dan zou er in feite aan tussenkomende partij toegelaten worden om een derde oneigenlijke bouwzone te creëren, reden waarom de stad Lokeren op dat vlak (geheel terecht) geen precedents wilde scheppen. Zulks zou immers de volgende toestand creëren:

...

Tussenkomende partij verdraait de visie van de stad Lokeren wanneer zij beweert dat het vermijden van bovenstaande situatie niet zou behoren tot de door de gemeente beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

In het besluit van de stad Lokeren dd. 25 augustus 2014 (stuk 8) wordt geoordeeld dat “de 50m diepe woonlinten zijn ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot het ontwikkelen van voldoende grote percelen met voldoende diepte wat geen aanleiding mag geven tot gebouwen in tweede bouwzone” en nog dat “door het creëren van een tweede bouwzone de voorliggende percelen voor altijd worden beperkt in bouwdiepte”. Verder overwoog de stad dat “een tweede bouwzone alleen aanvaardbaar is binnen het volledige woongebied, dat zich situeert binnen een woonkern omdat daar een grotere densiteit stedenbouwkundig aanvaardbaar is” (stuk 8, blz. 2).

De eerste overwegingen van de stad Lokeren worden sluiks achterwege gelaten door tussenkomende partij omdat daaruit wel degelijk blijkt dat de stad om puur beleidsmatige redenen wil vermijden dat de creatie van een tweede bouwzone binnen het woongebied – die eigenlijk een derde bouwzone vormt, gelet op de reeds aanwezige tweede bouwzone binnen het achtergelegen agrarisch gebied – onaanvaardbaar is omdat er op die manier

percelen worden gecreëerd met onvoldoende bouwdiepte. De stad Lokeren heeft dus niet enkel de ligging van het kwestieuze perceel binnen woongebied in rekening genomen, maar ook de gewenste bouwdiepte, het gewenste aantal bouwzones en de densiteit binnen deze omgeving, hetgeen alle elementen zijn van een beleidsmatige gewenste ontwikkeling.

Ook verwerende partij erkent dat dit het beleid van de stad Lokeren is, doch treedt het standpunt van de stad niet bij op grond van een geheel verwrongen beeld van de onmiddellijke omgeving nu verwerende partij onterecht van oordeel is dat bouwen in de tweede bouwzone deel zou uitmaken van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken.

Het kan niet voldoende benadrukt worden dat de tweede bouwzone helemaal niet gelegen is binnen het woongebied, maar wel binnen het daarachter gelegen agrarisch gebied, zodat bouwen in de tweede bouwlijn helemaal geen deel uitmaakt van de zogenaamde eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken, en de redenering van verwerende partij in de bestreden beslissing dus niet opgaat.

Zulks is overigens, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, niet gebaseerd op één enkel individueel dossier. Het beleid van de stad Lokeren blijkt overduidelijk uit de situatie in de onmiddellijke omgeving zoals hierboven uiteengezet door verzoekende partijen. De verwijzing van tussenkomende partij naar het arrest van Uw Raad dd. 27 augustus 2013 (nr. A/2013/511) is dan ook geheel irrelevant.

26. *Uit het voorgaande blijkt overduidelijk dat verwerende partij dus inderdaad geen afdoende studie heeft gedaan van de onmiddellijke omgeving en deze dus ook niet correct in haar beoordeling heeft betrokken.*

Ten gevolge van deze inadequate beoordeling van de vergunningsaanvraag heeft verwerende partij dus de oprichting van een woning toegelaten die, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt vooropgesteld, géén deel uitmaakt van de eigenheid van het woongebied, maar integendeel strijdt met de typerende lintbebouwing langsheen Oosteindeken en met de twee thans bestaande bouwzones, waarvan slechts één is gelegen binnen het woongebied en waar er simpelweg geen ruimte is voor een bijkomende bouwzone zonder de draagkracht van dit woongebied te overschrijden, zoals ook reeds werd vastgesteld door de stad Lokeren.

De argumentatie van tussenkomende partij kan dan ook niet worden gevolgd want eveneens niet in overeenstemming met de werkelijke toestand in de onmiddellijke omgeving en eveneens in strijd met het zorgvuldige beleid van de stad Lokeren.

Dat dit alles reeds omstandig werd uiteengezet in het initiële verzoekschrift van verzoekende partijen, zoals hierboven integraal hernomen.

27. *Ook de overige factoren van de goede ruimtelijke ordening werd op inadequate wijze beoordeeld.*

Tussenkomende partij verwijst naar de volgende passage uit het bestreden besluit waaruit zou moeten blijken dat verwerende partij een voldoende beoordeling heeft doorgevoerd van de impact van de bouwplannen op het woongenot en de bijhorende privacy (zie stuk 1, blz. 6):

...

Verzoekende partijen merken op dat verwerende partij hier helemaal geen beoordeling doorvoert van het woongenot en de privacy. Verwerende partij somt hier alleen de voorwaarden op waaraan de oprichting van een woning in tweede bouwzone zou moeten voldoen.

Uiteraard is de loutere vermelding van de woorden “woongenot” en “privacy”, zonder dat daaraan een degelijke beoordeling van deze aspecten van een goede ruimtelijke ordening gekoppeld wordt, niet genoeg als motivering. Dat uit bovenstaande passage zou volgen dat verwerende partij voormelde aspecten zou hebben betrokken in de beoordeling van de vergunningsaanvraag, is absurd.

Het woongenot wordt, behoudens in voormelde passage, nergens anders meer besproken in de bestreden beslissing.

De privacy wordt geacht te zijn gevrijwaard omwille van het vooropgestelde groenscherm en de afstand tussen de op te richten woning en de woning van verzoekende partijen, hetgeen absurd is nu de nokhoogte van de voorziene woning maar liefst 7,54m bedraagt en het groenscherm hooguit 2 tot 3m hoog zal zijn, hetgeen in essentie niet hoger is dan de afsluiting die reeds aanwezig is op het perceel van verzoekende partijen. Het groenscherm heeft dan ook geen nut.

28. Verzoekende partijen stellen vast dat een mogelijke overschrijding van de draagkracht van het perceel niet eens in rekening wordt genomen door verwerende partij, behoudens dan de vermelding in één enkele zin zonder onderbouwing dat de draagkracht niet in het gedrang werd gebracht, hetgeen nochtans een essentieel punt uitmaakte van de beoordeling van de vergunningsaanvraag door de stad Lokeren.

Ook de visuele hinder die verzoekende partijen nochtans zeer aannemelijk hebben gemaakt (hetgeen eveneens werd erkend door Uw Raad in het vernietigingsarrest van 17 september 2013 – zie hoger), komt geheel niet ter sprake. Het feit dat het uitzicht van verzoekende partijen geheel zal worden verhinderd, lijkt van geen tel voor verwerende partij.

29. Tot slot acht verwerende partij de vergunningsaanvraag nog aanvaardbaar omwille van het feit dat het kwestieuze perceel beschikt over een eigen toegangsweg die zou voldoen aan de hedendaagse ontsluitingsnormen.

Tussenkomende partij pikt hier gretig op in om te kunnen beweren dat de toegangsweg meer dan voldoende zou zijn ter ontsluiting van het bouwperceel.

Nochtans betreft deze toegangsweg braakliggende grond. De eigenlijke weg is reeds jarenlang verwilderd en verkommerd zodat er op dit ogenblik onmogelijk toegang kan genomen worden tot het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft.

Onderstaande weergave van Google Earth dateert van juli 2013 en toont op afdoende wijze aan dat de toegangsweg geheel verwilderd is.

...

Tussenkomende partij beweert dat dit slechts een momentopname zou zijn, maar verwijst zelf naar een foto van Google Streetview, waarop een wagen zou vermeld zijn.

Nazicht van Google Streetview toont evenwel aan dat de foto met de wagen erop, die zelfs niet de eigendom van tussenkomende partij is, reeds dateert van juni 2009, zodat Streetview voldoende aantoont dat deze weg reeds jaar en dag braak ligt en verwilderd is.

...

Verwerende partij is aldus ten onrechte van oordeel dat het bouwperceel waarop de aanvraag van tussenkomende partij betrekking heeft, zou beschikken over een eigen toegangsweg die zou voldoen aan de hedendaagse ontsluitingsnormen.

Deze overweging is immers in feite volstrekt onjuist. Uit onderstaande foto blijkt duidelijk dat het hele terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, inclusief de toegangsweg tot dit terrein vanaf de straat Oosteindeken, braakliggende grond is. Bijgevolg zijn dit terrein én deze toegangsweg volledig verwilderd en volgroeid met allerlei struikgewassen, zodat het

in deze toestand onmogelijk is om daadwerkelijk toegang te nemen tot het terrein waarop de bouwaanvraag betrekking heeft.

Hieruit blijkt dat verwerende partij dus een kennelijk onredelijke want kennelijk onjuiste beoordeling heeft gemaakt van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving door te oordelen dat het perceel van eerste tussenkomende partij zagezegd over een eigen toegangsweg zou beschikken die zou voldoen "aan alle hedendaagse ontsluitingsnormen", terwijl in werkelijkheid het tegendeel waar is.

...
30. *In ieder geval zijn de verwijzingen van tussenkomende partij naar de arresten van Uw Raad van 3 december 1992 en 22 februari 2011 m.b.t. de bestemmingsongevoeligheid geheel niet ter zake, aangezien de al dan niet bestemmingsgevoeligheid van deze weg niet het voorwerp van de betwisting uitmaakt.*

De bestemmings(on)gevoeligheid van de weg heeft immers geheel niets te maken met het nut van deze weg om toegang te verkrijgen tot het perceel.

Het punt is, en dit wordt dus niet met terzake doende argumenten door tussenkomende partij weerlegd, dat de toegangsweg in zijn huidige vorm niet kan dienen om toegang te nemen tot het achtergelegen perceel, minstens niet op een veilige en verantwoorde manier.

31. *Tussenkomende partij slaagt er aldus niet in om de argumentatie van verzoekende partij op adequate wijze te weerleggen, zodat het eerste middel gegrond is."*

4.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar repliek uit haar schriftelijke uiteenzetting en voegt daar niets essentieels meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De vergunningverlenende overheid moet, bij de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met de gewestplanbestemming, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, en de vergunning weigeren wanneer de aanvraag hiermee onverenigbaar is.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt onder meer:

"...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen; ..."

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan en moet, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en daarbij rekening houden met in de omgeving bestaande toestand.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Bij het wettigheidstoezicht op een bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij voor de bouw van een eengezinswoning in tweede bouwzone, achter het perceel en de woning van de verzoekende partijen.

3.

3.1

In het eerste onderdeel van hun eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, niet afdoende rekening houdt met hinderaspecten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De verzoekende partijen betogen vooreerst dat de verwerende partij al te eenvoudig beslist dat de privacy van de omwonenden niet in het gedrang wordt gebracht.

Zij verwijzen naar de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg, waarin het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren stelt dat de privacy van de ervoor gelegen woningen in het gedrang wordt gebracht omwille van de inplanting van de met de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning op 8 meter van de ervoor gelegen perceelsgrens

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat omzichtig moet omgegaan worden met woningen in tweede bouwzone, en dat dit alleen kan aanvaard worden wanneer er garanties zijn dat de impact van deze bijkomende woongelegenheid op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft.

Concreet kunnen, volgens de verwerende partij in de bestreden beslissing, woningen in tweede bouwzone worden toegestaan wanneer ze op 8 à 10 meter afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant, en bovendien is het wenselijk dat de te bouwen woning, qua kroonlijst- en nokhoogte, niet boven de omliggende woningen uitsteekt, om zo de privacy van de omwonenden niet in het gedrang te brengen.

De verwerende partij stelt vervolgens in de bestreden beslissing vast dat aan beide voorwaarden voldaan is, dat de nieuwe woning ingeplant wordt op 8 meter van de voorste perceelsgrens en op minimaal 10 meter van beide zijdelingse perceelsgrenzen, en dat, in vergelijking met de vorige aanvraag, de kroonlijsthoogte verlaagd is naar 3,10 meter, waardoor de woning meer in overeenstemming is met de omliggende woningen en de andere woningen in tweede bouwzone.

Op basis van de volgende gegevens beslist de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de privacy van de woning van de verzoekende partijen niet in het gedrang wordt gebracht:

- de plaatsing van een winterhard groenscherm langs de voorste perceelsgrens (met een haagbeuk van 2 meter hoog en een rij leilinden met een maximale hoogte van 3 meter)
- noch in het gevelvlak, noch in het dakvlak van de voorzijde van de met de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning zijn er ramen voorzien, zodat er geen rechtstreekse zichten zijn op het ervoor gelegen perceel
- de woning van de verzoekende partijen is recent herbouwd en verplaatst naar de straatzijde, zodat er meer dan voldoende afstand is tussen beide woningen
- de betonnen afsluitingen van 2 meter hoog langs de perceelsgrenzen van het perceel van de verzoekende partijen.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zeer concreet en zorgvuldig de impact van de met de bestreden beslissing vergunde woning op de privacy van de woning van de verzoekende partij onderzoekt en beoordeelt: de verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling niet afdoende of kennelijk onredelijk is, ook niet wanneer zij stellen dat de afstand van 8 meter niet voldoende is om hun privacy te kunnen garanderen of met het argument dat er geen garantie is dat er in de toekomst langs de zijde van hun woning geen ramen zullen zijn in de met de bestreden beslissing vergunde woning.

3.2

De verzoekende partijen betogen vervolgens dat hun uitzicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied zal verdwijnen en dat hun gebruiksgenot en woonkwaliteit negatief aangetast wordt door de bouw van de met de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning, terwijl ze ook geconfronteerd zullen worden met doorgaand gemotoriseerd verkeer op de toegangsweg naast hun woning, hetgeen geluidshinder veroorzaakt, die de verwerende partij in de bestreden beslissing niet onderzoekt.

Het kan niet betwist worden dat de met de bestreden beslissing vergunde woning een impact heeft op het huidig ongeschonden uitzicht van de verzoekende partijen op het achterliggend gebied, maar in de bestreden beslissing is geen enkele beoordeling terug te vinden over de gevolgen van die impact op het woongenot van de verzoekende partijen.

Dat de verzoekende partijen geen recht hebben op uitzicht op het achterliggend gebied betekent niet dat de verwerende partij, omwille van de concrete omstandigheden van het dossier, dit niet had moeten onderzoeken.

Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de hinder heeft onderzocht die de verzoekende partijen eventueel zullen ondervinden van het verkeer op de toegangsweg naast hun perceel.

De bestreden beslissing bevat daarover geen enkele overweging, zodat de motivering ervan daarom tekortschiet.

3.3

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte beslist dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een eigen toegangsweg heeft, die voldoet aan de hedendaagse ontsluitingsnormen.

Die toegangsweg is, volgens de verzoekende partijen, braakliggende grond, die volledig verwilderd is en begroeid met struikgewassen, zodat het onmogelijk is er veilig en verantwoord toegang te nemen tot het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, bij de beschrijving van het project, echter wel vast dat de bestaande oprit heraangelegd wordt in kiezelsteen en doorgetrokken wordt tot aan de met de bestreden beslissing vergunde woning, zodat de overweging in de bestreden beslissing dat het perceel een eigen toegangsweg heeft, die voldoet aan de ontsluitingsnormen, niet kennelijk onredelijk of kennelijk onjuist is.

3.4

Ten slotte voeren de verzoekende partijen aan dat de met de bestreden beslissing verleende vergunning de draagkracht van het perceel ruimschoots overschrijdt en dat de verwerende partij nagelaten heeft dit aspect te onderzoeken.

De verwerende partij heeft de inplanting van de met de bestreden beslissing vergunde woning en de afstand tot de voorste en zijdelings perceelsgrenzen beoordeeld, maar, zoals hierna blijkt uit de beoordeling van het tweede onderdeel van het eerste middel en van het tweede middel, nagelaten de afstand tot het achterliggend agrarisch gebied te beoordelen.

De verzoekende partijen wijzen er dan ook terecht op dat de verwerende partij er geen rekening mee lijkt te hebben gehouden dat de woningen op de naburige percelen op een minieme afstand van de perceelsgrenzen zijn ingeplant, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing, zodat de verwerende partij niet afdoende motiveert dat de aanvraag de draagkracht van het gebied niet in het gedrang brengt.

4.

4.1.

De verzoekende partijen voeren in het tweede onderdeel van hun eerste middel aan dat de verwerende partij ten onrechte, en in strijd met de lintbebouwing van Oosteindeken, beslist het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren (dat de aanvraag leidt tot precedenteren) niet bij te treden en dat er in de onmiddellijke omgeving al verschillende woningen in tweede bouwzone zijn, die een eigen toegangsweg hebben, zodat het bouwen in tweede bouwzone deel is van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken.

Volgens de verzoekende partijen zijn er in de tweede bouwzone alleen tuinhuisen of kleinere bijgebouwen en schuren, of, wanneer er een eengezinswoning is in tweede bouwzone, geen woning is in de eerste bouwzone, zodat de tweede bouwzone er eigenlijk de eerste bouwzone is.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen niet overtuigen en hun argumentatie niet leidt niet tot de conclusie dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, of in strijd met de feitelijke gegevens, beslist dat bouwen in tweede bouwzone deel is van de eigenheid van het woongebied aan Oosteindeken.

Uit de bestreden beslissing blijkt wel degelijk dat de verwerende partij behoorlijk en zorgvuldig de verenigbaarheid van de bouw van een woning in tweede bouwzone met een goede ruimtelijke ordening onderzoekt.

4.2

De Raad verwerpt ook de stelling van de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen rekening houdt met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling geen bijkomende woningen (meer) toe te laten in tweede bouwlijn, zoals blijkt uit de weigering van drie gelijkaardige aanvragen.

Nog los van de vraag of de weigering van drie gelijkaardige aanvragen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is, oordeelt de Raad dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, bij het beoordelen van een aanvraag, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening *kan* brengen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij verplicht was rekening te houden met de eventuele, door het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren, beleidsmatig gewenste ontwikkeling zodat het haar dan ook niet verweten kan worden wanneer zij dat niet doet.

Anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, impliceert de ligging van het perceel, volgens het gewestplan 'Sint-Niklaas – Lokeren', in een strook woongebied van 50 meter, niet noodzakelijk dat in deze strook alleen maar lintbebouwing toegelaten is en bouwen in tweede bouwzone bij voorbaat uitgesloten is.

Ook de bevestiging van lintbebouwing in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lokeren sluit bouwen in tweede bouwzone niet uit.

4.3

In het tweede onderdeel van hun eerste middel stellen de verzoekende partijen ook nog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, minstens dat de bestreden beslissing daarover niet afdoende gemotiveerd is.

Omwille van de samenhang met het tweede middel, waarin de verzoekende partijen dezelfde argumenten aanvoeren, beoordeelt de Raad het tweede onderdeel van het eerste middel samen met het tweede middel van de verzoekende partijen.

5.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO, van artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), van het gezag van gewijsde van het arrest nr. A/2013/0547 van 17 september 2013 van de Raad, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, en een gebrek aan de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag:

“ ...

Terwijl, ingevolge de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in art. 4.3.1., §2 bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag dient te worden rekening gehouden met het aspect ruimtegebruik;

Dat in §2 van voornoemd artikel immers de volgende bepaling is opgenomen:

...

Dat volgens vaste rechtspraak van de Raad van State er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving, in casu zijnde een achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Dat art. 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit dd. 28 december 1972 immers bepaalt dat bij een landschappelijk waardevol agrarisch gebied rekening gehouden te worden met de voorwaarde van de schoonheidswaarde van het landschap; dat er aldus niet zomaar kan gebouwd worden in de buurt van een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zonder na te gaan of deze werken de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengen;

dat deze voorwaarde wordt opgelegd teneinde het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen;

Dat te dezen dient vastgesteld te worden dat een nieuwbouwwoning op slechts een afstand van drie meter van de grens met een landschappelijk waardevol agrarisch gebied de schoonheidswaarde van dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het gedrang brengt;

Dat bovendien Uw Raad in zijn vernietigingsarrest dd. 17 september 2013 heeft overwogen dat de Deputatie dient rekening te houden met de impact van het aangevraagde op het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat dergelijke woning immers aanleiding kan geven tot het vertuinen van het achterliggend agrarisch gebied; dat dergelijk risico de voorwaarde van de schoonheidswaarde van het landschap op grove wijze in het gedrang brengt;

Dat echter dient vastgesteld te worden dat de Deputatie in het bestreden besluit heeft nagelaten enige beoordeling uit te voeren omtrent dit aspect van de goede ruimtelijke ordening; dat de Deputatie immers slechts ingaat op enerzijds de kwestie van de privacy ten opzichte van de bestaande woning van verzoekers en anderzijds het bouwen in tweede bouwzone;

Dat het risico op vertuinen van het achterliggend gebied, wat een schending inhoudt van de schoonheidswaarde van het achterliggend waardevol agrarisch gebied, niet terug te vinden is in het bestreden besluit; dat deze beoordeling evenmin werd uitgevoerd in het verslag van de PSA, waarvan de tekst woordelijk en kritiekloos werd overgenomen in het bestreden besluit;

Dat de Deputatie als vergunningverlenende overheid in beroep echter steeds een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te maken, waaronder een toetsing van het aangevraagde aan het ruimtegebruik; dat bovendien deze overweging duidelijk werd opgelegd in het vernietigingsarrest van Uw Raad dd. 17 september 2013; dat Uw Raad immers heeft geoordeeld in voormeld vernietigingsarrest dat de Deputatie een onderzoek diende uit te voeren naar de verenigbaarheid van de aanvraag ten opzichte van het achterliggend agrarisch gebied, dat nagenoeg zonder noemenswaardige tussenafstand ten opzichte van de achtergevel van de beoogde woning grenst aan het beoogde bouwprogramma;

Dat het immers zeker is dat een nieuwbouwwoning die wordt ingeplant op slechts een afstand van drie meter met de grens met achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de schoonheidswaarde van dit agrarisch gebied eveneens in het gedrang brengt; dat bovendien dit achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied vertuind zal worden, gelet op de geringe afstand tussen de nieuwbouwwoning en de grens met dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het zonder enig belang is of de tussenafstand tussen de achtergevel van de beoogde woning en de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied slechts 1,34 meter bedraagt (zoals beoogd in

het Deputatiebesluit dd. 14 juni 2012 zoals vernietigd door Uw Raad), dan wel 3 meter bedraagt, zoals thans klaarblijkelijk in het aangepast bouwplan; dat het verschil immers nauwelijks ca. 1,5 meter bedraagt, hetgeen geen enkel wezenlijk verschil uitmaakt, wat de impact betreft ten aanzien van de schoonheidswaarde van het landschap;

Dat bovendien van een zorgvuldig handelende overheid kan worden verwacht dat zij des te meer rekening houdt met het toetsingscriterium van het ruimtegebruik, indien het een landschappelijk waardevol agrarisch gebied betreft; dat de schoonheidswaarde van het achterliggend agrarisch gebied aldus niet werd betrokken in de bestreden beslissing, ofschoon deze schoonheidswaarde inherent verbonden is aan het ruimtegebruik bedoeld in art. 4.3.1, §2 VCRO;

Door aldus abstractie te maken van de onmiddellijk palende schoonheidswaarde van het landschap de beperkende werking van art. 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit dd. 28 december 1972 verbonden aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt genegeerd; dat door deze negatie, eveneens een relevant toetsingscriterium inzake goede ruimtelijke ordening, namelijk het ruimtegebruik niet werd betrokken in de beoordeling met schending van art. 4.3.1, §1, 2° VCRO;

Dat bijgevolg de bestreden beslissing eveneens in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel werd genomen, omdat mag worden verwacht van een vergunningverlenende overheid dat zij rekening houdt met de draagwijdte van een vernietigingsarrest van Uw Raad; dat, door dit niet te doen, het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest dd. 17 september 2013 werd geschonden;

Dat de overheid die geroepen wordt om een herbeoordeling te doen verplicht is rekening te houden met de termen van een vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen op straffe van miskenning van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel; dat het daarbij zonder belang is dat uitspraak wordt gedaan in heroverweging dan wel naar aanleiding van een nieuwe bouwaanvraag, waarvan de strekking dezelfde is als deze die het voorwerp heeft uitgemaakt van de eerdere vernietigingsprocedure, en waarvan enkel de inplanting en de modaliteiten miniem verschillen; dat de vernietigingsgrief immers uitdrukkelijk betrekking had op de vraag naar de verhouding tussen het bouwprogramma en het onmiddellijk palend landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het licht van het risico van vertuining van dat gebied; dat het bijgevolg zonder het minste belang is dat een aantal louter cosmetische aanpassingen werden gedaan aan het bouwplan;

Zodat, de bestreden beslissing werd genomen in strijd met de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.”

2.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In het vermelde vernietigingsarrest van 17 september 2013 sprak Uw raad zich uit over de reikwijdte van de destijds opgelegde bijzondere voorwaarde betreffende het ‘opschuiven van de woning’ naar achter en de impact die deze bijzondere voorwaarde zou hebben op het achtergelegen agrarisch gebied.

De deputatie heeft met deze nieuwe aanvraag dit gebied mee in rekening gebracht in haar beoordeling door te stellen dat:

...

Voor zoveel als het nodig is werd het agrarisch gebied en de afstand ervan ten opzichte van het woongebied mee betrokken in de beoordeling. Van enige bijzondere voorwaarde houdende opschuiving van de woning en de discussie over al dan niet essentiële wijzigingen aan de plannen, is heden (met de nieuwe bouwaanvraag) geen sprake.

Verder stellen de bestemmingsvoorschriften van artikel 15.4.6.1 (agrarische gebieden) van KB betreffende de gewestplannen duidelijk dat in deze gebieden alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die in overeenstemming zijn met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Dat de aanvraag met woning echter niet is gelegen in het agrarisch gebied. Dat er geen toepassing van artikel 15.4.6.1 van het KB betreffende de gewestplannen op voorliggend dossier voorligt.

De motivering in het bestreden besluit terzake is afdoende en zorgvuldig gebeurt in functie van de bestemmingsvoorschriften van de effectieve bouwplaats. Enige prejudiciëring over vertuining betreft een hypothetisch, niet onderbouwd gegeven waarmee in het bestreden besluit geen rekening dient te worden gehouden over de beoordeling van de aanvraag in het woongebied.

Dit gegeven van vertuining is zoals gezegd louter hypothetisch. Enige inbreuk hierop is eveneens hypothetisch en betreft een onderwerp van handhaving.

Het vernietigingsarrest van 17 september 2013 oordeelde dat de deputatie stelde dat de afstand tot het agrarisch gebied 3 meter bedraagt dit terwijl destijds door de opschuiving (bijzondere voorwaarde) de afstand slechts 1,34 meter bedroeg. Dit verschil in afstandsbeoordeling was voor Uw Raad in 2013 de grondslag tot vernietiging.

Voorliggend besluit miskent het arrest van 17 september 2013 bijgevolg niet.

Het middel is ongegrond.”

3.

De verzoekende partijen antwoorden hierop:

“ ...

32. Vooreerst tracht tussenkomende partij de gelding van het vernietigingsarrest van Uw Raad dd. 17 september 2013 (nr. A/2013/0547) te ondermijnen door te poneren dat dit arrest enkel zou gelden ten aanzien van de verschuiving die bij de vorige vergunningsaanvraag werd doorgevoerd, waardoor de voorziene woning op amper 1,34m van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied was komen te liggen.

Niets is minder waar. Voormeld arrest van Uw Raad luidde als volgt ... :

“ ...

Uw Raad vernietigde de destijds bestreden beslissing dus niet enkel omwille van de verschuiving van de woning naar achter, maar ook en vooral omdat verwerende partij toen had nagelaten om de afstand met het achterliggende agrarische gebied te beoordelen. In de bestreden beslissing wordt weliswaar de afstand van de voorziene woning tot de grens met het achterliggende agrarisch gebied omschreven als zijnde 3m, maar nergens in de bestreden beslissing wordt een beoordeling gemaakt over het feit of dit al dan niet aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Dat de afstand tot het agrarisch gebied zou zijn betrokken in de beoordeling, is alweer een bewering van tussenkomende partij die niet kan bijgetreden worden.

Uit voormeld arrest van Uw Raad blijkt duidelijk dat een afstand van 1,34m tot de grens met het agrarisch gebied een aanzet zou kunnen vormen tot het vertuinen van dat agrarisch gebied.

Thans bedraagt de afstand tot het agrarisch gebied nog steeds maar 3 meter, hetgeen slechts 1,66m meer is dan wat Uw Raad voorheen als een aanleiding tot vertuinen heeft beschouwd.

De zorgvuldigheidsplicht verplicht een overheid om rekening te houden met de termen van een vernietigingsarrest van Uw Raad, zodoende dat aan een element dat klaarblijkelijk essentieel genoeg werd bevonden door Uw Raad om een beslissing van dat bestuur te vernietigen, uiteraard extra aandacht dient te worden geschonken bij een eerstvolgende beoordeling van een nagenoeg identieke vergunningsaanvraag.

Nochtans ontbreekt in de bestreden beslissing elk spoor van zulke beoordeling. De bestreden beslissing luidt als volgt:

...

Nergens gaat verwerende partij in op de problematiek van de vertuining. Verwerende partij heeft zich dan ook niet gedragen als een zorgvuldig bestuur, zodat ook de bestreden beslissing is aangetast door een schending van het zorgvuldigheids- en de motiveringsbeginsel.

33. In zoverre tussenkomende partij nog tracht te beweren dat enkel en alleen in de (landschappelijk waardevolle) agrarische gebieden rekening zou moeten gehouden worden met de desbetreffende bestemmingsvoorschriften, kunnen verzoekende partijen volstaan met een verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State die stevast oordeelt dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet alleen dient rekening gehouden te worden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel zelf (dat overigens gedeeltelijk wel degelijk gelegen is in agrarisch gebied) doch ook met de feitelijke én juridische toestand op de omringende percelen, ook al zijn deze gelegen in andere bestemmingsgebieden.

Verwerende partij vermocht dan ook niet het onmiddellijk aanpalende agrarisch gebied zomaar te verwaarlozen in haar beoordeling van de vergunningsaanvraag en heeft door dit wel te doen het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel geschonden.

34. Tot slot merken verzoekende partijen op dat, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, de problematiek van de vertuining helemaal geen louter hypothetisch karakter heeft.

Deze bewering alleen al miskent het arrest van Uw Raad dd. 17 september 2013, aangezien Uw Raad de problematiek van de vertuining helemaal niet hypothetisch van aard achtte, maar wel beschouwde als een realistische mogelijkheid waarvoor een voorzichtige aanpak van en een daadwerkelijke toets aan de goede ruimtelijke ordening door het bestuur vereist zijn.

Zoals reeds aangegeven, betreft voormeld arrest niet enkel het verschil in afstand tot het agrarisch gebied door de opschuiving van de woning bij de vorige vergunningsaanvraag, doch ook en vooral de duidelijke suggestie – of veeleer waarschuwing – aan het bestuur om de zeer geringe afstand tot het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet zomaar naast zich neer te leggen.

35. Het tweede middel is gegrond.”

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting tenslotte:

“ ...

Voor zoveel als nodig wenst tussenkomende partij te wijzen op het Vrijstellingsbesluit (besluit Vlaamse regering van 16/7/2010 (B.S. 10/09/2010) , zoals laatst gewijzigd op 27/2/2015.

Er is geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor handelingen rondom woningen, ook al is binnen de 30 meter straal een andere bestemming gelegen:

...

De regel is: 30 meter rond een woning.

Nu de wetgever een vrijstelling heeft ingevoerd voor het plaatsen van diverse constructies, gebouwen binnen de 30 meter rond een woning, kan verzoeker bezwaarlijk voorhouden dat een aanpalend gebied met een andere bestemming (i.e. agrarisch gebied) niet zou gebruikt/ingevuld kunnen worden ifv de woning.

Agrarische gebieden vallen niet buiten de toepassing ervan. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied is geen kwetsbaar gebied.

De wetgever heeft middels voormelde vrijstelling aan elkeen de mogelijkheid geboden om bepaalde zaken te gaan oprichten, plaatsen rondom de woning, ook al betreft dat een andere aanpalend bestemmingsgebied (lees: ook in agrarisch gebied).

De kritiek van verzoeker is dan ook naar vertuining toe irrelevant en betreft een kritiek op de wetgeving zelf (vrijstellingsbesluit).

Uw Raad kan – gezien voormelde vrijstellingen – niet dienstig oordelen dat een gebruik van een bestemmingsgebied, gelegen binnen de 30 meter van een woning niet mogelijk zou zijn ifv van die woning. Denken we aan bijvoorbeeld een tuinhuis tot 40 m² of een zwembad tot 80 m² of bijvoorbeeld speeltuigtoestellen,....

Wat vrijgesteld is van enige vergunning, kan niet dienstig middels een middel worden beperkt en kan geen grondslag vormen tot een wettigheidtoets voor uw Raad.

Het middel is dan ook ongegrond.”

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede onderdeel van hun eerste middel en in hun tweede middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, niet ingaat op het ruimtegebruik, in het bijzonder rekening houdend met de ligging ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.

Uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO volgt, zoals hierboven al gesteld, 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 houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, onderzocht moeten worden.

Ook wanneer delen van het bouwperceel of aanpalende percelen gelegen zijn in andere bestemmingsgebieden, moet daarmee rekening worden gehouden.

Dat het bouwperceel grenst aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied impliceert echter niet dat de aanvraag getoetst moet worden aan de schoonheidswaarde van het landschap.

De in artikel 15.4.6.1 Inrichtingsbesluit gestelde voorwaarde dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar mag worden gebracht, geldt alleen wanneer het perceel, waarop de

aanvraag betrekking heeft, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetgeen niet zo is.

Wel mag de bestemming van het aanpalend gebied niet in het gedrang worden gebracht.

2.1

Voor zover de verzoekende partijen in het tweede onderdeel van hun eerste middel en hun tweede middel de schending aanvoeren van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit, verwerpt de Raad dit dan ook.

2.2

Het ruimtegebruik is één van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten voor de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zodat het palen van het bouwperceel aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet zonder belang of relevantie is.

2.2.1

De verzoekende partijen verwijzen naar (de beoordeling in) het arrest nr. A/2013/0547 van 17 september 2013 en stellen dat de verwerende partij, door na te laten de impact van de aanvraag op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied te beoordelen, het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest nr. A/2013/0547 van 17 september 2013 schendt.

De Raad oordeelt in voormeld arrest dat de in de vernietigde beslissing opgelegde voorwaarde tot verschuiving van de woning als gevolg heeft dat de woning zich nog op amper 1,34 meter lijkt te situeren van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl de verwerende partij haar beoordeling steunt op een afstand tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied van minstens 3 meter, en dat de verzoekende partijen terecht stelden dat de beperkte afstand van 1,34 meter een aanzet kon vormen tot het vertuinen van het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de verwerende partij nagelaten heeft de afstand met het achterliggend landschappelijk waardevol agrarische gebied te beoordelen.

De tussenkomende partij merkt terecht op dat de feitelijke omstandigheden, die geleid hebben tot de beoordeling in het vernietigingsarrest nr. A/2013/0547 van 17 september 2013, niet dezelfde zijn.

De met de bestreden beslissing vergunde woning zal gedeeltelijk ingeplant worden op een afstand van drie meter van de grens met het (achterliggend) landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing ook correct vaststelt bij de beschrijving van het project.

Er is derhalve geen schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 17 september 2013.

2.2.2

Dat neemt niet weg dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, de (beperkte) afstand tot het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied niet beoordeelt, en zo in de bestreden beslissing niet afdoende het ruimtegebruik (en de draagkracht) motiveert, terwijl het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren in de weigeringsbeslissing van 25 augustus 2014 onder meer stelt dat een achterliggende tuinzone van 3 à 6 meter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is en bij nieuwbouwwoningen steeds een tuinzone van 8 meter wordt opgelegd.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook, mede omwille van voormelde weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad, het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting wijst de tussenkomende partij op artikel 2.1 (handelingen in, aan en bij woningen) van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna Vrijstellingsbesluit), dat thans bepaalt:

“Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen:

1° gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen;

2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;

3° zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak;

4° binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken;

5° afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin;

6° toegangspoorten en open afsluitingen tot een hoogte van twee meter;

7° gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin;

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;

10° de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;

12° het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;

13° het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;

14° gebruikelijke constructies zoals ventilatiebuizen, airco's, schoorsteenpijpen, schoorstenen, dakgoten en hemelwaterafvoerbuizen aan of op een woning, op voorwaarde dat ze niet meer dan drie meter boven de nok van de woning uitsteken;

15° de plaatsing van elektrische laadpalen;

16° de plaatsing van glasbollen, kledingcontainers en andere boven- of ondergrondse houders voor de selectieve verzameling en ophaling van afval, voor zover de gezamenlijke oppervlakte kleiner is dan tien vierkante meter.”

Artikel 2.2 van het Vrijstellingsbesluit bepaalt de volgende voorwaarden waaraan voormelde handelingen moeten voldoen om vrijgesteld te zijn van de vergunningsplicht:

“1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd; ...

5° de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied.”

Volgens de tussenkommende partij kunnen de verzoekende partijen niet stellen dat een aanpalend bestemmingsgebied niet gebruikt of ingevuld kan worden in functie van de woning, terwijl er een vrijstelling is voor de bouw van diverse constructies binnen een straal van 30 meter rond een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning, en landschappelijk waardevol agrarisch gebied geen kwetsbaar gebied is.

Voormelde bepalingen stellen de verwerende partij echter niet vrij van de verplichting om, in het kader van de toetsing van een aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening, het ruimtegebruik te beoordelen, hetgeen de verwerende partij nagelaten heeft.

4.

Het tweede onderdeel van het eerste middel en het tweede middel zijn dan ook gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Marie-Louise NIES is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel gelegen te 9160 Eksaarde (Lokeren), Oosteindeken 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 614B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 oktober 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vierde
kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS