

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0393 van 3 oktober 2012
in de zaak 1112/0127/SA/4/0101

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof BOSSUYT
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 31
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente NIJLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door een met "Taxipost Secur" verzonden brief van 14 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen van 16 mei 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een ééngesinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0095 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 21 maart 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kenny GASTMANS die loco advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Kristof BOSSUYT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tweede tussenkomende partij verzoekt om de stukken 20 en 21 die de verzoekende partijen aan de Raad hebben bezorgd met hun toelichtende nota, uit de debatten te weren.

Deze stukken betreffen respectievelijk een brief van 5 juli 1996 en een advies van 3 april 1999 van het college van burgemeester en schepenen. Uit de toelichtende nota blijkt dat deze stukken niet ter replek worden voorgelegd maar slechts ter aanvulling en ondersteuning van het eerste

middel van de verzoekende partijen, dat in de toelichtende nota aanvullend wordt toegelicht met “bijkomende stukken”.

2.

Artikel 4.8.16, §§ 3, 4 en 5 VCRO bepaalt:

“ §3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Het verzoekschrift wordt ondertekend door de partij, gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker;

2° de naam en het adres van de verweerder;

3° het voorwerp van het beroep;

4° een uiteenzetting van de feiten;

5° een omschrijving van :

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,

b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

Het verzoekschrift omschrijft in voorkomend geval de redenen op grond waarvan, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing wordt verzocht.

Aan het verzoekschrift wordt een afschrift van de bestreden beslissing gehecht. Het reglement van orde kan nadere vorm- en procedurevereisten vaststellen.

§ 4. De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

§ 5. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift per beveiligde zending en ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunning of de valideringsbeslissing.

De verzoeker kan aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de verzoeker gebundeld en op een inventaris ingeschreven.”

Art. 4.8.20 VCRO luidt als volgt:

“§ 1 De verweerder dient een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken in, binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 4.8.17, § 1, tweede lid.

§ 2. Een afschrift van de antwoordnota wordt aan de verzoeker overgemaakt door de griffier, die de verzoeker tevens van de neerlegging van het administratief dossier in kennis stelt.

De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in het eerste lid. De verzoeker kan aan de wederantwoordnota de geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

Indien de verweerder verzuimd heeft om een tijdige antwoordnota in te dienen, wordt de verzoeker hiervan door de griffier in kennis gesteld, en mag hij de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.”

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker zijn middelen dient uiteen te zetten in het verzoekschrift tot nietigverklaring en daaraan de “overtuigingsstukken die hij nodig acht” kan toevoegen. Het uiteenzetten van de middelen, met de overtuigingsstukken die daarmee gepaard gaan, maakt een essentieel onderdeel uit van het verzoekschrift aangezien het de andere partijen toelaat zich te verdedigen en het de Raad toelaat de gegrond van het aangevoerde te onderzoeken. De overtuigingsstukken die de uiteenzetting van de middelen ondersteunen dienen gevoegd te worden bij het verzoekschrift. Er anders over oordelen zou een schending betekenen van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen.

Het feit dat een verzoeker ter gelegenheid van het indienen van een toelichtende nota de “overtuigingsstukken” kan toevoegen die hij nodig acht, kan niet tot een andere conclusie doen leiden. Deze bepaling kan immers, gelet op het bovenstaande, geen betrekking hebben op “overtuigingsstukken” die een pure en loutere bijkomende ondersteuning zijn van een middel en die een verzoeker reeds kon toevoegen aan het verzoekschrift.

3.

De voormelde stukken 20 en 21 van de verzoekende partijen worden om de hierboven vermelde redenen uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] vraagt met een op 12 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen vraagt met een op 12 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

V. FEITEN

Op 13 januari 2009 verleent de tweede tussenkomende partij een gunstig stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een eengezinswoning op het betrokken perceel dat in de jaren '50 nog één geheel vormde met het perceel waarop de rechtsaanpalende woning staat, maar dat werd afgesplitst na de oprichting van die woning. Het perceel komt volgens dit attest in aanmerking voor de oprichting van een halfopen ééngesinswoning op de rechter perceelsgrens.

Op 15 maart 2010 dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke carport. De tweede tussenkomende partij bevestigt op 19 juli 2010 de stilzwijgende weigering van de aanvraag.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 19 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij beslist op 7 oktober 2010 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Met een aangetekende brief van 21 december 2010 dienen de verzoekende partijen bij de Raad een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de verwerende partij van 7 oktober 2010 in. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0410/SA/0349.

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

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

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

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

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

“ ...

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het goed ligt in het gewestplan Mechelen. (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976).

Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in woongebied met landelijk karakter.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

(2) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

...

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

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

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

“ ...

9. Beoordeling:

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

...

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

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

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

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

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

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

Huidige aanvraag betreft het oprichten van een halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens. Rekening houdend met de breedte van het perceel, zijnde 10m00, is het logisch dat voor de typologie ‘halfopen bebouwing’ geopteerd wordt. De keuze om de woning op de rechter perceelsgrens op te richten is te verklaren vanuit ruimtelijk oogpunt. Het links aanpalende perceel maakt immers deel uit van een verkaveling bestemd voor open bebouwing. Algemeen wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 gerespecteerd. Door de inplanting op de rechter perceelsgrens kan de aanvrager een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien langs de zijde van voormelde verkaveling, zodat een harmonieuze overgang ontstaat tussen de halfopen bebouwing en de open bebouwing.

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

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

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

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

Watertoets:

...

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

In het voormeld arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0095 werd vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij aanpalende eigenaar zijn van het bouwperceel en rechtstreekse hinder zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing aangezien de oprichting van een woning wordt vergund op 80 cm van hun linker zijgevel.

De eerste tussenkomende partij, daarin gevolgd door de tweede tussenkomende partij, werpt op dat het belang van de verzoekende partijen onwettig is omdat de inplanting van hun woning in strijd zou zijn met artikel 678 B.W. De woning van de verzoekende partijen zou ramen in de zijgevel bevatten die manifest niet aan voormeld artikel voldoen.

Beoordeling door de Raad

In het voormeld arrest van 25 april 2012 met nummer S/2012/0095 werd met betrekking tot de exceptie van de tussenkomende partij geoordeeld als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen stellen dat hun eigen woning is opgericht als een open woning en ingeplant staat op 80 cm van de perceelsgrens en maken daarmee voldoende aannemelijk dat ze hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, die een vergunning verleent voor het oprichten van een woning op de perceelsgrens.

De bewering van de tussenkomende partijen dat de inplanting van de woning strijdig zou zijn met artikel 678 BW doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk aangezien bij het beoordelen van de mogelijke hinder en nadelen, rekening kan gehouden worden met de bestaande toestand. Tegenover de bewering van de tussenkomende partijen staat overigens het standpunt van de verzoekende partijen dat er voor de woning een vergunning werd verleend in 1957 en dat de woning werd opgericht in 1958 en derhalve geacht vergund moet zijn, dat door de tussenkomende partijen niet wordt tegengesproken.

...

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997, artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

2.2. schending goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 vcro)

...

De argumentatie die verwerende partij in het bestreden besluit hanteert is gebaseerd op de volgende twee uitgangspunten:

- De woning van verzoekers werd niet gebouwd conform de toenmalige stedenbouwkundige vergunning;*
- De te realiseren verkaveling links ... voorziet in bouwvrije stroken die dienen te worden gevrijwaard.*

...

2.2.1 de rechten en de waarde van het perceel van verzoekers

...

Afgezien van het feit dat uit de beschikbare stukken blijkt dat deze woning conform de verleende machtiging werd opgericht, blijkt uit art. 4.2.14. §1 V.C.R.O. tevens dat de bestaande woning hoe dan ook als stedenbouwkundige vergund moet worden geacht...

Het lijkt dus geen twijfel dat de woning van verzoekers, met inbegrip van de drie ramen in de linkerzijgevel die reeds in 1957 in de zijgevel werden geïncorporeerd, integraal

vergund wordt geacht als open bebouwing. Dit wordt ook door de Gemeente Nijlen expliciet vermeld in haar stedenbouwkundige vergunning [stuk 3].

De vergunningverlenende overheid dient deze bestaande en vergunde situatie als feitelijk en juridische uitgangspunt te aanvaarden en te respecteren bij de beoordeling van nieuwe vergunningsaanvragen. Artikel 4.3.1. V.C.R.O. stelt immers zeer duidelijk dat de vergunningverlenende overheid **moet rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.**

...

Een half-open bebouwing vergunnen op de perceelsgrens, waardoor de bewoners van een reeds bestaand en vergund gebouw van op een afstand van slechts 80 cm moeten uitkijken op een 6 meter hoge muur, gebeurt ontegensprekelijk in strijd met het decretaal voorziene beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening.

...

Verzoekers zijn bovendien van mening dat het project qua bouwstijl (halfopen bebouwing) zich niet inpast in de omgeving, dat de inplanting niet weloverwogen is en dat het project hierdoor **niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.** Het project doet afbreuk aan het straatbeeld doordat de omgeving gekenmerkt wordt door open bebouwing. Er moest rekening gehouden worden bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning met de overige gebouwen in de straat en in de buurt (art. 4.3.1. V.C.R.O.). De overige gebouwen bestaan uit open bebouwing (zie luchtfoto op p. 4 en stuk nr. 14). Een halfopen bebouwing toelaten met een onbebouwde wachtmuur doet afbreuk aan de omgeving.

...

...

In casu ent het CBS Nijlen en verweerster de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het feit dat ze er van uit gaat dat wanneer verzoekers “uitgebreide verbouwingen” doen, het probleem van de spleet van 80 cm zich wel zal oplossen aangezien de woningen dan koppelwoningen zullen vormen.

Dit vormt vooreerst geen beleidsmatige ontwikkeling doch een louter privatieve...

Verzoekers hebben bovendien geen enkel plan om hun huis te gaan afbreken, heropbouwen, uitbreiden, etc. aangezien ze net (na de aankoop van hun woning in 2007) zware en kostelijke verbouwingswerken achter de rug hebben. Ze hebben deze renovatie gedaan vertrekkende vanuit de situatie van de woning zoals ze er nu uit ziet. Het is niet redelijk om de inplanting van de aanpalende woning te baseren op het vooruitzicht dat zij nu even de resterende 80 cm gaan dicht bouwen.

Tenslotte blijkt uit [stuk 8] duidelijk dat de sceptische put en allerlei leidingen (o.a. riolering) bovengronds liggen. Dit stuk privaat dicht bouwen is dus ook technisch niet zomaar mogelijk. De leidingen ondergronds steken is ook niet mogelijk want de sceptische put neemt alle plaats in beslag. Bovendien vergt het aanpassen van de gehele dakconstructie grote en dure bouwwerken. Bovendien staat de schoorsteen in de weg die men niet zomaar kan verplaatsen, is de kelder slechts uitgegraven voor de huidige woning en zijn er geen funderingen op deze plaats.

2.2.2 de rechten en de waarde van de verkaveling links

In het bestreden besluit wordt inzake deze verkaveling verwezen naar een verkavelingsvergunning die werd verleend op 2 september 1987 (nr. 084/348) en die het

CBS Nijlen en verweerster op heden dus blijkbaar volledig trachten te vrijwaren door de woning van dhr. [REDACTED] op zijn rechter- i.p.v. op zijn linkerperceelsgrens in te planten.

Wanneer verzoekers kennis willen nemen van de inhoud van deze te vrijwaren verkaveling teneinde de stand van zaken te verifiëren, krijgen ze op 7 oktober 2011 volgend antwoord van de Gemeente Nijlen [stuk 14]:

“ ...

De verkavelingsvergunning 084/348 van 2 september 1987 is vervallen verklaard op 19/01/1994.

...”

Bovendien dient te worden benadrukt dat zelfs indien er sprake zou zijn van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, het vrijwaren hiervan perfect mogelijk blijft wanneer dhr. [REDACTED] op zijn linkerperceelsgrens zou bouwen. Op dit perceel zal ongetwijfeld een verkavelingsvoorschrift komen te rusten dat hoedanook een 3 meter bouwvrije zijtuinstrook zal voorzien t.a.v. het perceel van dhr. [REDACTED]. Indien de woning van dhr. [REDACTED] wordt ingeplant op zijn linkerperceelsgrens, zal er aldus sowieso nog een bouwvrije strook van **minstens 3 meter** ruimte overblijven. Deze 3 meter is in deze buurt trouwens de gebruikelijke breedte tussen woningen.

...

2.4 art 2 en 3 wet inzake de motivering van bestuurshandelingen

...

In casu blijkt dat het CBS Nijlen en verweerster rekening willen houden met de plaatselijke omgeving doch er in het bestreden besluit resoluut van afwijken. Zo blijkt de ruime omgeving exclusief te bestaan uit open bebouwingen doch wenst men hier een gesloten bebouwing te creëren die dan zelfs nog niet realiseerbaar is. Met als gevolg een zoveelste Vlaamse onherstelbare stedenbouwkundige miskleun.

...

Het bestreden besluit gaat resoluut in tegen de (beperkte) toepasselijke wetgeving terzake.

...

Het CBS Nijlen en verweerster slagen er in om het bestreden besluit te baseren op een foutieve feitenvinding.

...

Indien het CBS Nijlen en verweerster beide stellen dat moet rekening worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand is het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd wanneer het zich baseert op het “vrijwaren” van een vervallen verkaveling en wanneer het een aaneengesloten bebouwing beoogt in een omgeving met exclusief open bebouwingen.

2.5 beginselen van behoorlijk bestuur

- Het **zorgvuldigheidsbeginsel** werd geschonden, aangezien:
 - Bij de vormelijke voorbereiding van de beslissing er niet voor gezorgd werd dat alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk werden vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat verweerster met kennis van zaken kon beslissen (vormelijke zorgvuldigheid);
 - Niet alle betrokken belangen zorgvuldig werden beoordeeld en afgewogen, zodat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad (inhoudelijke zorgvuldigheid).

Aldus heeft verweerster bij de voorbereiding van haar beslissing niet zorgvuldig alle nuttige feiten verzameld vooraleer te beslissen.

- Het **redelijkheidsbeginsel** is geschonden aangezien verweerster kennelijk onredelijk heeft gehandeld. Verweerster diende m.a.w. haar beslissing af te wegen aan de hand van de werkelijk bestaande feiten waarvan zij zich een duidelijke voorstelling heeft kunnen vormen en die van zulke aard zijn dat zij de genomen beslissing naar recht en redelijkheid kunnen dragen. Dit is in casu niet gebeurd.
- Het **rechtszekerheidsbeginsel** werd geschonden aangezien het vergund karakter van de woning van verzoekers niet wordt gerespecteerd in het bestreden besluit.
- De **materiële motiveringsplicht** is geschonden aangezien het bestreden besluit de feitelijke en juridische motieven (beweegredenen) niet bevat die deze (discretionaire) beslissing (naar redelijkheid) moeten dragen. Aangezien verweerster bij haar beslissing beschikte over een zekere keuzevrijheid, diende zij na te gaan welke beslissing het meest opportuun is voor het algemeen belang. Dit is in casu niet gebeurd. Haar motieven op het tijdstip van de beslissing zijn niet in overeenstemming met de stukken van het administratief dossier.
...

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

VI.1. Wat betreft de vermeende schending van art. 4.3.1. § 2 van de V.C.R.O. (de goede ruimtelijke ordening): QUOD NON

...

A. BESLISSING IS GEBASEERD OP JUISTE FEITELIJKE GEGEVENS EN IS IN ALLE REDELIJKHEID GENOMEN

...

De woning van eisers is volgens het kadaster opgericht in 1957, aan de hand van een vergunning (voor de oprichting van een woonhuis) afgeleverd op 20 september 1957.

Echter zoals de motivering van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 16.05.2011 duidelijk vermeldt, **blijkt de perceelsconfiguratie van de afgeleverde vergunning voor de woning van eisers in geen enkel opzicht in overeenstemming te zijn met de huidige perceelsconfiguratie.**

Gezien eisers zelf art. 4.2.14. §1 V.C.R.O. (constructies gebouwd vóór 22 april 1962 worden geacht te zijn vergund) aanhalen, geven deze aan dat deze beseffen dat de constructie niet conform de vergunning werd opgericht.

Echter om hieruit af te leiden dat deze woning, met inbegrip van de drie ramen in de linkerzijgevel, nu ‘vergund’ zou zijn als een open bebouwing is verregaand.

...

B. VERMEENDE OVERMATIGE HINDER

De blinde muur waar men gewag van maakt, zal echter met witte slidings worden bedekt en het College van Burgemeester en Schepenen was van oordeel dat er geen rechtstreekse afbreuk wordt gedaan aan de woonkwaliteit van de eiseres. De eventuele esthetische hinder wordt zodoende tot een minimum beperkt.

Eisers hebben hun woning in 2007 aangekocht, goed wetende dat deze woning zich naast een bouwperceel bevindt en dat het dus goed mogelijk was dat men er vroeg of laat een halfopen woning op zou bouwen.

...

Gezien de oppervlakte van het terrein zijn er bovendien niet zoveel andere opties om een eengezinswoning te plaatsen, quasi geen. Zeker gezien de toekomstvisie van de Gemeente NIJLEN (College van Burgemeester en Schepenen) en het destijds uitgereikte stedenbouwkundige attest. Er dient ook rekening te worden gehouden met de nabije en een ietwat ruimere omgeving en dus zeker met de meerdere halfopen bebouwingen in de straat en buurt zelf.

...

C. Het vergunde is wel degelijk verenigbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De bedoeling van de wetgever m.b.t. het concept "GEACHT te zijn vergund" was vnl. gericht op aanspraken met betrekking tot bvb. vragen tot herstel of afbraak die de overheid had kunnen blijven maken ten aanzien van burgers hun woningen (opgericht door het begaan van bouw misdrijven, zoals dit in casu het geval is m.b.t. de woning van eisers).

...

D. Omzendbrief van 8 juli 1997 - lintbebouwing

Eisers werpen op dat er geen bouwvrije zijdelingse strook wordt voorzien aan de rechterkant van het perceel. Echter, verzoeker heeft enkel gevolg gegeven aan het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen in bovenvermeld attest: "Het eigendom komt in aanmerking voor het oprichten van een half-open ééngesinswoning op de rechterperceelsgrens overeenkomstig het bijgevoegde plan"

Bovendien dient er te worden opgemerkt dat de woning van eisers destijds vergund werd op een perceel met een breedte van 24 m en dus niet op een perceel van 12,50m. Een vrijstaande bebouwing is trouwens enkel en alleen maar mogelijk vanaf een perceelsbreedte van 15m en bij een perceelsbreedte tussen de 9m en 15m, in casu de percelen van de verzoeker en de eisers, laten enkel gekoppelde bebouwing toe (stedenbouwkundige vergunning d.d. 16.05.2011).

...

Bovendien heeft voormelde omzendbrief geen reglementair karakter en bij een eventuele vaststelling van een schending ervan kan dit geenszins aanleiding zijn tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Zodoende is ook dit middelenonderdeel ongegrond.

E. Artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991

Uit het overwegende gedeelte van de bestreden vergunning blijkt duidelijk dat het College van Burgemeester en Schepenen destijds en de Deputatie de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en dat zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Er werd zodoende een reële toetsing doorgevoerd aan de plaatselijke ordening en de motivering is afdoend.

...

G. Vermeende erfdiensbaarheid

Het verwondert verzoeker ten zeerste nu er een procedure ingeleid werd voor de burgerlijke rechter (dagvaarding d.d. 10.11.2011, weliswaar enkel in Kort Geding (een procedure ten gronde is tot op heden niet opgestart)) eisers nalaten vermeende erfdiensbaarheden op te werpen wat in eerdere procedures juist hun speerpunt van argumentatie was, destijds.

...

H. Vermeende burenhinder

...

Het is eveneens niet aangetoond hoe een eventuele vergunning ongewone ongemakken zal veroorzaken in hoofde van eisers en indien deze toch zouden ontstaan waren deze minstens voorzienbaar en niet kennelijk overdreven. Geenszins betreft het hier 'overdreven' of 'overmatige' of 'onaanvaardbare' hinder. De stedenbouwkundige vergunning bevat een uitvoerige motivering inzake ondermeer de goede ruimtelijke ordening en de eventuele burenhinder en is zodoende afdoende gemotiveerd. Uit de vergunning blijkt dat er een concrete afweging gebeurde, er rekening werd gehouden met ondermeer de onmiddellijke omgeving en dat er geen gebruik werd gemaakt van stijlformules.

...

VI.2. M.b.t. de vermeende schending van de motiveringsplicht en de beginselen van het behoorlijk bestuur met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel

...

Wat betreft het aanhalen van het vertrouwensbeginsel door eisers, is verzoeker de mening toegedaan dat het juist een schending zou uitmaken van het vertrouwensbeginsel in hoofde en ten aanzien van verzoeker indien de vergunning niet zou worden herbevestigd.

...

Het lijdt geen twijfel dat indien men de vergunning van verzoeker in beroep zou vernietigen, het eigendomsrecht van deze laatste als grondeigenaar dermate zou uithollen dat de overheid hem een vergoeding zou dienen te betalen. Men kan dan zelfs spreken van een 'feitelijke' of 'materiële' onteigening.

...

Het is niet correct van eisers te stellen dat door de bestreden vergunning, eisers verplicht zouden worden om van hun woning een gesloten bebouwing te maken. De woning zou in feite en juridisch nog steeds vrij staan.

Eisers stellen eveneens ten onrechte dat door het herbevestigen van de vergunning hun woning sterk in waarde zou dalen, minstens wordt dit niet concreet aangetoond. Het belet eisers echter niet om het aangekochte bouwperceel van verzoeker te hypoticeren en te (trachten) beletten dat deze het kan bebouwen, waardoor deze bouwgrond zo goed als waardeloos zou worden.

...

De bestreden vergunning is met voldoende kennis genomen en is zowel formeel als materieel afdoende gemotiveerd.

..."

...

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Een eerste verkavelingsvergunning dateert van 2 september 1987. Deze vergunning werd evenwel niet gerealiseerd, en kwam dus te vervallen. Dit werd vastgesteld bij besluit dd. 19 januari 1994.

De toenmalige eigenaar diende evenwel een nieuwe aanvraag tot verkavelingsvergunning in. Deze verkavelingsvergunning dateert van 1994 en voorziet een vrijstaande bebouwing voor elk van de loten. Bij collegebesluit van 21 januari 2008 werd het niet verval van deze verkavelingsvergunning vastgesteld.

...

De vermeende hinder

Verzoekende partij in tussenkomst is vooreerst van mening dat verzoekers geen wettig belang hebben bij dit onderdeel. Immers, het is hun woning die zich op 80cm van de perceelsgrens bevindt. Ongeacht de vraag of deze inplanting al dan niet als vergund aanzien kan worden, blijft het ontegensprekelijk zo dat deze inplanting in strijd is met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (artikel 678)...

Verzoekers trachten duidelijk, door het aanvechten van de bestreden beslissing, de onwettige toestand waarin zij zich bevinden te bestendigen. Het is evident dat zij geen wettig belang hebben bij dit middel.

...

Men dient zich verder de vraag te stellen of in casu sprake is van een kennelijke onredelijkheid bij het beoordelen van de hinder die verzoekers zouden ondervinden bij realisatie van de aangevraagde werken. Dit lijkt niet het geval te zijn.... Er is wel degelijk een beoordeling gebeurd van de impact van het vergunde op de situatie van verzoekers. Deze beoordeling is niet conform aan de verwachtingen van verzoekers, doch dit maakt deze beoordeling niet kennelijk onredelijk, noch onjuist, laat staan onwettig.

...”

In de toelichtende nota dupliceren de verzoekende partijen dat het bestreden besluit, dat geen rekening houdt met de gevolgen van de inplanting van een gebouw voor de onmiddellijke omgeving, volstrekt onregelmatig is.

Beoordeling door de Raad

1.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. De overwegingen dienaangaande moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

2.

De relevante overwegingen van het bestreden besluit met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zijn dat de aanvraag “niet zo evident is” aangezien de aanpalende woning slechts op 80 cm van de perceelsgrens staat, dat het nooit de bedoeling is geweest van de overheid een woning toe te laten met ramen in de zijgevel tot op 80 cm van de perceelsgrens, dat de keuze om de gevraagde woning in te planten op de rechterperceelsgrens te verklaren is door het feit dat het links aanpalend perceel deel uitmaakt van een verkaveling bestemd voor open bebouwing, dat een gekoppelde bebouwing op het

bouwperceel en het rechts aanpalend perceel de meest logische bebouwingstypologie is voor een goede ruimtelijke ordening op lange termijn gezien de bestaande perceelsconfiguratie, dat dit wel tot gevolg heeft dat er een muur van 6 meter hoog op slechts 80 cm van een andere woning gecreëerd wordt, dat er echter weinig alternatieven zijn, dat de aanpalende woning minder rechtstreeks licht zal hebben, maar wel nog over licht en lucht zal beschikken, dat het niet de bedoeling kan zijn dat woningen die niet opgericht zijn conform de vergunning later een hypotheek leggen op het aanpalende perceel, dat er op 13 januari 2009 een positief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd en dat de verwerende partij geen uitspraak kan doen of er al dan niet een erfdienstbaarheid van zicht aanwezig is.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

4.

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

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

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

Daargelaten de vraag of de woning van de verzoekende partijen kan beschouwd worden als geacht vergund, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen op goede gronden aanvoeren dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met de bestaande toestand van het rechts aanpalend perceel.

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en deels gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning op de rechter perceelsgrens en een afzonderlijke autobergplaats op de linker perceelsgrens op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van dertig te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 550,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ