

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0204 van 31 maart 2015
in de zaak 2010/0375/A/4/0345

In zake:

de heer ■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■ Klik hier als u tekst wilt invoeren.

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer ■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 9 september 2002 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een verbouwde woning en de oprichting van een tuinhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te ■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Bij arrest met nummer A/2013/0564 van 1 oktober 2013 werd het beroep van de verzoekende partij gegrond verklaard en de bestreden beslissing vernietigd. Het eerste middel werd “in de aangegeven mate” gegrond bevonden. De overige vier middelen werden ongegrond bevonden en het verzoek tot het opleggen van een zogenaamde injunctie werd niet ingewilligd.

De verzoekende partij heeft tegen dit arrest op 5 november 2013 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij arrest van 23 september 2014, nr. 228.450 heeft de Raad van State het vermeld arrest van de Raad vernietigd *“in zoverre uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1° VCRO (thans artikel 4.8.2, derde lid, 1° VCRO) en over het daarmee verband houdende vierde middel”*. Het cassatieberoep werd voor het overige verworpen.

Met een beschikking van 4 augustus 2014 werd de behandeling van de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 januari 2015 waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie CORNELIS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Op deze terechtzitting verzoekt de raadsman van de tussenkomende partij om haar een bijkomende termijn toe te staan om een aanvullende schriftelijke nota op te maken met betrekking tot het vierde middel. De raadsman van de verzoekende partij verzet zich hier tegen.

Uit de bespreking hieronder zal blijken dat het de Raad toekomt opnieuw te oordelen over het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1° (thans artikel 4.8.2, derde lid, 1°) VCRO en over het daarmee verband houdend vierde middel dat door de verzoekende partij is aangevoerd in het verzoekschrift, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State. De tussenkomende partij heeft in haar toelichtende nota gerepliceerd op het vierde middel zoals aangevoerd door de verzoekende partij, zodat er geen noodzaak is om in te gaan op het verzoek van de raadsman van de tussenkomende partij.

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.

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.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De tussenkomst is door de Raad ontvankelijk verklaard bij het vermelde arrest met nummer A/2013/0564 van 1 oktober 2013. Het arrest is op dat punt niet vernietigd zodat de uitspraak definitief is.

IV. FEITEN

1.

Op 9 juli 2001 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een (eerste) aanvraag van de tussenkomende partij voor het verbouwen van de bestaande woning op een perceel gelegen aan de ■■■. Het perceel paalt aan dat van de verzoekende partij. In dit besluit wordt onder meer vastgesteld dat er door het ontworpen project een blijvende wachtgevel wordt gecreëerd ter hoogte van de woning van de verzoekende partij.

Na administratief beroep beslist de verwerende partij op 18 oktober 2001 om de gevraagde vergunning te verlenen. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit met een arrest van 18 juni 2002, nr. 107.944. Op grond van de vaststelling dat de tussenkomende partij verzaakt aan de bestreden beslissing van 18 oktober 2001, wordt dit besluit bij arrest van de Raad van State van 17 oktober 2003, met nr. 124.373 vernietigd omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

2.

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

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘■■■’, gelegen in woongebied.

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

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

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

De gemachtigde ambtenaar adviseert op 12 augustus 2002 voorwaardelijk gunstig.

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

“ ...

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

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

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

Overwegende dat voornoemde weigering werd afgeleverd om volgende redenen:

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

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

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

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

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

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

Overwegende dat de verbouwingwerken van de familie ■■■ plaatsvonden met behoud van diens 3-gevelconcept;

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

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

Overwegende dat met de verbouwingwerken van de heer ■■■ het behoud van de bestaande bouwvrije strook wordt genegeerd en het bestaande hoofdgebouw wordt uitgebreid tot op de scheiding en dit met een zijgevel op +/- 2m van de woning van de familie ■■■.

*Overwegende dat de hoogte van deze zijgevel meer dan 10m bedraagt (nokhoogte);
Overwegende dat met de beoogde verbouwingswerken in casu een gesloten bebouwing wordt gecreëerd over de volledige breedte van het perceel; dat een dergelijk bouwtype enkel aanvaardbaar is als rijwoning aansluitend aan een bestaand aanpalend hoofdgebouw;*

Overwegende dat rekening houdend met de halfopen bebouwing van de fam. ■■■, de beoogde werken van de heer ■■■ derhalve stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn;

...

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

...

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

Bij besluit van 28 november 2002 wordt dit beroep ingewilligd en wordt aan de tussenkomende partij een vergunning verleend tot de regularisatie van de verbouwing van een woning en de oprichting van een tuinhuis. Deze beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat ter plaatse kan worden vastgesteld dat een woning verbouwd wordt op een perceel met een diepte van ongeveer 49,85 m en een lengte aan de straat van 8,78 m;

Overwegende dat het project ertoe strekt een grondige verbouwing van een woning tot op de perceelsgrens, van twee bouwlagen en een tondak in zink te regulariseren;

dat de aanvraag de verbouwing van de woning betreft, met enkele aanpassingen van de door de Bestendige Deputatie eerder goedgekeurde bouwplannen waarvoor men regularisatie aanvraagt;

dat de achterbouw aan de linkerzijde anderhalve verdieping hoog is en aan de rechterkant 6,20 m hoog;

dat de inkomhal zich rechts bevindt en dat de muur op de rechterperceelsgrens opgetrokken wordt tot nokhoogte (10,70m);

dat de bouwdiepte van de nieuwe woning (16,50m) dezelfde is als de bouwdiepte van de links –en rechtsaanpalenden;

dat de voorgevel van de nieuwe woning uitgevoerd wordt in licht-grijs pleisterwerk met een plint in blauwe hardsteen;

Overwegende dat op de gelijkvloerse verdieping een dubbele garage, een wc, een keuken, een eetkamer en een zithoek ingericht worden;

dat zich op de tweede verdieping een bureau/hobbykamer, een slaapkamer met dressingroom en een badkamer bevinden en onder het tondak twee slaapkamers;

...

Overwegende dat huidige aanvraag de oprichting van een tuinhuis en de verbouwing van een woning betreft, met deels een regularisatie, omdat bij de uitvoering ervan werd

afgeweken van de vergunning verkregen door de Bestendige Deputatie op 18 oktober 2001;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een omgeving met een variërende bebouwing van halfopen en gesloten woningen;

dat een lintbebouwing met 3, 4 tot meerdere aaneengebouwde woningen in de straat overheerst;

dat links van de verbouwde woning een eengezinswoning staat (■) met een blinde gevel op diens linkerperceelsgrens, en een blinde rechter zijgevel van het hoofdgebouw op een afstand van 2,60m van diens rechter perceelsgrens;

dat de rechtsaanpalende woning een blinde zijgevel heeft op de rechter perceelsgrens en een afgewerkte linker zijgevel van het hoofdgebouw op 2,32m van diens linker perceelsgrens;

dat bij deze eengezinswoning achteraan tegen de perceelsgrens met appellant een badkamer op de verdieping werd gebouwd, op palen, met een bouwdiepte van ongeveer 16,28 m;

...

Overwegende dat de regularisatie een aantal aspecten betreft van de door de Bestendige Deputatie goedgekeurde bouwplannen die bij de uitvoering van de werken niet werden gevolgd;

dat in vergelijking met de door de Bestendige Deputatie goedgekeurde bouwplannen van 18 oktober 2001 volgende zaken werden aangepast:

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

Overwegende dat de rechter zijgevel op de perceelsgrens volgens de regularisatieplannen afgewerkt wordt met leien;

dat volgens de plannen van de vorige aanvraag de zijgevel rechts afgewerkt wordt met isolatie en pleisterwerk zoals de voorgevel, van onder tot aan de dakgootlijn en vanaf de dakgoot tot de nok met zink zoals de dakafwerking;

dat het gebruik van leien als afwerking van de gevel op de perceelsgrens geen esthetische oplossing is en dat, aangezien in de nabije toekomst hier niet zal worden tegenaan gebouwd, deze wand dient afgewerkt te worden zoals voorzien in de vorige aanvraag;

Overwegende dat in vergelijking met de oorspronkelijke plannen aan de achtergevel op de rechter perceelsgrens een tuinmuur met hoogte van 2,60m en lengte van 2,15m toegevoegd wordt;

dat deze tuinmuur bijdraagt tot de privacy tussen beide percelen en aldus verantwoord is;

Overwegende dat langsheen de rechter perceelsgrens op het plan “nieuwe toestand” achter de woning en de tuinmuur van 2,15m lengte geen constructies zijn opgesteld;

dat op foto's te zien is dat daar voorheen een afsluiting in betonplaten stond;

dat het verwijderen van de constructies op de rechter perceelsgrens in combinatie met het verhogen van het maaiveld met 50cm, rechtstreekse inkijk tussen beide percelen tot gevolg zal hebben, hetgeen onaanvaardbaar is;

Overwegende dat de uitvoering van de gevels van de badkamer enigszins gewijzigd zijn in vergelijking met de oorspronkelijke bouw aanvraag;

dat een raam in de achtergevel van de badkamer weggelaten wordt en dat het raam gericht naar de tuin van appellant verhoogt wordt van 0,50m naar 0,80m;

dat volgens de regularisatieplannen het raam in de achtergevel van de badkamer zich rechts in de gevel bevindt, maar reeds uitgevoerd werd aan de linkerzijde van de gevel;

dat deze wijzigingen geen wezenlijke veranderingen inhouden inzake de essentie van de aanvraag en geenszins de beoordeling van de aanvraag wijzigen;

Overwegende dat een tuinhuis (3,00m op 4,00m met schuin dak en aansluitend een afdakje voor het stapelen van brandhout) voorgesteld wordt achteraan in de linkerhoek van de tuinzone;

dat de aanpalenden zich schriftelijk akkoord hebben verklaard met de inplanting op 25 à 50cm van de perceelsgrenzen;

dat de constructie qua grootte en uitzicht aanvaardbaar is en de tuin voldoende groot is om dergelijke tuinhuisjes toe te laten;

Overwegende dat betrokken gronden niet gelegen zijn binnen een bijzonder plan van aanleg of binnen een verkaveling, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften zouden kunnen bepalen dat het gebouw niet op de perceelsgrens mag worden ingeplant;

Overwegende dat de bestaande scheidingsmuur tussen de twee percelen van 18 cm dikte vervangen wordt door een nieuwe muur van 30cm dikte;

dat de nieuwe muur opgericht wordt zodat de meerdere dikte langs de zijde van appellant genomen wordt en derhalve slechts 9cm op het erf van de nabuur zal staan;

dat bijgevolg de oprichting van de scheidingsmuur geen verkleining van de zijdelingse doorgang van bezwaarindiener tot gevolg heeft;

Overwegende dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is;

dat woningen ■■■ (rechtsaanpalende woning) en ■■■ weliswaar gekoppeld zijn, doch van een totaal ander type en karakter;

dat ook woningen ■■■ en ■■■ qua bouwstijl heel verschillend zijn;

dat woning ■■■ (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betreft, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m;

dat er geen enkele aanwijzing is dat woning nr. ■■■ zou afgebroken worden en gekoppeld aan de betreffende woning ■■■;

dat geen enkel bouwreglement bestaat dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt;

dat de rechter geboor zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens; heeft ingeplant;

Overwegende dat de rechter zijgevel van de betreffende woning in vergelijking met de bestaande toestand 2,00m naar rechts verplaatst wordt zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt;

Overwegende dat de linkse zijgevel de woning nr. ■■■ naar het westen georiënteerd is, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen;

dat de achterbouw van de betreffende woning een bouwhoogte heeft van twee bouwlagen (6,00m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,80m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel;

dat in de zijgevel van de rechter woning vooral licht en zicht genomen wordt vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9,00m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning twee bouwlagen heeft;

dat deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel dieper gelegen is in de gevel en zich bevindt op een hoogte van ongeveer 5,30m, op ongeveer 3,50m van de perceelsgrens;

dat vanuit die raampartij enkel zicht genomen wordt op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter geboor het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert;

dat ook naar het zuiden (voorzijde) de rechter geboor geen zicht kan nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw;

Overwegende dat gesteld kan worden dat door de verschuiving van 2,00m van de 10,00m hoge rechter zijgevel (twee bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de geboor geenszins in hoge mate kan verminderen;

dat zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de geboor in het vorige geval met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2,00m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk was;

dat het ontwerp bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang brengt dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende geboor door de aanvraag ernstig geschonden wordt;

dat de betrokken woningen zich in een stedelijk weefsel situeren en deel uitmaken van een bebouwingslint;

dat de situatie aanvaardbaar is binnen de normale burenhinder in een verstedelijkt gebied;

Overwegende dat indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur;

dat de afstand tot de links van het betrokken huis gelegen woning ook niet meer bedraagt dan 2,60m;

Overwegende dat er in de ■ geen eenvormigheid qua dakvorm of kroonlijsthoogte bestaat;

dat door de heterogeniteit van de omgeving de realisatie van een tondak niet storend zal zijn in het straatbeeld ;

Overwegende dat de gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) aanvaardbaar zijn in de omgeving;

dat de gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarvoerders zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting

dat deze hedendaagse architectuur een positieve invulling kan zijn voor de buurt;

dat het gebouw door z'n moderne en kwalitatieve architectuur goed geïntegreerd wordt in de omgeving, zeker ten opzichte van de rechts gelegen woning in dezelfde moderne stijl;

Overwegende dat de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat geconcludeerd dient te worden dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat :

- 1. de zijgevel rechts afgewerkt wordt met pleisterwerk*
 - 2. op de rechter perceelsgrens achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt.*
- ...*

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

3.

De verzoekende partij vordert op 19 mei 2003 voor de Raad van State de vernietiging van de beslissing van de deputatie van 28 november 2002 en van de beslissing van de Vlaamse minister van 18 maart 2003.

Met een arrest van 8 september 2009, nr. 195.833 vernietigt de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 28 november 2002. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

3.2. Uitgaande van de vaststelling dat de nabije woningen in de ■■■ verschillend zijn qua bouwstijl, type of karakter, vermocht de bestendige deputatie tot de conclusie te komen dat er geen sprake is van een harmonische uitbouw in het straatbeeld. Deze vaststelling kan echter, evenmin als de vaststelling dat er geen verplichting bestaat om een driegevelwoning op te richten, op zich beschouwd verantwoorden dat een woning tot tegen de rechtse perceelsgrens wordt opgericht, gegeven de voorheen bestaande situatie op beide percelen. Het feit dat de eerder vergunde woning van de verzoeker is opgevat als een driegevelwoning, behalve voor wat betreft de achteraan gelegen badkamer, waarvan de zijgevel tot aan de perceelsgrens reikt ter hoogte van de eerste verdieping, is een gegeven waaraan de vergunningverlenende overheid niet zonder meer kon voorbijgaan.

De (meer dan) halvering van de vrije ruimte tussen de twee woningen en de vervanging van de bestaande tuinmuur met een hoogte van circa 2,30 m door een zijgevel met een hoogte van meer dan zes meter en een nokhoogte van bijna tien meter over een bouwdiepte van meer dan zestien meter, brengen de belichting van de woning van de verzoeker, alsook zijn woonklimaat ernstig in het gedrang. De betrokken zijgevel is ondanks het afwerkingsmateriaal opgevat als een wachtgevel, zonder dat het zich laat aanzien dat er in de nabije toekomst tegenaan gebouwd zal worden, gelet op de recente verbouwing van de woning van de verzoekende partij.

Ook de overweging dat de afwerking van de blinde zijgevel “zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de (woning van de verzoeker) zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting”, volstaat allerminst om de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening op afdoende wijze te onderbouwen.

...

4.

Na deze vernietiging door de Raad van State adviseerde de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen om het administratief beroep van de tussenkomende partij voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Deze vergunningsbeslissing wordt ditmaal als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat ter plaatse kan worden vastgesteld dat een woning verbouwd wordt op een perceel met een diepte van ongeveer 49,85 m en een lengte aan de straat van 8,78 m;

Overwegende dat het project ertoe strekt een grondige verbouwing van een woning tot op de perceelsgrens, van twee bouwlagen en een tondak in zink te regulariseren;

dat de aanvraag de verbouwing van de woning betreft, met enkele aanpassingen van de door de Bestendige Deputatie eerder goedgekeurde bouwplannen waarvoor men regularisatie aanvraagt;

dat de achterbouw aan de linkerzijde anderhalve verdieping hoog is en aan de rechterkant 6,20 m hoog;

dat de inkomhal zich rechts bevindt en dat de muur op de rechterperceelsgrens opgetrokken wordt tot nokhoogte (10,70m);

dat de bouwdiepte van de nieuwe woning (16,50m) dezelfde is als de bouwdiepte van de links –en rechtsaanpalenden;

dat de voorgevel van de nieuwe woning uitgevoerd wordt in licht-grijs pleisterwerk met een plint in blauwe hardsteen;

Overwegende dat op de gelijkvloerse verdieping een dubbele garage, een wc, een keuken, een eetkamer en een zithoek ingericht worden;

dat zich op de tweede verdieping een bureau/hobbykamer, een slaapkamer met dressingroom en een badkamer bevinden en onder het tondak twee slaapkamers;

...

Overwegende dat huidige aanvraag de oprichting van een tuinhuis en de verbouwing van een woning betreft, met deels een regularisatie, omdat bij de uitvoering ervan werd afgeweken van de vergunning verkregen door de Bestendige Deputatie op 18 oktober 2001;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in een omgeving met een variërende bebouwing van halfopen en gesloten woningen;

dat een lintbebouwing met 3, 4, tot meerdere aaneengebouwde woningen in de straat overheerst;

dat links van de verbouwde woning een eengezinswoning staat (■) met een blinde gevel op diens linkerperceelsgrens, en een blinde rechter zijgevel van het hoofdgebouw op een afstand van 2,60m van diens rechter perceelsgrens;

dat de rechtsaanpalende woning een blinde zijgevel heeft op de rechter perceelsgrens en een afgewerkte linker zijgevel van het hoofdgebouw op 2,32m van diens linker perceelsgrens;

dat bij deze eengezinswoning achteraan tegen de perceelsgrens met appellant een badkamer op de verdieping werd gebouwd, op palen, met een bouwdiepte van ongeveer 16,28 m;

...

Overwegende dat de regularisatie een aantal aspecten betreft van de door de deputatie goedgekeurde bouwplannen die bij de uitvoering van de werken niet werden gevolgd;

dat in vergelijking met de door de deputatie goedgekeurde bouwplannen van 18 oktober 2001 volgende zaken werden aangepast:

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

Overwegende dat de rechter zijgevel op de perceelsgrens volgens de regularisatieplannen afgewerkt wordt met leien;

dat volgens de plannen van de vorige aanvraag de zijgevel rechts afgewerkt wordt met isolatie en pleisterwerk zoals de voorgevel, van onder tot aan de dakgootlijn en vanaf de dakgoot tot de nok met zink zoals de dakafwerking;

dat het gebruik van leien als afwerking van de gevel op de perceelsgrens geen esthetische oplossing is en dat, aangezien in de nabije toekomst hier niet zal worden tegenaan gebouwd, deze wand dient afgewerkt te worden zoals voorzien in de vorige aanvraag;

Overwegende dat in vergelijking met de oorspronkelijke plannen aan de achtergevel op de rechter perceelsgrens een tuinmuur met hoogte van 2,60m en lengte van 2,15m toegevoegd wordt;

dat deze tuinmuur bijdraagt tot de privacy tussen beide percelen en aldus verantwoord is;

Overwegende dat langsheen de rechter perceelsgrens op het plan "nieuwe toestand" achter de woning en de tuinmuur van 2,15m lengte geen constructies zijn opgesteld; dat op foto's te zien is dat daar voorheen een afsluiting in betonplaten stond; dat het verwijderen van de constructies op de rechter perceelsgrens in combinatie met het verhogen van het maaiveld met 50cm, rechtstreekse inkijk tussen beide percelen tot gevolg zal hebben, hetgeen onaanvaardbaar is;

Overwegende dat de uitvoering van de gevels van de badkamer enigszins gewijzigd zijn in vergelijking met de oorspronkelijke bouw aanvraag; dat een raam in de achtergevel van de badkamer weggelaten wordt en dat het raam gericht naar de tuin van appellant verhoogt wordt van 0,50m naar 0,80m; dat volgens de regularisatieplannen het raam in de achtergevel van de badkamer zich rechts in de gevel bevindt, maar reeds uitgevoerd werd aan de linkerzijde van de gevel; dat deze wijzigingen geen wezenlijke veranderingen inhouden inzake de essentie van de aanvraag en geenszins de beoordeling van de aanvraag wijzigen;

Overwegende dat een tuinhuis (3,00m op 4,00m met schuin dak en aansluitend een afdakje voor het stapelen van brandhout) voorgesteld wordt achteraan in de linkerhoek van de tuinzone; dat de aanpalenden zich schriftelijk akkoord hebben verklaard met de inplanting op 25 à 50cm van de perceelsgrenzen; dat de constructie qua grootte en uitzicht aanvaardbaar is en de tuin voldoende groot is om dergelijke tuinhuisjes toe te laten;

Overwegende dat betrokken gronden niet gelegen zijn binnen een bijzonder plan van aanleg of binnen een verkaveling, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften zouden kunnen bepalen dat het gebouw niet op de perceelsgrens mag worden ingeplant;

Overwegende dat de bestaande scheidingsmuur tussen de twee percelen van 18 cm dikte vervangen wordt door een nieuwe muur van 30cm dikte; dat de nieuwe muur opgericht wordt zodat de meerdere dikte langs de zijde van appellant genomen wordt en derhalve slechts 9cm op het erf van de nabuur zal staan;

dat bijgevolg de oprichting van de scheidingsmuur geen verkleining van de zijdelingse doorgang van bezwaarindiener tot gevolg heeft;

Overwegende dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is; dat het merendeel van de woningen in de ■■■ een gesloten bouwtype hebben, halfopen of open woningen zijn minder aanwezig;

dat er momenteel geen harmonieus straatbeeld bestaat, doch door de geplande werken zou er toch een evenwichtig geheel gevormd worden tussen de woning in aanvraag en de rechtsaanpalende woning.;

at woningen nrs. ■■■ (rechtsaanpalende woning) en ■■■ weliswaar gekoppeld zijn, doch van een totaal andere bouwstijl en karakter, ze hebben ook een andere dakvorm;

dat de strook tussen de linker zijgevel van woning nr. ■■■ en de gemeenschappelijke perceelsgrens een breedte heeft van slechts 2,2m, hetgeen te smal is om als bouwvrije zone zijdelingse strook te worden beschouwd en om gebruikt te worden als oprit voor een wagen;

dat vervolgens de achterbouw van woning nr. ■■■ over de volledige breedte van het perceel is ingeplant, zodat deze woning ook niet meer het karakter van een echte driegevelwoning heeft;

dat de woningen nrs ■■■ en ■■■ qua bouwstijl heel verschillend zijn;

dat woning nr. ■■■ (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betrof, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m;

dat op 9 februari 2004 door het college van burgemeester en schepenen van Denderleeuw een vergunning werd afgeleverd aan ... voor het verbouwen van de woning ■■■;

dat ingevolge deze vergunning aan de eigenaars van de linksaanpalende woning de toelating verleend wordt om tot tegen de linker- én rechterperceelsgrenzen te bouwen;

dat de gemeente hiermee het eerder ingenomen standpunt doorbreekt, namelijk dat de ■■■ gekenmerkt wordt door 2 gekoppelde 3-gevelwoningen;

dat hieruit blijkt dat het bouwen tot op de perceelsgrens binnen de ■■■ wel aanvaardbaar is;

dat de rechter gebuur zijn badkamer eveneens tot op de perceelsgrens; heeft ingeplant;

dat geen enkel bouwreglement bestaat dat een driegevelwoning op dit perceel afdwingt;

Overwegende dat de rechter zijgevel van de betreffende woning in vergelijking met de bestaande toestand 2,00m naar rechts verplaatst wordt zodat men qua uitzicht enkel een verschuiving van het straatbeeld krijgt;

dat er geen lichten en uitzichten zijn in de rechter zijgevel;

dat deze blinde zijgevel niet als wachtgevel kan aanschouwd worden, gezien ze bestaat uit een dubbele wand en volgens de opgelegde voorwaarden afgewerkt dient te worden met pleisterwerk i.p.v. met een tijdelijke waterafstotend bekleding, en omdat de betreffende gevel niet storend zichtbaar is in het straatbeeld;

Overwegende dat de linkse zijgevel de woning nr. ■■■ naar het westen georiënteerd is, waar aldus rechtstreeks enkel avondzon kan binnenvallen;

dat de achterbouw van de betreffende woning een bouwhoogte heeft van twee bouwlagen (6,00m), wat overeenkomt met de bouwhoogte van de achterbouw (tot op diepte van 14,80m) van de woning op het rechtsaanpalende perceel;

dat ook de bouwdiepte van de blinde muur overeenkomt met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van woning nr. ■■■;

dat in de zijgevel van de rechter woning vooral licht en zicht genomen wordt vanaf een bouwdiepte van ongeveer 9,00m, alwaar de hoogte van de achterbouw van de betreffende woning twee bouwlagen heeft;

dat deze raampartij in de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel dieper gelegen is in de gevel en zich bevindt op een hoogte van ongeveer 5,30m, op ongeveer 3,50m van de perceelsgrens;

dat vanuit die raampartij enkel zicht genomen wordt op het westen, aangezien de badkamer op palen van rechter geboor het zicht naar achteren toe (noorden) belemmert;

dat ook naar het zuiden (voorzijde) de rechter geboor geen zicht kan nemen, aangezien het raam dieper ligt en het zicht belemmerd wordt door de eigen hoofdbouw;

Overwegende dat gesteld kan worden dat door de verschuiving van 2,00m van de 10,00m hoge rechter zijgevel (twee bouwlagen), de lichtinval op de linker zijgevel van de geboor geenszins in hoge mate kan verminderen;

dat zeker op het gelijkvloers van de linker zijgevel van de geboor in het vorige geval met de rechter zijgevel van de betreffende woning op 2,00m afstand van de perceelsgrens, ook geen rechtstreeks zonlicht mogelijk was;

dat het ontwerp bijgevolg de privacy en de bezonning van de woning van bezwaarvoerder niet dermate in het gedrang brengt dat de woonkwaliteit van de rechtsaanpalende geboor door de aanvraag ernstig geschonden wordt;

dat de betrokken woningen zich in een stedelijk weefsel situeren en deel uitmaken van een bebouwingslint;

dat de situatie aanvaardbaar is binnen de normale burenhinder in een verstedelijkt gebied;

Overwegende dat een studie m.b.t. de invloed van de verbouwing op de lichtinval en het verlies van zonlicht voor de woning ■■■ blijkt dat er nauwelijks enige nadelige invloed is voor het optrekken van de bestaande muur op de scheidingslijn;

Overwegende dat indien de betreffende woning niet tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, maar als driegevelwoning zou zijn opgevat, men vanuit de zijgevel van de rechtsaanpalende woning eveneens zou uitkijken op een muur;

dat de afstand tot de links van het betrokken huis gelegen woning ook niet meer bedraagt dan 2,60m;

Overwegende dat er in de ■■■ geen eenvormigheid qua dakvorm of kroonlijsthoogte bestaat;

dat door de heterogeniteit van de omgeving de realisatie van een tondak niet storend zal zijn in het straatbeeld ;

Overwegende dat de gebruikte materialen (licht grijze bepleisterde voorgevel, zinken dak) aanvaardbaar zijn in de omgeving;

dat de gevelafwerking zal leiden tot een harmonieus, evenwichtig geheel, vermits ook de gevels van de bezwaarvoorders zijn afgewerkt met dergelijke crepiebezetting

dat deze hedendaagse architectuur een positieve invulling kan zijn voor de buurt;

dat het gebouw door z'n moderne en kwalitatieve architectuur goed geïntegreerd wordt in de omgeving, zeker ten opzichte van de rechts gelegen woning in dezelfde moderne stijl;

Overwegende dat de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat geconcludeerd dient te worden dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat de zijgevel rechts afgewerkt wordt met pleisterwerk en op de rechter perceelsgrens achter de woning een tuinmuur voorzien wordt, zodat inkijk tussen beide percelen onmogelijk wordt;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De vordering tot nietigverklaring van de bestreden beslissing werd ontvankelijk bevonden bij arrest van de Raad met nr. A/2013/0564 van 1 oktober 2013. Het arrest is op dat punt niet vernietigd, waardoor de uitspraak over dit aspect definitief is.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals gewijzigd bij wet van 20 januari 2014, bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een arrest van cassatie verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State overweegt in het arrest van 23 september 2014, nummer 228.450:

“ ...

IV. Ontvankelijkheid van het cassatieberoep

(...)

7. Luidens het toentertijd geldende artikel 4.8.1 VCRO (thans artikel 4.8.2 VCRO) kan een vergunningsbeslissing worden bestreden met een beroep bij de RvVb. De RvVb heeft het beroep van verzoeker, na het gegrond verklaren van het eerste middel en het ongegrond verklaren van de overige vier middelen alsook van het verzoek tot het geven van een bevel overeenkomstig artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1°, VCRO, gegrond verklaard. Verzoeker heeft slechts belang bij cassatie van het bestreden arrest in de mate dat het zijn verzoek tot het geven van een bevel overeenkomstig artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1°,

VCRO als ongegrond afwijst. In geval van cassatie van deze voor verzoeker ongunstige beoordeling in het bestreden arrest, dient de RvVb zich dan opnieuw over dat verzoek van verzoeker uit te spreken.

(...)

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

9. Verzoeker voert de schending aan van artikel 4.4.3 VCRO en “de kracht van gewijsde van de rechtspraak van de Raad van State”.

In een eerste onderdeel voert verzoeker aan dat de beoordeling in het bestreden arrest van zijn vierde middel “juridisch niet correct is” omdat het de definitie “wachtmuur” uit artikel 4.4.3 VCRO toepast “buiten de grenzen die daartoe expliciet in de tekst ervan bepaald werden” en daardoor “een te ruime draagwijdte aan dit artikel” geeft en het derhalve schendt. Deze bepaling heeft “enkel betrekking op de zogenaamde afwerkingsregel” en “in voorliggend dossier [werd] geen toepassing gemaakt [...] van de afwerkingsregel” aangezien “[d]e percelen waarover de discussie handelt [...] gelegen [zijn] binnen een woonzone, en [...] dus voor bebouwing in aanmerking” komen zodat “[a]rtikel 4.4.3 VCRO [...] eenvoudig niet van toepassing [is] op de voorliggende aanvraag”. De definitie van “wachtmuur” in deze bepaling is geen algemene definitie omdat daarin wordt gesteld dat het geldt “[v]oor de toepassing van het eerste lid, 1°” van deze bepaling. Algemene definities staan in artikel 1 of 4.1.1 VCRO. De RvVb maakt aldus ten onrechte “gebruik van de omschrijving uit artikel 4.4.3, 3° lid VCRO, om te besluiten dat de bedoelde gevel aan de rechterzijde van het betwiste gebouw geen wachtgevel betrof, en dat dit middel om die reden afgewezen diende te worden”.

In een tweede onderdeel argumenteert verzoeker dat de Raad van State in de arresten van 18 juni 2002 (nr. 107.944) en 8 september 2009 (nr. 195.833) “de betrokken zijgevel, ondanks de afwerking in crepie, als een wachtgevel” omschreef. Het bestreden arrest is daaraan voorbijgegaan waardoor het “de kracht van gewijsde van de arresten” schendt. De verantwoording die het bestreden arrest daarvoor geeft, gaat niet op gelet op de weerlegging ervan in het eerste onderdeel van het middel.

Beoordeling

10. Het middel gaat terug op de beoordeling van het vierde middel van verzoeker waarin hij volgens het bestreden arrest met verwijzing “naar de procedurele voorgaanden in de betrokken zaak” heeft gesteld dat eerste verweerster “onterecht zou oordelen dat de rechterzijgevel geen wachtgevel zou zijn”.

11. Artikel 1.1.1 noch artikel 4.1.1 VCRO bevat een algemene begripsomschrijving van “wachtmuur” of “wachtgevel”.

Artikel 4.4.3 VCRO regelt de “afwerkingsregel” (onderafdeling 3) als een “mogelijkheid” tot afwijking (afdeling 1) van de stedenbouwkundige voorschriften (hoofdstuk IV) in het vergunningenbeleid (titel IV) van de VCRO.

...

12. Het bestreden arrest overweegt dat 1) artikel 4.4.3 VCRO “definieert wat onder een wachtmuur (gevel) moet worden verstaan”, 2) “[d]e rechterzijgevel van de tussenkommende

partij [...] tot op de perceelsgrens [wordt] gebouwd, maar [...] niet [voldoet] aan de bovenstaande definitie” omdat de muur “niet [is] bestemd om er tegenaan te bouwen en hij [...] voorzien [is] van een definitieve afwerking met pleister”, 3) “[a]nders dan de arresten van de Raad van State waarnaar de [verzoeker] verwijst, waar de VCRO nog niet van toepassing was”, verweerster in alle redelijkheid kon oordelen dat “deze blinde zijgevel niet als wachtgevel kan aanschouwd worden, gezien ze bestaat uit een dubbele wand en volgens de opgelegde voorwaarden afgewerkt dient te worden met pleisterwerk in plaats van tijdelijke waterafstotende bekleding”, en 4) “[m]et de huidige decretaal vastgestelde definitie van een ‘wachtmuur’ of wachtgevel [...] niet blindelings meer [kan] aangenomen worden dat ‘een blinde gevel in principe een wachtgevel is omdat deze op de perceelsgrens ingeplant staat’ zoals [verzoeker] voorhoudt”.

13. Door aldus te beslissen heeft de RvVb – zonder de toepasselijkheid van de afwerkingsregel in artikel 4.4.3, eerste lid, 1°, VCRO als mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften in deze zaak vast te stellen – toepassing gemaakt van het bijzondere begrip “wachtmuur” in artikel 4.4.3, derde lid, VCRO dat volgens de bewoordingen zelf enkel geldt voor de toepassing van het geval bedoeld in artikel 4.4.3, eerste lid, 1°, VCRO en gaat de verantwoording dat eerste verweerster in redelijkheid “anders” kon oordelen “dan de arresten van de Raad van State waarnaar [verzoeker] verwijst” dan ook niet op.

(...)

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

15. Verzoeker voert de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, 1°, b), VCRO.

Verzoeker betoogt dat uit “de feiten [...] zeer duidelijk [blijkt] dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door [eerste verweerster] als kennelijk onredelijk aanzien diende te worden” en dat het bestreden arrest “hieraan in haar beoordeling volledig voorbij[gaat], door eenvoudig te stellen dat [er] geen sprake is van een ‘wachtgevel’” waardoor de RvVb zelf “een kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” maakt en de voormelde bepaling schendt.

Beoordeling

16. Het middel gaat terug op de beoordeling van het vijfde middel van verzoeker waarin de schending wordt aangevoerd van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel omdat “het voorwerp van de procedure aanzienlijke voorgaanden heeft, waaraan onmogelijk voorbij kan worden gegaan”.

17. Artikel 4.3.1, § 1, 1°, b), VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

18. In de mate dat de kritiek van verzoeker op de beoordeling door de RvVb van de toetsing van het bestreden besluit aan de goede ruimtelijke ordening de Raad van State in de beoordeling van de zaak zelf doet treden, komt dit de Raad van State als administratieve cassatierechter uit kracht van artikel 14, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State niet toe. Het middel is in zoverre onontvankelijk.

19. In zoverre het bestreden arrest voor de beoordeling van dit vijfde middel verwijst naar “de beantwoording van het vierde middel” waarin werd “geoordeeld dat de verwerende

partij, gelet op de definitie uit artikel 4.3.3 VCRO, in alle redelijkheid kon oordelen dat de blinde zijgevel geen wachtgevel betreft en dat zij de verenigbaarheid van deze blinde zijgevel met de goede ruimtelijke ordening zorgvuldig heeft onderzocht en afdoende gemotiveerd”, is het middel, gelet op het gegrond verklaren van het eerste middel, gegrond.

...

2.

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1° (thans artikel 4.8.2, derde lid, 1°) VCRO en over het daarmee verband houdend vierde middel dat is aangevoerd door de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

B. Het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1° (thans artikel 4.8.2, derde lid, 1°) VCRO en het daarmee verband houdend vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet haar verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1° VCRO als volgt uiteen:

“ ...

104. Verzoekende partij verzoekt Uw Raad toepassing te maken van voormeld artikel in voorliggende zaak.

105. Zoals uit de uiteenzetting van de feitelijke voorgaanden is gebleken, werd inmiddels tot drie maal toe een stedenbouwkundige vergunning verleend voor hetzelfde project. Deze vergunningen werden steeds negatief beoordeeld door de Auditeur, alsmede door de Raad van State. Telkens opnieuw werd geoordeeld dat het aangevraagde niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening nu (1) een wachtgevel werd gecreëerd waarvan niet verwacht kon worden dat er ooit tegenaan zou worden gebouwd, en (2) door de inplanting op de perceelsgrens de lichtinval en uitzichten, en dus de woonkwaliteit van verzoeker op onaanvaardbare wijze aangetast wordt. Deze elementen werden bovendien bevestigd door de burgerlijke rechtbank.

106. Ondanks deze herhaaldelijke en zeer duidelijke beoordeling door de Auditeur, de Raad van State en de burgerlijke rechtbank, weigert de Deputatie halsstarrig hiermee rekening te houden. De Deputatie blijft voorhouden dat het aangevraagde het leefklimaat van verzoeker niet op onaanvaardbare wijze aantast, en dat de bewuste gevel op de perceelsgrens niet als wachtgevel aanzien kan worden. De duidelijke rechtspraak van zowel de Raad van State als de burgerlijke rechtbank wordt hierdoor manifest en herhaaldelijk miskend.

107. Verwerende partij is klaarblijkelijk van oordeel geen rekening te moeten houden met rechterlijke uitspraken. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat zij plots, na een vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, haar beleid in dit dossier zal wijzigen. In die zin wenst verzoekende partij Uw Raad te verzoeken bij vernietiging van de bestreden beslissing expliciet aan de Deputatie op te leggen dat zij bij de beoordeling van het aangevraagde niet mogen oordelen dat de gevel op de perceelsgrens niet als wachtgevel aanzien kan worden en zij er niet van uit mag gaan dat het aangevraagde het

leefklimaat van de verzoekende partij niet op onaanvaardbare wijze zal aantasten.
...”

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° b VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

V.4.1 Eerste onderdeel: de creatie van een wachtgevel is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving

78. Verzoekende partij heeft ab initio aangevoerd dat hetgeen in de bestreden beslissing vergund werd en wordt de creatie van een blinde wachtgevel impliceert. Dergelijke blinde wachtgevel is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

79. Verwerende partij blijft betwisten dat de blinde gevel op de perceelsgrens met verzoekende partij een wachtgevel is. Dit gaat nochtans in tegen de duidelijke rechtspraak van de Raad van State terzake. Zo oordeelde de Raad van State in dit verband:

...

80. Dit arrest is duidelijk. Een blinde gevel op de perceelsgrens moet als een wachtgevel aanzien worden. Een wachtgevel op een plaats waar vaststaat dat er nooit tegenaan gebouwd zal worden is planologisch onaanvaardbaar.

81. Dezelfde situatie als in het voornoemde arrest ligt in casu voor. De rechterzijgevel van de woning van aanvragers is een wachtgevel, waar nooit tegenaan zal gebouwd worden. Het is aldus een blijvende wachtgevel. Dit is, conform de duidelijke rechtspraak van de Raad van State stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

82. Het feit dat de betrokken gevel als wachtgevel aanzien moet worden werd reeds zeer uitdrukkelijk bevestigd door de Auditeur in de procedure gericht tegen de tweede stedenbouwkundige vergunning:

...

83. De bestreden beslissing houdt geen rekening met deze duidelijke vingerwijziging door de Auditeur. De vergunning wordt opnieuw, voor een derde maal, verleend, zonder rekening te houden met de aanwezigheid van een onaanvaardbare wachtgevel op de perceelsgrens. Ondanks de duidelijke visie van de Auditeur, later bevestigd door de Raad van State, blijft de Deputatie zelfs volhouden dat geen sprake is van een wachtgevel.

84. Het bestreden besluit vergunt een wachtgevel op een plaats waar het geenszins vanzelfsprekend is dat ooit tegen deze gevel aangebouwd zal worden. Hiermee had verwerende partij rekening moeten houden. Het aangevraagde is kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en moet om die reden vernietigd worden.

V.4.2 Tweede onderdeel: de verenigbaarheid van een wachtgevel werd niet afdoende gemotiveerd

85. In het voorgaande onderdeel werd uitvoering aangegeven dat een wachtgevel stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is op een perceelsgrens, wanneer het geenszins zeker is dat ooit tegen deze gevel aangebouwd zal worden. Tevens werd opgemerkt dat

dit argument in het kader van de procedure voor de Raad van State expliciet gegrond werd verklaard door de Auditeur.

86. Ondanks het voorgaande meent verwerende partij opnieuw voorbij te kunnen gaan aan dit gegeven. Dit gebeurt bovendien op een wijze die niet als afdoende gemotiveerd aanzien kan worden. Verwerende partij meent te kunnen volstaan met de loutere opmerking dat:

...

87. Het moge duidelijk zijn dat bovenstaande argumentatie geenszins kan volstaan om (1) te verantwoorden dat geen sprake is van een wachtgevel en (2) de stedenbouwkundige verenigbaarheid van deze wachtgevel op de perceelsgrens te verantwoorden.

88. De bestreden beslissing is niet afdoende gemotiveerd. De motivering verantwoordt de bestreden beslissing niet. Bovendien moet worden vastgesteld dat de motiveringsplicht in casu, gelet op de voorgaande uitspraken van de Raad van State en adviezen van de Auditeur, aanzienlijk verzwaaard is.

...

2.

De tussenkomende partij repliceert op het verzoek tot toepassing van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 1° VCRO:

“...

Verzoekende partij vraagt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen aan verwerende partij zou opleggen dat zij bij het opnieuw beoordelen van de aanvraag niet mag oordelen dat de rechterzijgevel van tussenkomende partij geen wachtgevel is en dat het bouwwerk geen nefaste invloed zal hebben op het woonklimaat van verzoeker.

Gelet op hetgeen werd gesteld in de weerlegging van het vijfde middel, kan op dit verzoek niet ingegaan worden. Verzoeker gaat immers van de verkeerde premisse uit dat in het verleden reeds werd vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien is het ook maar de vraag of de wettelijke mogelijkheid die de Raad gekregen heeft om "welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven aan te wijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken worden" inhoudt dat hij een bepaalde beoordeling kan opleggen. Op dat ogenblik bestaat immers het gevaar dat de Raad zich mengt in de beoordeling van de vergunningsaanvraag zelf en een opportuniteitsbeoordeling maakt, die zijn marginaal toetsingsrecht overstijgt.

Bijgevolg kan op de vraag van verzoekende partij niet ingegaan worden.

...”

De tussenkomende partij repliceert op het vierde middel het volgende:

“...

In het vierde middel gaat verzoekende partij ervan uit dat de rechterzijgevel van de woning van tussenkomende partij een wachtgevel is, enkel en alleen omdat deze tot op de perceelsgrens wordt gebouwd. Dit is niet correct;

Vastgesteld moet worden dat het begrip 'wachtgevel' vroeger nergens in de stedenbouwwetgeving gedefinieerd werd. Inmiddels bevat artikel 4.4.3 VCRO echter wel een definitie van 'wachtmuur' voor de toepassing van de afwerkingsregel:

...

In de Memorie van Toelichting wordt gesteld:

...

Deze definitie sluit aan bij de gebruikelijke spraakwoordelijke betekenis van het begrip 'wachtmuur' of 'wachtgevel': een wachtgevel is logischerwijze een gevel die wacht om tegenaan gebouwd te worden. Het betreft een voorlopige zijgevel waar op (korte of lange) termijn een woning tegenaan gebouwd zal worden en die om die reden geen definitieve afwerking krijgt. Omdat deze gevel gedurende de 'wachtperiode' bloot laten staan kan leiden tot (vocht)schade, wordt vaak een voorlopige afdekking aangebracht.

In casu moet vastgesteld worden dat de rechterzijgevel van tussenkomende partij niet aan deze definitie of interpretatie voldoet en derhalve niet als een wachtgevel kan worden beschouwd. Het is immers geen muur die bestemd is om tegenaan te bouwen, en hij is niet voorzien van een voorlopige afwerking maar wel van een definitieve afwerking met crepi. Ten onrechte leidt verzoeker dus uit het loutere feit dat de muur tot op de perceelsgrens gebouwd is, af dat het om een wachtgevel zou gaan.

Verzoeker gaat zelfs nog verder en meent dat het bouwen van een wachtgevel tot op de perceelsgrens de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt omdat geweten is (door de bestaande stedenbouwkundige situatie op het perceel van verzoeker) dat hier niet tegenaan gebouwd zal worden.

In zijn arrest van 8 september 2009 oordeelde de Raad van State dat door verwerende partij onvoldoende gemotiveerd werd waarom het bouwen van een woning tot op de perceelsgrens stedenbouwkundig verantwoord is. Verwerende partij heeft op afdoende wijze getracht tegemoet te komen aan deze kritiek en heeft haar motivering aangepast. Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat de Deputatie als vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt om de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

In de bestreden beslissing heeft verwerende partij rekening gehouden met de bestaande, vergunde toestand op het perceel van verzoekende partij, maar deze in de juiste context geplaatst en gesitueerd binnen de bestaande (ten opzichte van de eerste aanvraag inmiddels gewijzigde) ruimtelijk ordening in de omgeving.

Zij stelde:

...

Hiermee heeft verwerende partij terecht aangetoond dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

3.

In het vijfde middel waar de tussenkomende partij naar verwijst voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

90. In het voorgaande werd reeds aangegeven dat het vergunde onmogelijk als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening aanzien kan worden. De beoordeling door de Deputatie kan onmogelijk weerhouden worden.

91. Het weze bovendien herhaald dat het voorwerp van de voorliggende procedure aanzienlijke voorgaanden heeft, waaraan uiteraard onmogelijk voorbijgegaan kan worden. De in casu bestreden beslissing is immers in se gelijk aan de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Deze werden herhaaldelijk als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening beschouwd. Verzoekende partij houdt er aan in hetgeen volgt de beoordeling van de verschillende overheden en rechterlijke instanties te hernemen.

92. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde met betrekking tot de eerste aanvraag dd. 11 mei 2011 het volgende in haar besluit van 9 juli 2001:

“Overwegende dat de reclamant ■■■ op 23/05/1991 een bouwvergunning bekam voor het verbouwen van diens woning (...); dat uit de foto's van het bouwdoossier blijkt dat **de woning van de heer en mevrouw ■■■ wel degelijk een driegevelwoning was en zodoende ook als 3-gevelwoning werd verbouwd en vergund en dit met behoud van de bestaande bouwvrije strook;**

(...)

Overwegende dat de woning van de linksaanpalende buur (huisnummer ■■■) in de feiten dient beschouwd te worden als een vrijstaande woning welke op termijn weliswaar kan worden aangesloten op de woning nr. ■■■, doch dat **in dit geval een harmonische uitbouw ontstaat van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen** (■■■, ■■■, ■■■ – woning ■■■ dient nog afgewerkt met een halopen bebouwing).”

93. Deze vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen werden ondersteund en aangetoond door een fotoreportage die verzoeker reeds in zijn bezwaarschrift dd. 12 juni 2001 naar voren bracht. ... Deze foto's tonen duidelijk aan dat het toekomstig beeld van de ■■■ een harmonieus evenwicht zal uitmaken van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen. Het college nam terecht deze feitelijke correcte vaststellingen aan.

94. De Deputatie daarentegen bleek ab initio dit straatbeeld niet te kunnen ontwaren. Zij stelde in haar besluit dd. 18 oktober 2001 dat:

“Overwegende dat **woning nr. ■■■** (linksaanpalende woning) een vrijstaande woning betreft, gescheiden van de betreffende woning door een vrije ruimte van 2,60 m., en dat deze aldus **niet met woning ■■■ gekoppeld wordt tot halfopen bebouwing;** **dat in het straatbeeld geenszins een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen vast te stellen is;**”

95. De bevindingen van de Deputatie werden niet geschraagd door enig fotomateriaal, maar vonden hun oorsprong blijkbaar in een argumentatie van de eigenaars van de woning nr. ■■■. Bovendien leek de Deputatie haar oordeel over de al dan niet aanwezigheid van een harmonische uitbouw van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen, uitsluitend steunen op het feit dat er tussen de woning nr. ■■■ en de woning nr. ■■■ nog een scheiding bestond van 2,60m. en dat de wachtgevel van woning nr. ■■■ slechts gedeeltelijk werd aangebouwd tegen de woning nr. ■■■.

■ (Verwerende partij doet in de bestreden beslissing ten onrechte uitschijnen dat voor de woning nr. ■ recent een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de oprichting van een gebouw tegen de volledige gevel van nr. ■. Dit is niet het geval!).

96. Daarentegen kan de woning van verzoekers, de woning nr. ■, noch direct, noch op termijn aangesloten worden op de woning nr. ■. Hierdoor zouden immers alle lichten en zichten moeten verdwijnen. Dit duidt er reeds op dat de stedenbouwkundige visie van de gemeente er op gericht is om een harmonieuze uitbouw te construeren van 3-gevelwoning die per 2 gekoppeld worden (in casu ■, ■ en ■). De op te trekken woning nr. ■ zou dit beeld definitief tenietdoen.

97. De Raad van State heeft na een grondige analyse van de heer Auditeur van de correcte feitelijke gegevens zoals deze blijken uit het administratieve dossier en zonder zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, reeds geoordeeld dat de rechterzijgevel van de woning van aanvragers een wachtgevel is en dat daaraan aldus gevolgen aan zijn verbonden. Of beter gezegd: het feit dat de rechterzijgevel van de woning nr. ■ een wachtgevel is, zoals onomstotelijk blijkt uit de gegevens van het administratieve dossier, is een gegeven dat niet mag genegeerd worden. Bovendien is de oprichting van deze wachtgevel niet verenigbaar met de feitelijke toestand van de woning van verzoekers die van het halfopen type is.

98. Na deze duidelijke uitspraak van de Raad van State werd een eerste regularisatievergunning aangevraagd voor de reeds doorgevoerde verbouwing die gebaseerd is op de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning die door de Raad van State werd geschorst. Bijkomend wenste men een nieuwe tuinmuur vergund te zien, alsmede een tuinhuisje. Aan het hoofdproject op zich veranderde dus niets. Het college van burgemeester en schepenen weigerde deze vergunning opnieuw, gelet op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

99. Opnieuw werd in eerste instantie door de Auditeur, en vervolgens door de Raad van State, geoordeeld dat het vergunde niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. In dit verband kan verwezen worden naar de citaten in de feitelijke uiteenzetting. De tweede stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd, na eensluidend advies van de Auditeur. Er werd zeer duidelijk vastgesteld dat de Deputatie, onder meer gelet op het verlies aan lichtinval en de creatie van een wachtgevel, niet tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving kon besluiten.

100. Ingevolge de vernietiging van de bestreden (tweede) stedenbouwkundige vergunning, moest verwerende partij voor een derde keer uitspraak doen over hetzelfde project. Verwerende partij vergunde voor een derde keer. Hierbij wordt volledig voorbijgegaan aan de herhaalde argumentatie van het college van burgemeester en schepenen, van de Auditeur en de Raad van State.

101. Verwerende partij blijft volharden in de boosheid. Dit is onaanvaardbaar. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij is kennelijk onredelijk. Door de duidelijke rechtspraak van de Raad van State blijvend te miskennen treedt de verwerende partij bovendien op onzorgvuldige wijze op.

102. Het bestreden besluit is kennelijk onredelijk en kwam op onzorgvuldige wijze tot stand. De vergunning dient dan ook vernietigd te worden.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Voor zover hierin kritiek gegeven wordt op de inhoudelijke beoordeling door de Deputatie (wat verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft), kan verwezen worden naar de vorige middelen.

Voor het overige vergeet de verzoekende partij dat de vernietiging van de vorige vergunning door de Raad van State niet betekent dat geen vergunning meer verleend kan worden. Na vernietiging is het aan de Deputatie om soeverein opnieuw te oordelen over de aanvraag zoals die destijds was ingediend, rekening houdend met de argumenten die volgens de Raad van State aanleiding gegeven hebben tot vernietiging. Daarbij oordeelde de Raad van State niet meer en niet minder dan dat de destijds gegeven argumenten om de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te achten, niet volstonden. De Raad van State ging echter niet zo ver te stellen dat de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen is. Niets belet dus verwerende partij om op basis van een aangepaste motivering en een nieuw administratief onderzoek, te oordelen dat de aanvraag wel voor vergunning in aanmerking komt.

Daarbij dient verwerende partij, zoals eerder gesteld, rekening te houden met de op het moment van beslissen van toepassing zijnde wetgeving en de bestaande toestand. Verzoekende partij negeert dit aspect en blijft verwijzen naar de motieven die de gemeente Denderleeuw 8 jaar eerder inriep om een eerste vergunning te weigeren. Op dat moment wenste de gemeente in de ■■■ een beeld na te streken van 3 stedenbouwkundige gehelen elk bestaande uit 2 gekoppelde woningen (■■■-■■■-■■■).

Inmiddels is echter gebleken dat de gemeente niet langer vasthoudt aan dit gewenste beleid en hiervan zelf is afgestapt. Dit blijkt uit de feitelijke toestand in de straat, die aangetoond is de feitenweergave ; dit blijkt uit de juridische werkelijkheid, met name de stedenbouwkundige vergunning die na de beslissing uit 2001 aan de eigenaars van de woning nr. ■■■ is afgeleverd door de gemeente (met name in 2004) ; dit blijkt uit de vaststelling dat de gemeente zich niet meer verzet heeft tegen de laatste vergunningsbeslissing van verwerende partij (in tegenstelling tot de vorige beslissing uit 2002 waartegen zij nog beroep aantekende) ; en dit blijkt tenslotte ook uit het schrijven van de gemeente waarin dit uitdrukkelijk bevestigd wordt:

“De reden hiervoor is dat inmiddels inderdaad het standpunt van de gemeente met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ordening in de ■■■ gewijzigd is ten opzichte van de situatie in 2001-2002. De ■■■ wordt immers gekenmerkt door niet alleen open en halfopen bebouwing maar ook verscheidene gesloten woningen. Binnen de dorpskern is een zekere mate van verdichting bovendien vereist en noodzakelijk zodat het onredelijk wordt geacht vast te houden aan de eis tot het behoud van 3-gevelwoningen. Dit neemt niet weg dat uiteraard elk dossier afzonderlijk behandeld moet worden en beoordeeld zal worden op zijn verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijk ordening.”

(...)

*Rekening houdend met dit alles, moet geconcludeerd worden dat verwerende partij in geen geval onzorgvuldig of onredelijk gehandeld heeft door opnieuw de vergunning aan tussenkomende partij te verlenen.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt onder het vierde middel in essentie dat de blinde gevel op de perceelsgrens met haar perceel – de rechter zijgevel van het aangevraagde – een wachtgevel en bovendien een blijvende wachtgevel, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en dat de motivering in de bestreden beslissing op dat punt manifest onvoldoende is. De verzoekende partij verwijst daarbij naar “de duidelijke visie van de Auditeur, later bevestigd door de Raad van State”. In het vijfde middel verwijst de verzoekende partij eveneens naar de eerdere procedure voor de Raad van State en naar de vernietiging van het vergunningsbesluit van 28 november 2002 van de verwerende partij “na eensluidend advies van de Auditeur”, waarbij “zeer duidelijk (werd) vastgesteld dat de Deputatie, onder meer gelet op (...) de creatie van een wachtgevel, niet tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kon besluiten”.

2.

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

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

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

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

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

3.

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

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

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

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

4.

Het vierde en vijfde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Uit de bespreking onder de vorige titel blijkt dat de verwerende partij ten onrechte de rechterzijgevel van de te verbouwen woning die op de perceelsgrens wordt opgericht niet beschouwt als wachtgevel. Dit onregelmatig motief kan de verwerende partij niet betrekken bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer ■■■ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een verbouwde woning en de oprichting van een tuinhuis op percelen gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.

5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ