

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0469
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0652-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DE PINTE vertegenwoordigd door advocaat Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	mevrouw Ninke MARTENS vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Sarah JACOBS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64B 101

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 13 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een woning met kantoorruimte op het perceel gelegen te 9840 De Pinte, Brueghellaan 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 445W3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

2.

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

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Bram DE SMET voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sarah JACOBS en de heer Dirk MARTENS voeren het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 14 juli 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning met kantoorruimte.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, waarin geen nadere voorschriften worden bepaald.

Het perceel ligt tenslotte ook als lot 3 binnen een vergunde niet-vervallen verkaveling van 13 december 1966.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 augustus 2017 tot en met 21 september 2017, wordt een bezwaarschrift ingediend door een buur.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Verzoekende partij weigert op 13 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij afwijkt van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 maart 2018 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, c en d en §2 en 4.7.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het legaliteitsbeginsel en de materiële motiveringsplicht. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg, in het bijzonder wat betreft de voor de aanvraag relevante aandachtspunten inzake de schaal en de daarmee gerelateerde hinderaspecten. Zij stelt met name dat de verwerende partij nalaat om het dakvolume concreet te toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand, die determinerend is bepaald door de meer dan 15 jaar oude verkaveling, en waarmee in eerste instantie rekening moet worden gehouden. Zij meent dat de verwerende partij ten onrechte zonder meer verwijst naar de bebouwing in de omgeving, en hiermee louter het standpunt tegenspreekt in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het dakvolume zich onvoldoende inpast tussen de aanpalende bebouwing, doordat de combinatie van de dakuitbouw aan de voorzijde en het optrekken van de kroonlijsthoogte achteraan visueel een derde bouwlaag vormt. Zij stelt dat de verwerende partij ook ten onrechte geen rekening houdt met haar beleidsmatig gewenste ontwikkeling aldaar, hoewel deze wel wordt beschouwd als een relevante leidraad bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat de verwerende partij ten onrechte zonder meer rekening houdt met de bijdrage van de aanvraag aan het ruimtelijk rendement, hoewel daarbij geen abstractie mag worden gemaakt van de in de omgeving bestaande toestand. Zij meent tenslotte dat de verwerende partij de hinderaspecten, in het bijzonder de visuele hinder door het afwijkend dakvolume en de privacyhinder door het dakterras, onvoldoende concreet beoordeelt, en dat zij ter zake niet kan volstaan met de verwijzing naar het gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarin deze hinderaspecten evenmin concreet worden beoordeeld, noch met het louter opleggen van een voorwaarde.

2.

De tussenkomende partij betwist het middel. Zij benadrukt vooreerst dat de Raad slechts een marginaal toezicht kan uitoefenen op de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het dakvolume met de goede ruimtelijke ordening, die volgens haar concreet, redelijk en zorgvuldig is. Zij stelt dat er hierbij op de verwerende partij geen verstrengde motiveringsplicht rust, noch bij de afwijking van de oude verkavelingsvoorschriften, aangezien deze geen weigeringsgrond meer vormen en evenmin kunnen worden beschouwd als een vaste beleidslijn, noch bij de afwijking van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg en van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt dat de verwerende partij afdoende motiveert waarom zij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en daarbij ook wat betreft de in de omgeving

bestaande toestand terecht verwijst naar het gemotiveerd advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en naar de relevante voorbeelden van gelijkaardige dakvolumes in de omgeving in het administratief beroepschrift. Zij meent dat de verzoekende partij niet concreet aantoont dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het gabarit van de woning met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is, en dat de verwerende partij daarbij onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand. Zij merkt daarbij op dat de verwerende partij niet noodzakelijk de door de verzoekende partij beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening moet brengen, terwijl de aanvraag hiermee bovendien conform is. Zij meent tevens dat de aanvraag zonder meer verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, zodat er geen toepassing moest worden gemaakt van de verhoging van het ruimtelijk rendement om af te wijken van de in de omgeving bestaande toestand. Zij stelt tenslotte dat de verzoekende partij ook niet concreet aantoont dat de beoordeling inzake de hinderaspecten kennelijk onredelijk is. Zij betwist daarbij vooreerst dat de verzoekende partij belang heeft bij dit middelonderdeel, aangezien zijzelf alleszins geen privacyhinder kan ondervinden en bovendien tijdens de voorbespreking van de aanvraag akkoord was met het dakterras. Zij stelt voorts dat de verwerende partij ter zake een correcte en zorgvuldige beoordeling maakt, op basis van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het administratief beroepschrift, in de rand waarvan zij opmerkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geen privacyhinder weerhoudt.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verenigbaarheid van het dakvolume met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving concreet werd onderzocht. Zij benadrukt dat de verwerende partij ter zake nochtans een verzwaarde motiveringsplicht had in het licht van het aldaar tot op heden gevoerde stedenbouwkundig beleid op basis van de verkavelingsvoorschriften, waarvan nu wordt afgeweken, en in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Zij stelt dat het standpunt van de tussenkomende partij dat de verwerende partij kon steunen op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorbijgaat aan de vaststelling dat dit advies gebrekkig is en geen afbreuk doet aan het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In zoverre de tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij kon steunen op de argumentatie in het administratief beroepschrift, merkt zij op dat dit geen afbreuk doet aan de vaststelling dat het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet zonder meer kan worden tegengesproken. Zij betwist dat de bestreden beslissing louter steunt op de verenigbaarheid van het dakvolume met de in de omgeving bestaande toestand en dat de verwerende partij hierbij niet steunt op de verhoging van het ruimtelijk rendement. Zij betwist dat zij geen belang heeft bij het middelonderdeel inzake de beoordeling van de hinderaspecten, aangezien haar oordeel daarover in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg door de bestreden beslissing op onregelmatige wijze wordt hervormd.

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning moet in beginsel worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO). De verwerende partij dient dus op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de adviezen en de argumentatie tijdens de administratieve beroepsprocedure. Zij dient daarbij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling te betrekken, en moet in de eerste plaats rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, die mede wordt bepaald door de specifieke gegevens van het dossier en de aandachtspunten en criteria die ter zake dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake deze aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt, en met de bijdrage van de aanvraag aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en verantwoord is in de betrokken omgeving (artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° VCRO). De schaal van de woning met dakterras en de daaraan gekoppelde hinderaspecten zijn *in casu* alleszins voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria, gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag en de standpunten van de betrokken partijen. De kenmerken van de omliggende bebouwing, waaronder de aanpalende woningen van onder meer de bezwaarindiener, zijn alleszins mee bepalend voor de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling daarover niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid, en kan bij zijn wettigheidstoezicht enkel nagaan of deze overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Dit betekent dat hij onderzoekt of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Er is slechts sprake van een kennelijk onredelijke beslissing indien de beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming komt. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in de beslissing duidelijk de redenen op te geven die verband houden met de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, en waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen, waarbij de opgegeven motieven afdoende moeten zijn.

2.

De verwerende partij neemt haar beslissing over het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (artikel 4.7.23, §1 VCRO). Dit verslag is een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. De verwerende partij is daardoor niet gebonden, en kan er van afwijken. Wel heeft zij de plicht om het andersluidend advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat zij alle andersluidende elementen van het verslag in haar motivering ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij hiervan afwijkt en op welke punten. Zij dient de andersluidende motieven niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom zij het verslag niet bijtreedt. Wanneer de verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg is gesteund op gelijkaardige weigeringsmotieven als in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De tussenkomende partij stelt tevergeefs dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middelonderdeel inzake de gebrekkige beoordeling van de hinderaspecten. Een onwettigheid geeft alleen aanleiding tot een vernietiging als de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid (artikel 35, lid 3 DBRC-decreet). Een verzoekende partij heeft derhalve in beginsel belang bij een middel indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, dan wel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een

voordeel kan meebrengen. De verzoekende partij betwist de degelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van onder meer haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Aangezien de hinderaspecten hierbij een relevant aandachtspunt vormen, heeft zij belang om de beoordeling daarvan te betwisten, ongeacht de vaststelling dat zijzelf geen privacyhinder kan ondervinden.

4.

De aanvraag beoogt de oprichting van een woning met een dakterras, waarbij het dakvolume afwijkt van de aanpalende woningen. De verwerende partij verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, op basis van volgende overwegingen:

“ ...

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een gesloten bebouwing ... De omgeving bestaat uit residentiële bebouwing. Langsheen de betreffende zijde van de Breughelstraat bestaat deze bebouwing voornamelijk uit aaneengesloten rijwoningen van 2 bouwlagen onder een hellend dak; aan de overzijde van de straat komt een wijk voor met vrijstaande woningen, veelal 1 bouwlaag onder hellende bedaking.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag geweigerd, vanuit de motivering dat de dakuitbouw storend is in het straatbeeld, dat de kroonlijsthoogte achteraan en de nokhoogte te hoog zijn, dat de privacy van de burens in het gedrang komt door het dakterras.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde evenwel gunstig.

...

Na onderzoek van de aanvraag en afwegingen van de verschillende elementen, wordt de argumentatie van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bijgetreden.

...

In voorliggend geval wordt de dakverdieping kwalitatief uitgewerkt, zodat hierdoor een hoger ruimtelijk rendement bekomen wordt, op een ruimtelijk aanvaardbare manier. Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing in de omgeving, dient geconcludeerd dat het voorgestelde dakvolume integreerbaar is. Het vooropgestelde dakvolume wordt niet als te zwaar binnen de omgeving ervaren. De door appellant aangehaalde precedents in de omgeving kunnen dienen.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een ruimtelijk kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

...”

De bestreden beslissing wijkt af van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in navolging van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg voorstelt om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op basis van onder meer volgende overwegingen:

“ ...

Na onderzoek van de aanvraag en afwegingen van de verschillende elementen, wordt evenwel het standpunt van het college van burgemeester en schepenen gevolgd dat de aanvraag onvoldoende stedenbouwkundig inpasbaar is in de direct onmiddellijke omgeving.

...

In voorliggend geval wordt de dakverdieping echter zodanig uitgewerkt, door de dakuitbouw aan de voorgevel en het optrekken van de kroonlijsthoogte tot 8,12 m aan de achterzijde, dat hier een duidelijk visueel derde bouwlaag wordt gecreëerd. De strijdigheid van deze uitvoering met zowel de verkaveling als de gemeentelijke richtlijnen geven reeds een indicatie aan dat het voorgestelde moeilijk inpasbaar is. Ook indien gekeken wordt naar de bebouwing in de

onmiddellijke omgeving, dient geconcludeerd dat het voorgestelde dakvolume onvoldoende integreerbaar is.

De uitbouw aan de voorzijde heeft een totale breedte van $\pm 4,9$ m, dit is 71% van de totale gevelbreedte van 6,9 m. Aan de linkerzijde komt de uitbouw tot $\pm 0,4$ m van de perceelsgrens, aan de rechterzijde tot $\pm 1,6$ m. Over de breedte van 4,9 m wordt de kroonlijst opgetrokken tot 9,15 m. Het gaat hier niet om een beperkte dakuitbouw, maar om een duidelijke derde bouwlaag binnen de dakverdieping, wat duidelijk in het straatbeeld zal opvallen. Aan de achterzijde ontstaat eveneens een volwaardige derde bouwlaag, door het optrekken van de kroonlijst tot 8,12 m over de volledige breedte.

Dergelijke bouwwijze past zich onvoldoende in tussen rechts en links aansluitend bebouwing, opgebouwd uit 2 bouwlagen onder een traditioneel zadeldak. Er werd bij het ontwerp te veel abstractie genomen van het gabariet van de aansluitende woningen. Het vooropgestelde dakvolume wordt als te zwaar binnen de omgeving ervaren. De door appellant aangehaalde precedënten in de omgeving kunnen hiertoe niet dienen, daar bij de aangehaalde voorbeelden de dakuitbouwen toch in hun geheel 'lichter' werden uitgevoerd (bv. door het beperken van de uitbouw tot voornamelijk 1 zijde, door kleinere raamopeningen).

...

Voor wat betreft het tijdens het 'openbaar onderzoek ingediende bezwaar aangaande de schending van de privacy vanop het dakterras, wordt het standpunt ingenomen dat de ontstane inkijk niet de normale burenhinder overstijgt. De bouwdiepte inclusief terras op de verdieping tot 12,4 m is niet abnormaal diep (de gemeentelijke richtlijnen stellen een diepte van 12,0 m op de verdieping als norm voorop, aldus slechts een beperkte overschrijving hiervan). Bij gesloten bebouwing is een zekere inkijk onvermijdelijk, die inkijk is er sowieso ook vanuit de raamopeningen op de bovenverdiepingen. Door middel van het vrijwaren van voldoende afstanden tot de perceelsgrenzen en door het plaatsen van zichtschermen, kan in voorliggend geval de inkijk vanaf het terras afdoende beperkt worden.

..."

5.

De beoordeling van de schaal van het dakvolume als relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is niet afdoende gemotiveerd in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat in de lijn ligt van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg. Terwijl de ambtenaar op gemotiveerde wijze oordeelt dat het dakvolume als te zwaar wordt ervaren binnen de omgeving, omdat er door de uitwerking van de dakverdieping visueel een derde bouwlaag wordt gecreëerd, waarbij het gabarit van de aansluitende woningen onvoldoende in rekening wordt gebracht, wordt dit gemotiveerd standpunt door de verwerende partij zonder meer op basis van standaardoverwegingen tegengesproken. Uit de bestreden beslissing blijkt met name niet op basis waarvan de verwerende partij oordeelt dat de dakverdieping kwalitatief wordt uitgewerkt en er hierdoor een hoger ruimtelijk rendement wordt bekomen op een ruimtelijk aanvaardbare manier. Hoewel zij onder verwijzing naar "de bebouwing in de omgeving" oordeelt dat het dakvolume integreerbaar is en niet als te zwaar wordt ervaren binnen de omgeving, en daarbij verwijst naar de door de tussenkomende partij "aangehaalde precedënten in de omgeving", blijkt niet op welke bebouwing zij doelt. Bovendien gaat zij voorbij aan de gemotiveerde vaststelling van de ambtenaar dat deze precedënten niet pertinent zijn, omdat de dakuitbouwen bij de aangehaalde voorbeelden in hun geheel 'lichter' werden uitgevoerd. Uit de bestreden beslissing blijkt dus niet afdoende op basis waarvan de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Daaruit blijkt evenmin waarom de verwerende partij meent dat er hierbij rekening kan worden gehouden met de bijdrage van de aanvraag aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, waarbij geen abstractie kan worden gemaakt van de concrete kenmerken van de omgeving, die in deze volgens haar voornamelijk bestaat uit aaneengesloten rijwoningen met twee bouwlagen onder een hellend dak.

6.

De beoordeling van de hinderaspecten van het dakterras als relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is ook niet afdoende gemotiveerd. Hoewel hierover een bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek, en de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg oordeelt dat de privacy bij de burenhierdoor in het gedrang komt, wordt daarover niets gesteld bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zake oordeelt dat de bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras niet abnormaal diep is en dat de ontstane inking de normale burenhinder niet overstijgt, indien er voldoende afstand tot de perceelgrenzen wordt gevrijwaard en er zichtschermen worden geplaatst, stelt de verwerende partij niet vrij om dit aandachtspunt concreet te beoordelen. Hieraan wordt *in casu* niet voldaan door de loutere vermelding in de bestreden beslissing van de evaluatie van de bezwaren door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het zonder meer bijtreden hiervan, noch door de loutere opname van een vergunningsvoorwaarde inzake het terras. Het staat aan de verwerende partij om te motiveren waarom zij oordeelt dat deze voorwaarde de aangevoerde privacyhinder voldoende kan remediëren opdat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.2.19 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het legaliteitsbeginsel, de motiveringsplicht en de hoorplicht. Zij betwist in essentie de regelmatigheid van de vergunningsvoorwaarde dat het dakterras op minimum 1 meter van de rechter perceelgrens moet worden aangelegd en moet worden voorzien van zichtschermen langs beide kanten. Zij meent met name dat deze voorwaarde onvoldoende precies is en ruimte laat voor interpretatie aan de tussenkomende partij, onder meer wat betreft de modaliteiten van de zichtschermen, terwijl de uitvoering hiervan essentieel is om de goede ruimtelijke ordening te vrijwaren.

2.

De tussenkomende partij betwist het middel. Zij stelt vooreerst dat de verzoekende partij hierbij geen belang heeft, aangezien de betwiste voorwaarde er louter toe strekt om de privacy van de burenhier te vrijwaren en zijzelf geen privacyhinder kan ondervinden. Zij stelt voorts dat deze voorwaarde wel degelijk voldoende precies is en geen beoordelingsruimte overlaat aan de tussenkomende partij. Zij wijst daarbij met name op de vaststelling dat de opgelegde zichtschermen moeten worden geconcipieerd om hun doel te vervullen, zodat hun exacte hoogte en de materialen waarmee ze worden gebouwd niet noodzakelijk moeten worden verduidelijkt, temeer deze materialen in de bestreden beslissing worden vermeld bij haar beroepsargumenten.

3.

De verzoekende partij betwist in haar toelichtende nota dat zij geen belang heeft bij het middel, aangezien de betwiste voorwaarde wordt opgelegd om de aanvraag alsnog te conformeren aan een goede ruimtelijke ordening, waardoor haar oordeel daarover door de bestreden beslissing wordt hervormd. Zij herhaalt dat deze voorwaarde onvoldoende precies is, en benadrukt het belang van de hoogte van de zichtschermen. Zij meent dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de

verwerende partij rekening hield met de vermelding in het beroepschrift van de wijze van uitvoering van de zichtschermen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij stelt tevergeefs dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. Zoals hierboven gesteld bij de beoordeling van de exceptie van belang bij een onderdeel van het eerste middel, betwist de verzoekende partij de degelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van onder meer haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Aangezien de hinderaspecten hierbij een relevant aandachtspunt vormen, heeft zij belang om de voorwaarde te betwisten die in dit kader wordt opgelegd, aangezien een voorwaarde is bedoeld om een niet-vergunbare aanvraag toch vergunbaar te maken door ze alsnog te conformeren aan een goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat zijzelf geen privacyhinder kan ondervinden doet daaraan geen afbreuk.

2.

Een voorwaarde beoogt om een onverenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren (artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO). De decreetgever verwoordt die finaliteit door te stellen dat *“het vergunningverlenende bestuursorgaan door het opleggen van een voorwaarde te kennen geeft dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is”* (VI. Parl., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Een voorwaarde dient onder meer voldoende precies te zijn (artikel 4.2.19, §1 VCRO). De decreetgever stelt met name dat *“voorwaarden niet zo mogen geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en geen beoordelingsruimte kunnen laten aan de begunstigde van de vergunning”* (VI. Parl., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.).

3.

De betwiste voorwaarde bepaalt dat het dakterras op minimum 1m van de rechter perceelgrens moet worden aangelegd en moet worden voorzien van *“zichtschermen langs beide zijanten”*. Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, kan de voorwaarde wat betreft de zichtschermen redelijkerwijze niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO, aangezien de modaliteiten van deze zichtschermen daarbij niet nader worden gespecificeerd. Het blijkt met name niet waar ze juist moeten worden ingeplant, welke afmetingen ze moeten hebben en met welke materialen ze moeten worden vervaardigd. Hierdoor bestaat er geen garantie dat de door de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing weerhouden hinderaspecten, die door de verwerende partij klaarblijkelijk worden onderschreven, afdoende worden geredimeerd, en de decretaal vereiste overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening effectief wordt gewaarborgd. De onduidelijkheid van deze voorwaarde laat een niet toegestane appreciatiemarge aan de tussenkomende partij omtrent de wijze waarop de volgens de verwerende partij noodzakelijke zichtschermen in functie van het verzekeren van de goede ruimtelijke ordening dienen te worden geconcipeerd. De voorwaarde diende voldoende precies en gedetailleerd te worden omschreven in het licht van de situering van het dakterras en de remediëring van de door de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg weerhouden privacyhinder. De opmerking van de tussenkomende partij dat het materiaal waarmee de schermen zullen worden gebouwd, kan worden afgeleid uit de verwijzing in de bestreden beslissing naar de argumentatie in haar beroepschrift doet hieraan geen afbreuk.

Het middel is in de aangegeven maten gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden ten laste gelegd van de verwerende partij. Zij wordt ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld (artikel 33 DBRC-decreet).

2.

De verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die kan worden toegekend. De Raad kan op verzoek van een partij een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld (artikel 21, §7 DBRC-decreet). De gevorderde rechtsplegingsvergoeding is conform met het basisbedrag van 700 euro (artikel 20/1, §1 Procedurebesluit). Er zijn geen redenen om af te wijken van dit basisbedrag, terwijl de verwerende partij hierover ook geen verweer voert.

3.

De vordering van de tussenkomende partij om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partij wordt verworpen. Het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht wordt niet ten laste gelegd van de verwerende partij (of de verzoekende partij), aangezien zij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De vrijwillige tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure voor de verwerende partij (en voor de verzoekende partij) niet verzwaren, mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard. Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten (artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet).

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Ninke MARTENS is ontvankelijk.
2. De beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een woning met kantoorruimte op het perceel gelegen te 9840 De Pinte, Brueghellaan 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 445W3, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep van de verzoekende partij, begroot op 200 euro rolrecht en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.
5. De kosten van het beroep van de tussenkomende partij, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 januari 2020 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE