

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0083
in de zaak met rolnummer 1314/0608/SA/4/0543

Verzoekende partijen	1. mevrouw Sonja VAN DE GENACHTE 2. de heer Danny WEST vertegenwoordigd door advocaat Inge GEERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Begijnhoflaan 460
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 april 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 23 december 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de bvba MOERMAN TORRE (hierna: de aanvrager), een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9940 Evergem, Zwaantje 49 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 2522 P2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van de Raad nr. S/2014/0134 van 23 september 2014 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ingrid DURNEZ *loco* advocaat Inge GEERTS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 16 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning.

De verzoekende partijen zijn de rechter buren van het betrokken bouwperceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 september 2013 tot en met 22 oktober 2013, dient de raadsman van de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 23 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hierboven omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening gelden voor zonevreemde constructies volgende basisrechten :

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van een woning en het bouwen van een nieuwe. Het herbouwen van de woning op het perceel Zwaantje 49 is in strijd met de planologische voorschriften. Deze woning kan echter herbouwd worden gezien ze voldoet aan de bepalingen (basisrechten) voor zonevreemde woningen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening. Het perceel waarop de bestaande woning staat heeft een straatbreedte van 6,08 meter. Het betreft hier een woning die gekoppeld is aan een bestaande woning (in opbouw) links en die rechts een bouwvrije zijstrook heeft van 0,96 meter. Op het aanpalend perceel staat een oude woning op een perceel met een straatbreedte van ongeveer 12 meter. De linker bouwvrije zijstrook van deze woning bedraagt eveneens 0,96 meter. Dergelijke bouwvrije zijstroken zijn niet meer gangbaar en stedenbouwkundig onverantwoord. Bij voorliggende aanvraag wordt de geplande woning

op zowel de rechter als de linker perceelsgrens gebouwd. Gezien de beperkte breedte van het perceel kan een gangbare bouwvrije zijstrook van 3 meter niet gerespecteerd worden en kan, indien de woning herbouwd wordt, enkel op de perceelsgrenzen gebouwd worden. In tegenstelling tot wat de Deputatie van Oost-Vlaanderen in voorgaande beslissing stelt gaat het hier, gezien het aantal woongelegenheden gelijk blijft, niet om een verdichting, maar om het herbouwen van een woning, binnen bepalingen van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening voor zonevreemde woningen zonder dat de woondichtheid vergroot. De geplande woning sluit aan op de bestaande woning links en sluit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor deze woning heeft geen gevolgen voor de bouw mogelijkheden van de bestaande woning rechts, integendeel de bouw mogelijkheden worden op dit perceel nog vergroot. Voorliggende aanvraag tot het herbouwen van een woning geeft dan ook geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren .

Algemene conclusie :

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 maart 2014 beslist de verwerende partij op 10 april 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

In tegenstelling tot voorgaande aanvragen, behelst voorliggende aanvraag enkel de herbouw van de woning nr. 49. Voor de woning nr. 47, welke architecturaal één geheel vormde met de woning nr. 49, werd recent een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen ervan. De werken zijn momenteel in uitvoering. Tegen deze stedenbouwkundige vergunning werd geen beroep ingesteld, ook niet door appellanten, hoewel de vergunning voor de herbouw van woning nr. 47 bepalend is voor de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van de aanvraag. Immers, bij de voorgaande dossiers ging het steeds om de aanvraag voor het herbouwen van beide woningen, waarbij de totale perceelsbreedte ter hoogte van de straat 18,18 m bedraagt. In dat geval was het mogelijk geweest een nieuwe tweewoonst op te richten op 3 m van beide aanpalende perceelsgrenzen, dus ook op 3 m van de scheiding met het perceel van appellanten.

Echter, door de afgeleverde vergunning voor woning nr. 47, rest voor de herbouw van woning nr. 49 een perceelsbreedte van amper 6,10 m, waarop onmogelijk een woning van het halfopen bouwtype met bouwvrije zijstrook van 3 m kan gerealiseerd worden. De enige ruimtelijk verantwoorde oplossing die overblijft, is het bouwen tot op de perceelsgrens.

Er dient bij de beoordeling van onderhavige aanvraag dan ook uitgegaan te worden van de toestand zoals ze zich vandaag voordoet, dus rekening houdende met de vergunning voor de woning nr. 47. De beoordeling die in de voorgaande dossiers werd gegeven, is, gelet op de gewijzigde bestaande toestand, niet meer dienend.

Hoewel hierdoor de specifieke 'open' typologie van deze doodlopende zijstraat verloren gaat, biedt de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing. Bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag dient immers steeds rekening te worden gehouden met artikel 1.1.4. VCRO dat stelt: "Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden." Het rechtsaantalende perceel heeft een straatbreedte van 12,57 m, zodat in de toekomst hierop een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden, aangebouwd tegen de nieuw gecreëerde wachtgevel, met een bouwvrije zijstrook rechts van 3 m, en met een woningbreedte van meer dan 9 m. Appellanten zweren bij hun 'vrijstaande' bebouwing, doch bij herbouw zal langs beide zijdelingse perceelsgrenzen een afstand van 3 m gerespecteerd moeten worden, zodat in dat geval een woning met een breedte van slechts 6,57 m kan gerealiseerd worden. Door het voorzien van voorliggende woning tot op de perceelsgrens rechts wordt voor het rechtsaantalende perceel aldus een meerwaarde gecreëerd. Appellant werpt op dat door het bouwen tot op de perceelsgrens de lichtinval in de eigen woning-aanbouw, dat zich op 3 m van de scheiding bevindt, grondig wordt verminderd. De gevraagde inplanting zal inderdaad een negatieve impact hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaantalende woning, doch er bestaan oplossingen om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw.

De nieuwbouw volgt de kroonlijsthoogte, dakvorm, dakhelling en nokhoogte van de reeds vergunde linksaantalende woning nr. 47 en vormt hiermee, zoals voorheen, één architecturaal geheel. De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 14 m, de bouwdiepte op de verdieping tot 10 m, hetgeen ruim onder de algemeen gangbare stedenbouwkundige normen van 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdieping blijft. Het gebouw wordt afgewerkt met duurzame materialen.

*Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schendingen aan van de artikelen 1.1.4., 4.3.1. en 4.4.11. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, motiverings-, vertrouwens-, rechtszekerheids-, redelijkheids- en objectiviteitsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de richtnota van de Gemeenteraad van 25.09.2008.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Vooreerst werd geen (althans niet langer) rekening gehouden met de omgevingsfactoren. In zaak R02/33-11/B.15-741 stelde de Deputatie:

“De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen binnen een landelijke omgeving, langsheen een doodlopende zijstraat van de N456, ten noorden van de kern van Sleidinge. De bebouwingstypologie langsheen deze doodlopende zijstraat is zeer specifiek. Langs deze zijde van de straat zijn de percelen vrij smal (gemiddeld 12m) en telkens bebouwd met een woning ingeplant op ongeveer 1m van één van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woningen hebben weliswaar een blinde zijgevel, maar het geheel wordt toch ‘open’ ervaren.

Huidig ontwerp voorziet twee gekoppelde woningen waarvan de woning nr. 49 van het gesloten bouwtype is, met wachtgevel op de rechtse zijdelingse perceelsgrens, met de bedoeling in de toekomst hiertegen aan te bouwen. Hierdoor wordt een gesloten bouwblok gecreëerd, waardoor de specifieke typologie verloren gaat. In dergelijke landelijke omgeving is het bovendien niet aangewezen om te evolueren naar gesloten bebouwing.

(...)

Bovendien werd en wordt de rechts aanpalende woning volledig gerenoveerd zodat er geen garantie bestaat dat ooit zal aangesloten worden op de gecreëerde wachtgevel, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt geen duurzame oplossing is.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat met huidig ontwerp de specifieke typologie van ‘open’ bebouwing verloren gaat en het bovendien niet wenselijk is om in het buitengebied te verdichten door te evolueren naar gesloten bebouwing. Recente realisaties in de straat tonen aan dat er andere oplossingen voorhanden zijn om kwalitatief te herbouwen op deze relatief smalle percelen zonder het open karakter teniet te doen.”

In zaak R02/33-12/B.15-390 werd hierover gesteld:

“Huidig ontwerp voorziet twee gekoppelde woningen waarvan de woning nr. 49 van het gesloten bouwtype is, met wachtgevel op de rechtse zijdelingse perceelsgrens, met de bedoeling in de toekomst hiertegen aan te bouwen. Hierdoor wordt een gesloten bouwblok gecreëerd, waardoor de specifieke typologie verloren gaat. In dergelijke landelijke omgeving is het bovendien niet aangewezen om te evolueren naar gesloten bebouwing.

Het feit dat de gemene muur op de perceelsgrens in voorliggend ontwerp wordt uitgevoerd in gevelparament, doet hieraan geen afbreuk.

(...)

[idem als vorige beslissing]

De beperkte wijziging ten opzichte van de vorige aanvraag (zijgevel op perceelsgrens uitgevoerd in gevelparament i.p.v. snelbouwsteen) wijzigt de plaatselijke aanleg (open versus gesloten bouwtypologie) niet waardoor er geen redenen zijn om de aanvraag ditmaal te vergunnen.”

Hoewel de omgeving in tussentijd niet veranderd is, stelt de Deputatie thans:

“Hoewel hierdoor de specifieke ‘open’ typologie van deze doodlopende zijstraat verloren gaat, biedt de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing. Bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag dient immers steeds rekening te worden gehouden met artikel 1.1.4 VCRO dat stelt: “Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden.”

Bovenvermeld standpunt is bovendien tegenstrijdig met het eerder genomen standpunt: waar bouwen tot op de perceelsgrens eerst nog als “geen duurzame oplossing” werd bestempeld (o.a. een wachtgevel werd gecreëerd waarvan niet zeker is dat er ooit zal tegen worden gebouwd), wordt dit nu wel plots duurzaam... Waar het vroeger niet aangewezen was om te evolueren naar gesloten bebouwing “in dergelijke landelijke omgeving”, kan dit plots wel.

*De huidige aanvraag (ook al werd deze kunstmatig opgesplitst in 2 aparte aanvragen) heeft **in feite** nochtans geen enkel verschil met de vorige aanvraag: nog steeds worden twee huizen tegen elkaar gebouwd op dezelfde plaats. De eerste aanvraag had betrekking op het bouwen op de perceelsgrens met wachtmuur en aanbouwverplichting, de tweede op het bouwen op de perceelsgrens met muur in gevelparament, en de huidige aanvraag bouwen op de perceelsgrens omdat men niet anders meer kan.*

...

...Verzoekende partij mag er terecht vanuit gaan dat wanneer de Deputatie tweemaal heeft gesteld dat het bouwen tot op de perceelsgrens geen duurzame oplossing is en afbreuk doet aan het open karakter van de omgeving, dit de derde maal ook nog steeds het geval is. Het rechtmatig vertrouwen dat verzoekende partij aldus mocht hebben, is door de bestreden beslissing ernstig geschokt.

*Het vertrouwensbeginsel impliceert ook dat verzoekende partij er terecht mag van uitgaan dat de Deputatie (in navolging van het College van Burgemeester en Schepenen) de richtnota van de gemeenteraad d.d. 25.09.2008 (**zie stuk 20**) zou volgen, namelijk het laten van een bouwvrije strook van 3 m. Het **rechtszekerheidsbeginsel** houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat de handeling wordt verricht en de overheid daarvan niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken. Verzoekende partij mocht er dus vanuit gaan dat ook nu de Deputatie de richtnota zou respecteren, minstens dat zij een beslissing zou nemen die in de lijn van haar voorgaande beslissingen lag.*

Ten overvloede: voormelde richtnota was ook gekend door de aanvrager. Zoals in de feitelijke uiteenzetting aangehaald, heeft de aanvrager zichzelf voor voldongen feiten gesteld. Daar waar hij eerste de ruimte had om een meergezinswoning te bouwen met respect voor de regels inzake afstand, heeft de aanvrager zichzelf voor voldongen feiten

gesteld door eerst een huis op perceel nr. 47 op te richten waardoor hij het huis “niet kan opschuiven”. Hierbij neemt de aanvrager het risico dat het perceel nr. 49 te klein is om nog te bebouwen (wat niet het geval is, zie verder); dit risico kan niet worden afgewenteld op verzoekende partij.

Op het moment dat nr. 47 werd opgericht had verzoekende partij geen enkel belang om bezwaar in te dienen. Zij had immers geen glazen bol en kon niet voorspellen wat de invloed ervan zou kunnen zijn op nr. 49. Bovendien houdt deze redenering geen steek: bij het verlenen van een bouwvergunning voor nr. 47 kan men geen voorwaarden opleggen voor nr. 49 en vice versa: dit zijn 2 aparte vergunningen die apart moeten worden beoordeeld. Dit is nu eenmaal het gevolg van het indienen van 2 aparte vergunningsaanvragen. Het is duidelijk: voorheen werd één vergunning aangevraagd en dit werd steeds geweigerd. Door het opsplitsen van de vergunning in 2 aparte vergunningen, wou de aanvrager de vergunningsweigering omzeilen.

Er moet dan ook consequent worden opgetreden: als er 2 aparte vergunningen worden aangevraagd moet men deze dan ook apart beoordelen en mag geen rekening worden gehouden met het feit dat één vergunning reeds werd toegekend die mogelijks een weerslag kan hebben op de andere vergunning. De andere vergunning moet dan ook apart worden beoordeeld. Indien verzoekende partij bezwaar indient tegen de vergunning die wordt aangevraagd op nr. 49 kan men dan ook niet stellen dat zij in principe ook bezwaar had moeten indienen tegen nr. 47.

Bovendien kan op perceel nr. 49 wel degelijk een volwaardig huis bouwen waarbij een afstand wordt gehouden van de perceelsgrens. Het grootste bewijs hiervan is dat dit bij de bestaande woning (die wordt gesloopt en herbouwd) ook het geval was. Indien de visie van de Deputatie zou worden doorgetrokken, zou dit inhouden dat wanneer iemand wordt geconfronteerd met voorschriften inzake de afstand tot de perceelsgrenzen, hij dit eenvoudigweg kan ontwijken: hij kan de grond laten opsplitsen in 2 of meerdere percelen (en de meergezinswoning opdelen in kleinere aan elkaar hangende huizen) tot wanneer één perceel dan te klein zou zijn om een volwaardige woning op te bouwen: in dat geval zou men dan bepalen dat men tot aan de perceelsgrens mag bouwen.

Voorts moet erop worden gewezen dat de aanvrager alleszins in de mogelijkheid is om een afstand van één meter te respecteren, zoals dit thans bij de huidige bebouwing op het perceel nr. 49 het geval is. Hij bezorgde aan verzoekende partij alvast een uitgetekend plan (**zie stuk 21**). Een volwaardige woning met afstand tot de perceelsgrens is dus wel degelijk mogelijk, wat de aanvrager bewijst. Er bestaan dus wel degelijk “ruimtelijk te verantwoorden oplossingen”.

Voormeld plan werd overgemaakt aan de Deputatie (via de replieknota op het verslag van de PSA). Evenwel hield de Deputatie geen rekening met het plan en moet worden aangenomen dat haar beslissing dan ook steunt op een incorrecte feitenvinding (zie . MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, o.c., p. 54) en dat zij bijzonder onzorgvuldig is geweest. De Deputatie schendt dan ook het **zorgvuldigheidsbeginzel**.

Evenmin werd rekening gehouden met de hinderaspecten. Het bouwen tegen de scheidingslijn is voor verzoekende partij heel nadelig.

In de muur die uitkijkt op de bouwvrije strook heeft verzoekende partij een raam. Uiteraard kan het niet zijn dat op 3 meter van dit raam een scheidingsmuur (van 3,6 meter hoog, het

dak niet meegerekend) wordt gebouwd die nooit gemeen zal worden. Dit ontnemt aan verzoekende partij dan ook direct het zonlicht, zowel in de keuken als op het terras. Bovendien beschikt verzoekerende partij over een raam dat uitkijkt op het terras (in de living) en zal ook daar minder licht zijn; als **stuk 19** worden foto's bijgebracht waarop men het zonlicht kan zien en waarop door middel van een paal wordt aangegeven hoe hoog de muur zal worden die onterecht tegen de scheidingslijn wordt gebouwd. Er zal dan ook burenhinder (hinder uit nabuurschap) ontstaan.

Uit het fotomateriaal (**foto F**) en voorgelegde plan (**zie stuk 21**) blijkt duidelijk dat de op te trekken woning perfect kan worden opgeschoven zodat de afstand tot de perceelsgrens wel kan worden gerespecteerd. Ook de naburige huizen hebben een geringe breedte aan de straatzijde. De huizen worden dan ook in de lengte gebouwd.

Bovendien is niet elke bouwgrond groot genoeg om te bouwen. Het is niet omdat de bouwgrond niet groot genoeg is, dat er een mouw moet worden aangepast door plots een heel soepel beleid te hanteren. De aanvrager wist op voorhand hoe groot zijn grond was, wist dat er in de buurt alleenstaande woningen stonden en is eigenaar van een aangrenzend perceel. Waarom houdt de aanvrager zich wel aan de 3 meterregel aan de zijde van het huis dat werd gebouwd op nr. 47 en waarom bij het huis dat op nr. 49 zal worden gebouwd niet!?

De motivering van de Deputatie is ontoereikend op dit vlak en schendt dan ook de **artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen**. De Deputatie stelt immers zelf:

“De gevraagde inplanting zal inderdaad een negatieve impact hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaanpalende woning, doch er bestaan oplossingen om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw.”

Bovenvermelde motivering is zeker en vast niet deugdelijk. Het komt niet toe aan de Deputatie om aan verzoekende partij een bijkomende last op te leggen. De Deputatie had dan maar een vergunning moeten toekennen onder voorwaarden. Eenvoudigweg stellen dat verzoekende partij maatregelen kan nemen om de hinder te beperken is een brug te ver. Het kan zeker en vast niet de bedoeling zijn dat een vergunning van iemand anders verplichtingen oplegt aan verzoekende partij. Het enige wat de Deputatie wel objectief mag beoordelen is of er sprake is van hinder of niet. Bovendien vormt het moeten remediëren op zich van de hinder, al een bijkomende hinder voor verzoekende partij. Het valt dan ook niet te begrijpen waarom de Deputatie desalniettemin overgaat tot de vergunning. Er is dan ook sprake van **machtsoverschrijding**: kennelijk wordt niet langer het algemeen belang gediend, doch het is vooral het belang van de aanvrager die plots wordt gediend. Bijgevolg schendt dit eveneens de regels inzake **objectiviteit** en **onpartijdigheid**.

De Deputatie gaat nog een stap verder en stelt:

“Door het voorzien van voorliggende woning tot op de perceelsgrens wordt voor het rechtsaanpalende perceel aldus een meerwaarde gecreëerd.”

Dit is evenmin een objectieve uitspraak. Het is zeker niet zo dat een meerwaarde wordt gecreëerd. Bovendien is dit bijzonder vaag: het is niet omdat een huis iets groter is, dat er een meerwaarde is. Vele mensen wonen nu eenmaal graag in een vrijstaand huis. De

vrijstaande huizen zijn thans nog steeds duurder dan de halfopen huizen, los van de oppervlakte.

De beslissing op dit vlak is dan ook evenmin draagkrachtig en deugdelijk.

...

Bovendien wordt er eveneens zón ontnomen aan verzoekende partij doordat de nokhoogte maar liefst 9,25 meter bedraagt. Alle andere eigenaars in de straat moesten zich verplicht houden aan een nokhoogte van 7m. Architecturaal mag dit dan wel een geheel vormen met nr. 47, het zorgt niet voor uniformiteit binnen het straatbeeld.

De Deputatie is bijzonder onzorgvuldig te werk gegaan bij het toekennen van de vergunning en kon in alle redelijkheid niet beslissen dat het aangevraagde voor vergunning vatbaar is.

Art. 4.3.1, § 2, 2° VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening brengen. De Deputatie hield in de vorige beslissingen wel rekening met de in de omgeving bestaande toestand, thans is dit niet langer het geval. Zo vermag het de Deputatie niet om rekening te houden met het feit dat de buur (verzoekende partij) eventueel in de toekomst tegen het te bouwen huis kan bouwen: dit is geen BESTAANDE toestand...

In casu werd totaal geen rekening gehouden met de beleidsregels van het Ruimtelijk Structuurplan Evergem (Deel 2: Richtinggevend gedeelte):

...

Met bovenstaand beleidsdocument moet rekening worden gehouden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Een ruimtelijk structuurplan heeft geen enkel nut indien er totaal geen rekening mee wordt gehouden. Het ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument en vormt geen beoordelingskader voor aanvragen stedenbouwkundige vergunningen, doch dit moet worden genuanceerd: de Deputatie had hiermee rekening moeten houden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en had moeten motiveren waarom zij het uitgestippelde beleid niet wenste te volgen. Zij had aldus een nauwgezette motivering moeten uitwerken; dit in het bijzonder gelet op het feit dat in de eerste beslissingen wel aandacht werd gegeven aan de open ruimte - structuur. Verzoekende partij mocht erop vertrouwen dat ook nu de beleidsopties inzake de open ruimte zouden worden gerespecteerd.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden, is het feit dat de aanvraag thans beperkt is tot het perceel nr. 2522p5 wel degelijk doorslaggevend om over te gaan tot een andere beoordeling.

In de vorige beslissing werd de bouw van een tweewoonst beoogd op een terrein met een breedte van 18,18 meter. Door dit als een geheel aan te vragen werd de aanvraag dan ook als een geheel beoordeeld. De tweewoonst zou op de rechter zijdelingse perceelsgrens en op minstens 3 m van de linker scheidsgrens worden gebouwd. In het licht van de onmiddellijke omgeving vond de deputatie de inplanting van de tweewoonst niet passend en zou de bebouwing op het terrein beter verschoven worden, zodat langs de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden bouwvrije stroken van 3 meter zouden

komen. Deze beoordeling kon de deputatie maken omdat de aanvraag betrekking had op het realiseren van een tweewoonst op een terrein.

Door de aanvraag te beperken tot 1 perceel kan de deputatie niet langer ijveren voor een verschuiving en een bouwvrije strook van 3 meter, aangezien er geen mogelijkheid hiertoe is binnen dit perceel. De aanvraag is niet langer hetzelfde ten opzichte van de vorige aanvragen, zodat er geen verwachtingen bij verzoekers kunnen zijn gewekt ten aanzien van de huidige aanvraag. Bovendien werd recent op het aanpalende perceel (Zwaantje 47) een nieuwbouw vergund. De aanvraag is derhalve niet alleen anders, ook de context van de aanvraag is volledig anders. De deputatie moet elke aanvraag op zijn eigen aspecten beoordelen, zodat de beoordeling van de deputatie niet dezelfde diende te zijn van de beoordeling bij de vorige aanvragen.

De deputatie heeft op deze verschillende context en verschillende aanvraag zelfs gewezen in de bestreden beslissing en vastgesteld dat de beoordeling die in de voorgaande dossiers werd gegeven niet meer dienend was gelet op de gewijzigde bestaande toestand. De deputatie heeft dus wel degelijk gemotiveerd waarom ze ten aanzien van de huidige aanvraag een andere beoordeling zal maken. Deze motivering is draagkrachtig om de verandering in beoordeling te verduidelijken en te verantwoorden. Er is in casu geen sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel.

Verzoekers wijzen op de richtnota 'bouwen en verkavelen', maar deze heeft geen verbindende waarde. De regelgeving inzake ruimtelijke ordening voorziet in verschillende instrumenten om het beleid van de gemeente inzake ruimtelijke ordening vorm te geven. Het kan niet de bedoeling zijn om decretaal voorziene procedures te omzeilen en via een eenvoudige beslissing van de gemeenteraad bepaalde normen af te dwingen.

Anders dan verzoekers beweren, is de deputatie niet gebonden door de richtnota en diende de deputatie deze dus niet toe te passen. De nota kan louter beschouwd worden als een beleidsregel die de gemeente zelf wil volgen. Dergelijke beleidsregel ontslaat de overheid er overigens niet van om ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen. Naar een algemene interne richtlijn verwijzen kan bovendien nooit volstaan als motivatie voor een beslissing over een concrete vergunningsaanvraag.

Verzoekers halen een alternatief voor de aanvraag aan waarvan ze het uitgetekend plan bij hun replieknota hadden gevoegd.

Het is echter niet de taak van de vergunningverlenende overheid om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen van een aangevraagd ontwerp (RvVb nr. A/2013/0335 van 18 juni 2013). De deputatie hoefde dus geen rekening te houden met dit plan. Er kan haar in dit opzicht dus geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden verweten.

Wat de hinderaspecten betreft, heeft de deputatie in alle redelijkheid geoordeeld dat de gevraagde inplanting een negatieve impact zal hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaanpalende woning, aangezien er maar 1 klein raam voorzien is in de aanbouw. Uit niets blijkt dat de beoogde woning een impact zou hebben die de hinder eigen aan een woonomgeving overstijgt, noch dat er sprake is van een substantiële reductie van zonlicht gelet op de ligging van de beoogde woning ten noordoosten en ten oosten van de aanbouw van verzoekers. Er zijn bovendien ook oplossingen om, buiten het voorziene raam, meer licht binnen te trekken in de aanbouw.

Dat verzoekers niet akkoord zijn met de vergunning die verleend wordt aan de aanvrager en hun mening niet wordt gediend, betekent niet dat er sprake is van machtsoverschrijding.

De deputatie heeft de aanvraag zorgvuldig onderzocht en heeft in alle redelijkheid haar beslissing genomen.

Aangaande de nokhoogte van 9,25 meter moet worden opgemerkt dat deze slechts tot een bouwdiepte van 10 meter wordt gerealiseerd en dat de aanbouw van verzoekers dus slechts voor 2,50 meter gelijkloopt met deze nokhoogte en de overige 4 meter enkel sprake is van een gelijkvloerse aanbouw. Het zonlicht dat ten gevolge van de nokhoogte wordt ontnomen is dan ook beperkt, zeker gelet op de ligging van de woning ten noordoosten en ten oosten van de aanbouw van verzoekers. Verzoekers maken niet aannemelijk dat de afname van zonlicht substantieel zal zijn. De deputatie is dan ook terecht tot het verlenen van de vergunning overgegaan.

Omtrent de opmerking over het ruimtelijk structuurplan moet worden opgemerkt dat artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid biedt om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot een aantal aandachtspunten rekening te houden, maar dit kan niet als een verplichting worden geïnterpreteerd. De deputatie moet dan ook niet motiveren waarom ze hier geen gebruik heeft van gemaakt (RvVb nr. A/2011/0152 van 26 oktober 2011).

Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is een rekbaar begrip, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien. Wanneer de verzoekende partij ter ondersteuning van de ingeroepen schending louter en alleen verwijst naar bepalingen van het ruimtelijk structuurplan, dient verwezen te worden naar het artikel 2.1.2, §7 VCRO dat stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond uitmaakt voor vergunningsaanvragen (RvVb nr. A/2013/0274 van 28 mei 2013).

De deputatie hoefde dan ook geen rekening te houden met het ruimtelijk structuurplan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en diende dan ook niet te motiveren waarom ze dit beleid (GRS) niet wenste te volgen.

...

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

De Deputatie kan dan ook niet worden gevolgd wanneer zij in haar antwoordnota stelt dat het feit dat de aanvraag thans beperkt is tot perceel 2522p5 doorslaggevend is om over te gaan tot een andere beoordeling. Het feit dat een vergunningsaanvraag wordt opgesplitst in 2 aparte aanvragen, verandert geenszins de feitelijke context, noch de omgeving.

...

Het gegeven dat de Deputatie per antwoordnota plots wel een (weliswaar povere) motivering tracht te geven, doet geen afbreuk aan het feit dat de beslissing niet zorgvuldig en deugdelijk werd gemotiveerd. Bijkomend is het niet correct wanneer de Deputatie stelt dat zij “niet langer kan ijveren voor een verschuiving van de bouwvrije strook”. Dit was nooit de determinerende factor in hoofde van de Deputatie om tot weigering van de eerste twee aanvragen over te gaan.

...

De richtnota is dan wel niet bindend voor de Deputatie, dit neemt geenszins weg dat de richtnota nog altijd de regel is behoudens gemotiveerde afwijking; over een gemotiveerde afwijking is geen sprake. Ook wanneer de Deputatie in voorgaande beslissingen kennelijk wel rekening hield met de richtnota, en thans plots niet, is dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Niet het niet volgen van de nota op zich maakt de schending uit,

wel het innemen van een andere houding waarbij de houding voorheen er verschillende malen uit bestond de richtnota wel toe te passen.

...

Ten onrechte stelt de Deputatie dat zij geen alternatieven moet onderzoeken of voorstellen van een aangevraagd ontwerp. Het is uiteraard wel zo dat wanneer de Deputatie letterlijk in een beslissing poneert: "de enige ruimtelijke verantwoorde oplossing die overblijft...", dat verzoeker ervan mag uitgaan dat andere pistes ook werden nagegaan en een afweging werd gemaakt van diverse oplossingen. De Deputatie geeft in de antwoordnota te kennen dat zij geen alternatieven moet onderzoeken; m.a.w. geeft de Deputatie zelf toe dat zij geen alternatieven heeft onderzocht niettegenstaande zij precies het tegenovergestelde laat uitschijnen door het gebruik van de bewoordingen "de enige ruimtelijke verantwoorde oplossing". Bovendien gaat het niet om een 'ambtshalve alternatief' maar door een plan dat door de bouwheer zelf werd voorgesteld.

...

Het ruimtelijke structuurplan op zich vormt inderdaad geen beoordelingsgrond; het kan evenwel niet zijn dat m.b.t. de vorige gelijklopende aanvragen wel rekening wordt gehouden met de openruimtestructuur en thans plots niet. Dit is willekeur.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in het eerste middel de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in essentie omdat een tegenstrijdig standpunt wordt ingenomen dan in eerdere vergunningsbeslissingen, omdat er een alternatieve bouwwijze mogelijk is waarbij er niet tot op de perceelsgrens wordt gebouwd en omdat er geen rekening is gehouden is met hinderaspecten en met de beleidsregels van het ruimtelijk structuurplan Evergem.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

"...

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

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

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

..."

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede

ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijken de volgende gegevens.

De woning die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag is gelegen aan Zwaantje 49, en vormde een koppelwoning met het huisnummer 47.

Bij twee eerdere aanvragen vormden de twee gekoppelde eengezinswoningen het voorwerp, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd gevraagd voor het slopen van beide woningen en het oprichten van een tweewoonst.

Op 19 januari 2012 weigert de verwerende partij de eerste aanvraag. De motieven luiden onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen binnen een landelijke omgeving, langsheen een doodlopende zijstraat van de N456, ten noorden van de kern van Sleidinge. De bebouwingstypologie langsheen deze doodlopende zijstraat is zeer specifiek. Langs deze zijde van de straat zijn de percelen vrij smak (gemiddeld 12m) en telkens bebouwd met een woning ingeplant op ongeveer 1m van één van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woningen hebben weliswaar een blinde zijgevel, maar het geheel wordt toch 'open' ervaren.

Huidig ontwerp voorziet twee gekoppelde woningen waarvan de woning nr. 49 van het gesloten bouwtype is, met wachtgevel op de rechtse zijdelingse perceelsgrens, met de bedoeling in de toekomst hiertegen aan te bouwen.

Hierdoor wordt een gesloten bouwblok gecreëerd, waardoor de specifieke typologie verloten gaat. In dergelijk landelijke omgeving is het bovendien niet aangewezen om te evolueren naar gesloten bebouwing.

Verder in de straat (Zwaantje nr. 53) werd een vrijstaande nieuwbouw gerealiseerd van slechts 5,50m breed, met zijdelingse bouwvrije stroken van 3m. Het gebouw werd in de lengte ontworpen om voldoende woonkwaliteit te kunnen inbrengen, het resultaat is een moderne vertaling van een klassieke woning met zadeldak. Dit ontwerp toont aan dat het mogelijk is op een perceel van slechts 12m breed een kwalitatieve vrijstaande woning te realiseren, zodat in voorliggende aanvraag niet noodzakelijk tot op de perceelsgrens dient gebouwd te worden.

Bovendien werd en wordt de rechts aanpalende woning volledig gerenoveerd, zodat er geen garantie bestaat dat ooit zal aangesloten worden op de gecreëerde wachtgevel, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt geen duurzame oplossing is.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat met huidig ontwerp de specifieke typologie van 'open' bebouwing verloren gaat en het bovendien niet wenselijk is om in het buitengebied te verdichten door te evolueren naar gesloten bebouwing. Recente realisaties in de straat tonen aan dat er andere oplossingen voorhanden zijn om kwalitatief te herbouwen op deze relatief smalle percelen zonder het open karakter teniet te doen.

...

Op 13 september 2012 weigert de verwerende partij de tweede aanvraag op grond van vergelijkbare motieven. Er wordt overwogen:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen binnen een landelijke omgeving, langsheen een doodlopende zijstraat van de N456, ten noorden van de kern van Sleidinge. De bebouwingstypologie langsheen deze doodlopende zijstraat is zeer specifiek. Langs deze zijde van de straat zijn de percelen vrij smak (gemiddeld 12m) en telkens bebouwd met een woning ingeplant op ongeveer 1m van één van de zijdelingse perceelsgrenzen. De woningen hebben weliswaar een blinde zijgevel, maar het geheel wordt toch 'open' ervaren.

Huidig ontwerp voorziet twee gekoppelde woningen waarvan de woning nr. 49 van het gesloten bouwtype is, met wachtgevel op de rechtse zijdelingse perceelsgrens, met de bedoeling in de toekomst hiertegen aan te bouwen.

Hierdoor wordt een gesloten bouwblok gecreëerd, waardoor de specifieke typologie verloren gaat. In dergelijk landelijke omgeving is het bovendien niet aangewezen om te evolueren naar gesloten bebouwing.

Het feit dat gemene muur op de perceelsgrens in voorliggend ontwerp wordt uitgevoerd in gevelparament, doet hier geen afbreuk aan.

Verder in de straat (Zwaantje nr. 53) werd een vrijstaande nieuwbouw gerealiseerd van slechts 5,50m breed, met zijdelingse bouwvrije stroken van 3m. Het gebouw werd in de lengte ontworpen om voldoende woonkwaliteit te kunnen inbrengen, het resultaat is een moderne vertaling van een klassieke woning met zadeldak. Dit ontwerp toont aan dat het mogelijk is op een perceel van slechts 12m breed een kwalitatieve vrijstaande woning te realiseren, zodat in voorliggende aanvraag niet noodzakelijk tot op de perceelsgrens dient gebouwd te worden. Voor de woning Zwaantje nr. 55 werd vergunning verleend voor het verbouwen tot op 1m van de zijdelingse perceelsgrens.

Bovendien werd en wordt de rechts aanpalende woning volledig gerenoveerd, zodat er geen garantie bestaat dat ooit zal aangesloten worden op de gecreëerde wachtgevel, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt geen duurzame oplossing is.

Uit voorgaande dient geconcludeerd dat met huidig ontwerp de specifieke typologie van 'open' bebouwing verloren gaat en het bovendien niet wenselijk is om in het buitengebied

te verdichten door te evolueren naar gesloten bebouwing. Recente realisaties in de straat tonen aan dat er andere oplossingen voorhanden zijn om kwalitatief te herbouwen op deze relatief smalle percelen zonder het open karakter teniet te doen.

De beperkte wijziging ten opzichte van de vorige aanvraag (zijgevel op perceelsgrens uitgevoerd in gevelparament i.p.v. snelbouwsteen) wijzigt de plaatselijke aanleg (open versus gesloten bouwtypologie) niet waardoor er geen redenen zijn om de aanvraag ditmaal te vergunnen.

...

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing heeft enkel betrekking op de woning met nr. 49. Deze woning is gelegen aan de linkerzijde van de woning van de verzoekende partijen (nr. 51). Inmiddels is reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de woning nr. 47.

5.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat er een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor nr. 47, waartegen geen beroep is ingesteld alhoewel deze vergunning bepalend is voor de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van de aanvraag, dat de voorgaande dossiers het herbouwen betrof van beide woningen, waarbij de totale perceelsbreedte ter hoogte van de straat 18,18 meter bedraagt waardoor het mogelijk was een nieuwe tweewoonst op te richten op 3 meter van beide aanpalende perceelsgrenzen, dat voor de herbouw van woning nr. 49 een perceelsbreedte rest van amper 6,10 meter, waarop onmogelijk een woning van het halfopen bouwtype met bouwvrije zijstrook van 3 meter kan gerealiseerd worden, dat de enige ruimtelijk verantwoorde oplossing het bouwen is tot op de perceelsgrens, dat alhoewel hierdoor de specifieke 'open' typologie van deze doodlopende zijstraat verloren gaat, de voorgestelde inplanting tot op de perceelsgrens rechts vanuit ruimtelijk oogpunt de meest duurzame oplossing biedt, dat het rechts aanpalende perceel een straatbreedte heeft van 12,57 meter, zodat in de toekomst hierop een kwalitatieve woning kan gerealiseerd worden, aangebouwd tegen de nieuw gecreëerde wachtgevel, met een bouwvrije zijstrook rechts van 3 meter, en met een woningbreedte van meer dan 9 meter, dat door het voorzien van voorliggende woning tot op de perceelsgrens rechts wordt voor het rechtsaanpalende perceel een meerwaarde gecreëerd, dat de gevraagde inplanting een negatieve impact zal hebben op de (zon)lichtinval in de rechtsaanpalende woning, doch er bestaan oplossingen om meer licht binnen te trekken, zoals het voorzien van veluxramen, een lichtstraat of lichtkoepel in het dak van de aanbouw.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de beoordeling in de bestreden beslissing een radicale ommekeer is ten aanzien van de eerdere beslissingen, die in de bestreden beslissing lijkt te worden verantwoord vanuit de vaststelling dat de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de woning nr. 47 een vaststaand gegeven is.

Dit gegeven kan echter geen ernstige verantwoording bieden voor het gegeven dat de inplanting van de nieuwe woning op de rechterperceelsgrens thans wordt gezien als "de meest duurzame oplossing" omdat er op de nieuw gecreëerde wachtgevel kan aangebouwd worden, hetgeen tegelijk wordt gezien als een meerwaarde voor het rechter aanpalend perceel, terwijl in de vorige beslissingen de nadruk werd gelegd op de specifieke typologie van de straat en het vermijden van het creëren van een gesloten bouwblok. Dit is des te minder het geval nu blijkt dat de verwerende partij in haar vorige beslissingen tot twee maal toe heeft vastgesteld dat de rechts aanpalende woning volledig gerenoveerd werd en wordt, zodat er geen garantie bestaat dat er ooit zal aangesloten worden op de gecreëerde blinde gevel. Bovendien kan niet ingezien worden waarom de woning op nr. 47 als een voldongen feit wordt beschouwd en niet de woning van de verzoekende partijen. Een vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van een aanvraag rekening te houden met de bestaande toestand. Voor de betrokken aanvraag is dit zowel de woning nr. 47

als de woning nr. 51. Daarnaast blijkt dat de aanvrager zelf een alternatief bouwplan heeft opgemaakt waarbij de woning nr. 49 niet wordt gebouwd op de perceelsgrens. Uit de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, blijkt tevens dat de verzoekende partijen dit bouwplan hebben bezorgd aan de verwerende partij, die daar in de bestreden beslissing niet de minste aandacht aan besteedt en integendeel stelt dat de enige overblijvende ruimtelijk verantwoorde oplossing bouwen is tot op de perceelsgrens, terwijl de verwerende partij er in de eerdere beslissingen nog op wijst dat recente realisaties in de straat aantonen dat er andere oplossingen voorhanden zijn om kwalitatief te herbouwen op deze relatief smalle percelen zonder het open karakter teniet te doen en daaromtrent zelf specifiek verwijst naar bepaalde percelen, met name Zwaantje nr. 53 en 55.

De verzoekende partijen kunnen ook gevolgd worden in hun kritiek op de beoordeling in de bestreden beslissing van de hinderaspecten voor hun woning door het aangevraagde. Hinderaspecten worden uitdrukkelijk opgesomd in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO als mogelijk relevant aspect bij het beoordelen van een aanvraag. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient een vergunningverlenende overheid aandacht te besteden aan de relevante hinderaspecten en oordelen of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, in acht genomen deze hinderaspecten. Een vergunningverlenende overheid dient met andere woorden te oordelen of de hinderaspecten door een aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaan. De verwerende partij doet dat niet in de bestreden beslissing, doch lijkt de aanvraag te vergunnen op grond van mogelijke ingrepen in de woning van de verzoekende partijen om de hinderaspecten te verhelpen.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. VERZOEK TOT BEMIDDELING

De verzoekende partijen suggereren om een bemiddelingsprocedure op te starten. Op de terechtzitting van 28 juni 2016 is er daaromtrent geen akkoord tussen de partijen. Op het verzoek van de verzoekende partijen kan derhalve niet worden ingegaan.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om *'in bijkomende orde en in voorkomend geval'* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 april 2014, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Zwaantje 49 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 2522 P2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 september 2016 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ