

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1181
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0080-A

Verzoekende partij mevrouw **Ann GRILLAERT**

vertegenwoordigd door advocaat Evert VERVAET, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote
Nieuwedijkstraat 417

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 3 augustus 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Rita HERREMANS tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 6 maart 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Pepingensesteenweg 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 10t.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

Advocaat Evert VERVAET voert het woord voor verzoekende partij, die tevens in persoon verschijnt. Verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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.

Verzoekende partij dient op 15 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"het bouwen van een eengezinswoning"*.

Het dossier kent een voorgeschiedenis. Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Op 6 juni 2011 verleent zij wel een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, maar deze vergunning wordt vervolgens door verwerende partij in het kader van het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geweigerd. Op 5 maart 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Op 18 juni 2012 verleent zij wel opnieuw een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een tweegevelwoning, maar deze vergunning is ondertussen vervallen, zoals vastgesteld door verwerende partij in het kader van het administratief beroep tegen een navolgende vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 januari 2014 voor het wijzigen van de betreffende (basis)vergunning. Tenslotte verleent het college van burgemeester en schepenen op 18 januari 2016 nogmaals een vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, die vervolgens door verwerende partij in het kader van een administratief beroep op 19 mei 2016 wordt geweigerd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Het perceel is tevens gelegen binnen het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, goedgekeurd door verwerende partij op 22 januari 2015 (hierna: GSV).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari 2017 tot en met 13 februari 2017, wordt een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling ... houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO: ...

mobilitateimpact: *Er wordt aan de rechtse zijde 1 staanplaats op het eigen terrein voorzien, aan de linkse zijde kan een kleine wagen op het hellend vlak staan.*

...

de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: *De woning sluit voldoende aan bij de bebouwing in de omgeving. De bouwdieptes zijn in overeenstemming met de algemeen gangbare en stedenbouwkundig aanvaarde normen. Aan de rechtse zijde wordt door de configuratie van het perceel een "spie" gecreëerd, die stedenbouwkundig niet wenselijk is.*

Daarom wordt onder de vorm van een stedenbouwkundige last een grondafstand naar de rechtse aanpalende eigenaar als voorwaarde opgelegd.

visueel-vormelijke elementen: De woning sluit aan bij de woning aan de rechtse zijde. De voortuinstrook wordt voldoende groen aangelegd, door grasdallen en haagjes te voorzien.

...

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Geen opmerkingen.

...

Voorwaarden

Volgende stedenbouwkundige last wordt opgelegd: De bouwheer moet het driehoekig stuk grond, gevormd door de nieuwe rechtse zijmuur van Pepingensesteenweg 33, door de rechtse zijdelingse perceelsgrens van Pepingensesteenweg 33 en door het verlengde van de nieuwe achtergevel, kosteloos afstaan aan de eigenaar van het goed Pepingensesteenweg 35 teneinde mogelijk te maken dat de scheidingsmuur volledig voor beide panden kan gebruikt worden op eerste verzoek ...

Het plat dak van de aanbouw mag niet als terras gebruikt worden.

De bijgebouwen en het zwembad maken geen deel uit van deze stedenbouwkundige vergunning, deze constructies dienen minstens 1 m afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen te respecteren. Indien deze constructie(s) vergunningsplichtig is / zijn, moet hiertoe een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend.

...”

3.

Tegen deze beslissing tekent mevrouw Rita HERREMANS op 3 mei 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 juli 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 3 augustus 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 3 augustus 2017 ontvankelijk en gegrond en weigert zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.1 Vormvereisten

...

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden over een termijn van 30 dagen ... om beroep in te dienen. ...

Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De mogelijke hinder, meer bepaald deze die erop neerkomt dat er gevreesd wordt voor inkijk in de slaapkamer van de aanpalende woning van de beroepsindiener, wordt op een realistische en een voldoende aanneembare wijze omschreven.

...

5.7 Beoordeling

...

b) ... De aanvraag ... is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) Niet tegenstaande de voorliggende aanvraag op een paar (ondergeschikte) punten tegemoet komt aan eerder opgeworpen weigeringsredenen, blijft de ontworpen woning niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Het perceel omvat een groot aantal parameters die een goede invulling niet evident maken. Zo staat er op het linker perceel een woning tot op de rooilijn met twee bouwlagen en een

zadeldak. Het hoofdvolume van deze woning is $\pm 9.00\text{m}$ diep. Deze woning heeft aanbouwen op de begane grond tot meer dan 20m . Op het rechter perceel staat de woning op $\pm 4.50\text{m}$ van de rooilijn. Ze heeft eveneens twee bouwlagen en een zadeldak en is 8.89m diep. Daarbij komt dat op het perceel de tuin ongeveer 1.20m hoger ligt dan het niveau van de straat. Het betrokken perceel is aan de straat $\pm 8.00\text{m}$ breed maar versmalt naar $\pm 5.37\text{m}$ ter hoogte van de achtergevel. Met al deze gegevens dient rekening gehouden te worden bij het ontwerp van de beoogde eengezinswoning. Dat deze beperkingen invloed hebben op het bouwvolume en bijgevolg ook op het bouwprogramma, is onvermijdelijk.

d) Inzake het bouwprofiel wordt in voorliggend ontwerp teruggegrepen naar de ongeschreven regel (costuim) die 15m bouwdiepte op de benedenverdieping en 12m op de verdieping toelaat. Deze gangbare regel, die decennia lang werd toegepast had tot doel een bepaalde eenvormigheid na te streven, waarbij men zich slechts uitzonderlijk kon beroepen op de bestaande dieptes in de omgeving en betracht werd op lange termijn tot een uniformiteit in de ordening van woonweefsels te komen. Deze diepte laat in principe nog voldoende lichtinval in de woonruimtes toe en kan tot een gelijkvormige achtergevellijn leiden.

Ten overvloede heeft ondertussen de Raad voor Vergunningenbetwistingen gesteld dat het hanteren van een ongeschreven regel niet kan aangehouden worden en dat niet mag vertrokken worden van een hypothetische toekomstige situatie. Het argument dat gelijke rechten ontstaan om op deze diepte te bouwen op de aanpalende percelen wordt in deze ook niet langer getolereerd. Nog slechts het uitgangspunt waarbij de diepte rechtstreeks afgemeten wordt aan de bestaande omliggende bouwdieptes en de belangen van de aangelanden worden als elementen van een goede ruimtelijke ordening gezien. Hiermee verdwijnt de mogelijkheid om onoordeelkundige historisch gegroeide (te diepe) situaties ruimtelijk te verbeteren, of omgekeerd onaangepaste historische (ondiepe) situaties te richten naar de vereisten van een hedendaags wooncomfort en aldus de meer algemene belangen van een goede ruimtelijke ordening te handhaven.

Het voorliggend ontwerp past zich onvoldoende in binnen de hierboven omschreven bestaande situatie. De bouwlijn van de rechter aanpalende woning wordt gevolgd, evenals de kroonlijsthoogte en de dakhelling in de voorgevel, wat op zich positief is. Er wordt echter geen rekening gehouden met de bestaande dieptes van de bestaande bebouwing langs beide zijden en met het gegeven dat de linker woning veel meer naar voor staat ingeplant. Door zonder meer de gangbare invulling van 15m op de begane grond en vooral 12m op de verdieping te voorzien wordt een te grote oppervlakte aan wachtgevel gecreëerd. De impact op de aanpalende percelen wordt hierdoor te groot.

Het hanteren van de algemeen gangbare regel van 12m bouwdiepte op de verdieping kan hier niet aangehouden worden. Ook de andere woningen langs dezelfde zijde van de Pepingensesteenweg zijn wat hun hoofdvolume betreft allemaal minder diep en staan op een relatief korte afstand van de straat. Er dient meer rekening gehouden te worden met deze bestaande toestand.

De bouwdiepte van 15.00m op de begane grond is ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de grote bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping van de linker aanpalende woning en de aanwezigheid van bijgebouwen op het rechter aanpalend perceel. Deze diepte zorgt voor voldoende interne oppervlakte van de eigen woning en voorziet een kroonlijsthoogte van 3.00m . Voor deze bouwlaag is geen onaanvaardbare negatieve impact aangaande bezonning en lichtinval tegenover de burens te verwachten. De bouwdiepte op de verdieping tot 12.00m is echter niet aanvaardbaar en houdt geen rekening met de aanwezige dieptes van de twee aanpalende woningen. Deze 12.00m diepte komt 3.10m dieper dan de rechter aanpalende woning en komt bijna 7.50m dieper dan de achtergevel van de linker aanpalende woning. Deze ruime bijkomende diepte is overdreven en zorgt voor een wachtgevel die een grote hinder zal veroorzaken. Deze hinder valt niet meer binnen de grenzen van wat algemeen aanvaard wordt.

De indeling van de ruimtes op de verdiepingen kunnen evenmin overtuigen dat een bouwdiepte van 12.00m noodzakelijk zou zijn om het bouwprogramma zoals voorgesteld op de plannen te kunnen realiseren. Op de eerste verdieping bevindt zich aan de achterzijde immers een slaapkamer van 5.99m breed bij 5.34m diep. De zolderverdieping heeft een zolderberging met dezelfde grondafmetingen en met 3 grote dakvlakvensters. Beide ruimten zijn voor hun bestemming (slaapkamer/zolderruimte) overdreven groot en staan niet in verhouding tot de indeling van de rest van de woning. Ze hebben afmetingen die eerder vergelijkbaar zijn met kleine leefruimten.

e) Sint-Pieters-Leeuw heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, goedgekeurd door de deputatie op 22 januari 2015. Voor eengezinswoningen met een voorgevelbreedte op of tegen de rooilijn van minder dan 6m in aaneengesloten bebouwing moet er geen parkeerplaats voorzien worden. In alle andere gevallen wordt verplicht één parkeerplaats op het eigen perceel opgelegd voor een eengezinswoning als deze een maximale oppervlakte heeft van 130m². Per begonnen bijkomende schijf van 130m² wordt nog een bijkomende parkeerplaats opgelegd. Per woning dient er daarnaast eveneens ruimte voorzien te worden voor het stallen van minimum 2 fietsen. In toepassing van de verordening dient de woning over 2 autostaanplaatsen te beschikken.

Nog volgens de verordening mag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang worden gebracht en moet het project aangepast worden met het oog op de vermindering van de parkeerbehoefte wanneer men niet voldoende parkeerplaatsen kan inrichten zonder de goede plaatselijke ordening te schaden. Hierbij wordt onder meer gesteld ... dat de voortuinstrook maximaal voor 50% mag verhard worden in functie van toegangspaden, parkeerplaatsen en/of opritten.

De verordening geeft de minimale afmetingen en kenmerken mee van de parkeerplaatsen. Een garage, garagebox of carport heeft volgende minimale afmetingen: 5.25m lengte, 2.75m breedte en 2.10m hoogte. Een overdekte standplaats is minimaal 5.00m lang, 2.50m breed en heeft een vrije hoogte van 2.10m. Een standplaats in open lucht is minimum 5.50m lang en 2.50m breed. De maximale hellingsgraad vanaf de rooilijn over de eerste 5m bedraagt 4%, nadien is de aanbevolen hellingsgraad over de volgende 10m 14%, de maximale hellingsgraad is 16%.

De voorliggende aanvraag is in strijd met deze verordening. De gehele achteruitbouwstrook wordt ingericht in functie van parkeren en toegangen, met uitzondering van 2 hagen van 0.45m breed. De diepte van de rechter parkeerplaats wijkt met 5.00m licht af van de minimale diepte van 5.25m volgens de verordening. De plaats links wijkt met een diepte van 3.50m zo ver af van de afmetingen van een normale parkeerplaats, dat dit niet mag beschouwd worden als een 2^{de} plaats. Bovendien ligt deze verharding onder een helling van 30%, in plaats van de maximaal toegestane 4%. De woning beschikt bijgevolg maar over één (korte) parkeerplaats.

De verordening voorziet in artikel 5.1 de mogelijkheid om een afwijking toe te staan op basis van een gemotiveerde en onderbouwde aanvraag. Dit kan mogelijk zijn onder meer wanneer duidelijk blijkt dat de specifieke perceelsconfiguratie de inplanting van parkeerplaatsen niet toelaat. Indien deze afwijking aanvaard wordt voorziet artikel 5.2 dat de verplichting vervangen kan worden door de compensatoire vergoeding voorzien in het 'Belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsstallingen'. Gelet op de moeilijkheidsgraad van het bouwperceel zouden een afwijking op het aantal plaatsen en de afwijkende diepte van slechts 5.00m kunnen overwogen worden.

f) De rechter perceelsgrens loopt in rechte lijn over een diepte van 13.18m gemeten vanaf de voorgevellijn van de rechter aanpalende woning en knikt nadien naar rechts, waardoor het perceel verbreedt. Tussen de gemeenschappelijke perceelsgrens en de platen berging op het rechter aanpalende perceel ligt er nog een smalle onbebouwde spie, met een maximale breedte van 0.20m en taps toelopend op een punt ter hoogte van de achtergevel van dit

bijgebouw. Zoals het gebouw nu ontworpen is, is de spie amper toegankelijk en dan nog alleen vanaf het perceel in kwestie. Dit is niet wenselijk.

Bij de vorige aanvraag leek het erop dat de spie grond deel uitmaakte van het perceel in kwestie, maar volgens het huidige inplantingsplan behoort de spie toe aan het aanpalende perceel met woning nr. 35. Daar waar in de vorige aanvraag dan ook werd opgemerkt dat het gebouw op de perceelsgrens moest opgericht worden tot aan de knik van de zijdelingse perceelsgrens, zou dit op basis van het huidige inplantingsplan betekenen dat de onbebouwde spie blijft bestaan. Daarom heeft de gemeente aan de vergunning de terechte last opgelegd dat de eigenaar van het perceel in kwestie de spie tot aan de achtergevel van de te bouwen woning kosteloos moet afstaan aan de eigenaar van het aanpalende perceel om gevoegd te worden bij het perceel. Bijkomend zou daaraan kunnen toegevoegd worden dat het wenselijk is om de open spie voorlopig dicht te maken, in afwachting van een definitieve invulling op het aanpalende perceel tot op de perceelsgrens.

g) Met betrekking tot het plat dak op het achterste deel van de benedenverdieping, dat al dan niet als dakterras kan gebruikt worden, dient gesteld te worden dat het plan wel degelijk het dak als "plat dak (niet-toegankelijk)" bestemt. Een glazen balustrade in het gevelvlak van het schuifraam verhindert de toegang tot het dak en het plat dak is niet voorzien van een omrande balustrade. Strikt genomen wordt hier dus geen dakterras gevraagd die voor inkijk kan zorgen. Toch kan de vraag van de beroepsindiener om het schuifraam te beperken tot een raam op minimale hoogte, bijgetreden worden. Een schuifraam tot op de grond wordt voorzien om makkelijk naar buiten te kunnen stappen. Het opleggen dat het plat dak niet toegankelijk is, zal het gebruik van het plat dak als terras moeilijk kunnen afdwingen wanneer het raam als schuifraam tot op de grond behouden blijft. Dit werd ook al opgemerkt naar aanleiding van de vorige aanvraag. Er wordt dan ook nog eens herhaald dat het raam een halve meter hoger dient aan te vangen of dat bij een raam tot op de vloer, het noodzakelijk is dat de raamindeling een vast deel omvat aan de onderzijde en een opengaand deel daarboven.

h) Tot slot wordt nog opgemerkt dat het ondertussen gebouwde zwembad en de geplaatste woningbijgebouwen niet worden beoordeeld in voorliggende aanvraag. Op de aanduiding zonder maten op het inplantingsplan na, bevat het dossier geen gegevens over deze constructies.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de bouwdiepte op de verdieping houdt geen rekening met de beperkte bouwdieptes van de beide aanpalende woningen en met de bestaande inplanting van de aanpalende woningen;*
 - het schuifraam op de verdieping naar een 'ontoegankelijk plat dak' is weinig geloofwaardig en dient aangepast te worden zodat het plat dak effectief ontoegankelijk wordt.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. In zoverre verwerende partij in haar antwoordnota stelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is in de mate dat verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de aanvraag door de Raad beoogt, betreft dit eerder een vrijblijvende 'opmerking', die niet kan worden aangemerkt als een 'exceptie'. Wanneer een partij een ontvankelijkheidsexceptie wil opwerpen, dient zij aan de hand van feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die zij daaruit meent te kunnen afleiden, concreet aan te duiden waarom de vordering onontvankelijk is. Verwerende partij beperkt zich tot het opwerpen van een exceptie, zonder concrete uiteenzetting van de feitelijke vaststellingen waarop zij haar exceptie steunt.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.21, §2, lid 1, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 1, §1, lid 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (hierna: Beroepenbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat het georganiseerd administratief derdenberoep van de aanpalende buur in de bestreden beslissing ten onrechte ontvankelijk wordt bevonden, gezien laatstgenoemde daarin niet afdoende aannemelijk maakt dat zij ingevolge de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg persoonlijke hinder of nadelen kan ondervinden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO. Zij meent dat de bestreden beslissing, in het licht van haar uitvoerige argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure inzake de ontstentenis van belang in hoofde van de derde beroepsindiener, geen afdoende motivering bevat waaruit blijkt op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat het administratief derdenberoep ontvankelijk is. Zij meent met name dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de aanpalende buur *“in een lang leegstaande woning hinder zou kunnen ondervinden door inkijk”*.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij benadrukt dat *“artikel 4.7.21, §2, lid 1, 2° VCRO niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze mag worden toegepast”*, en dat *“het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet worden omschreven en er aannemelijk wordt gemaakt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing”*. Zij stelt dat de derde beroepsindiener in haar administratief beroepschrift *“omstandig en op aannemelijke wijze”* wees op twee hinderaspecten die zij *“vreest te ondervinden”*, met name *“het onmogelijke onderhoud van de zijgevel”*, doordat er ingevolge *“de gelijkvloerse bouwdiepte van 15m”* *“een spie (rechthoek) wordt gecreëerd met een breedte van ± 0.30-0.40m over een afstand van ± 3.0m, achteraan het terrein”*, en *“inkijk in de slaapkamer”*, doordat *“het zg. plat dak in praktijk zal gebruikt worden als dakterras”*. Zij meent dat het feit dat de derde beroepsindiener het aanpalende pand niet zelf bewoont geen afbreuk doet aan haar belang. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat de derde beroepsindiener *“de omschreven privacyhinder door inkijk in de slaapkamer als eigenaar van het aanpalende pand kan ondervinden mocht zij haar eigendom willen bewonen”*. Zij wijst tevens op het feit dat de derde beroepsindiener *“als eigenaar in ieder geval de hinder ondervindt die zou ontstaan door de onbebouwde spie die wordt gecreëerd”*, vermits *“het onderhoud van de zijdelingse gevel op die manier onmogelijk wordt gemaakt”*, waardoor zij reeds om die reden alleen belang heeft bij haar administratief beroep.

3.

Verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat verwerende partij *“zelf toegeeft dat de beroeper de woning niet bewoont en eigenlijk geen privacyhinder kan ondervinden als dusdanig, terwijl de Verwerende partij dit zonder meer voor waar aannam in het kader van de administratieve beroepsprocedure”*. Wat betreft de verwijzing door verwerende partij naar de hinder voor de derde beroepsindiener ingevolge het creëren van een *“'ontoegankelijke' spie”* meent zij dat *“de Verwerende partij post factum nieuwe argumenten uit de kast haalt om haar beoordeling toch als zorgvuldig en gemotiveerd te laten doorgaan”*. Zij merkt bovendien op dat *“deze aanvullende*

motivatie geen steek houdt”, gezien “de spie zich bevindt ter hoogte van de oude betonplaten die momenteel op instorten staan”, terwijl “de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten” en “deze spie door de aanvraag wordt gerespecteerd”. Zij benadrukt “de leegstaande en verkrotte toestand van de woning nr. 35”.

Beoordeling door de Raad

1.

De (in voorliggend dossier toepasselijke) administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij wordt (decretaal) geregeld in de artikelen 4.7.21 tot en met 4.7.25 VCRO, waarvan de voor huidig dossier relevante artikelen (in de toepasselijke versie) luiden als volgt:

“Art. 4.7.21

§1. Tegen de uitdrukkelijke ... beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie ... Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld: ...

2° elke natuurlijke persoon ... die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing; ...

...

Art. 4.7.25

De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedureregelen in beroep bepalen, in het bijzonder wat betreft:

1° de opbouw van het beroepschrift;

2° de samenstelling van het beroepsdossier.”

Op basis van geciteerd artikel 4.7.25 VCRO nam de Vlaamse Regering het Beroepenbesluit, waarvan het voor huidig dossier relevante artikel (in de toepasselijke versie) luidt als volgt:

“Art. 1.

§1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat: ...

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon ... is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

...

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

...”

Hoewel de Vlaamse regering “nadere formele en procedureregelen in beroep kan bepalen”, impliceert deze mogelijkheid niet dat zij bijkomende ontvankelijkheidsvereisten kan opleggen wanneer hiertoe geen decretale grondslag bestaat. Gezien noch geciteerde artikelen van de VCRO, noch enige andere bepaling, een decretale grondslag bieden voor de onontvankelijkheidssanctie in artikel 1, §1 Beroepenbesluit, dient dit overeenkomstig artikel 159 Grondwet buiten toepassing te worden gelaten. Derhalve gelden enkel de ontvankelijkheidsvereisten in artikel 4.7.21 VCRO. In zoverre verwerende partij het beroepschrift enkel daaraan toetst, en niet eveneens aan de vereisten in het Beroepenbesluit, geeft zij een wetsconforme lezing aan het Beroepenbesluit. Ongeacht de vraag in hoeverre geciteerde artikelen van de VCRO een voldoende decretale grondslag bieden voor de sanctie van onontvankelijkheid in het Beroepenbesluit, wordt vastgesteld dat artikel 4.7.21, §2 VCRO derde-belanghebbenden verplicht om hun hinder of nadelen, de vrees hiervoor of het risico hierop aannemelijk en concreet kenbaar te maken aan verwerende partij.

2.

Om als derde belanghebbende bij verwerende partij een georganiseerd administratief beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.7.21, §2 VCRO niet dat de derde beroepsindiener hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing in eerste aanleg moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing in eerste aanleg, of het risico op het ondergaan ervan, door de derde beroepsindiener uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het openstellen van het administratief beroep voor derde-belanghebbenden werd door de decreetgever als belangrijk uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO beschouwd. Uit de parlementaire voorbereidingen (MvT, Parl. St., VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, Parl. St., VI. P., 2008-09, nr. 2011/6, 57) blijkt dat die regeling *“moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers ‘wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu’*. De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen te omschrijven mag dan ook niet overdreven formalistisch en restrictief worden beoordeeld, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de administratieve beroepsprocedure afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot deze procedure die de decreetgever met artikel 4.7.21, §2 VCRO aan derde-belanghebbenden heeft willen waarborgen. Bovendien heeft de invulling van de hinder of nadelen in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO tevens een indirecte weerslag op de toegang tot de Raad als rechtscollege, gezien de regelmatige uitputting van het in de (artikelen 4.7.21 e.v.) VCRO georganiseerd administratief beroep (overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, lid 2 VCRO dan wel artikel 105, §2, lid 2 Omgevingsvergunningsdecreet) een ontvankelijkheidsvereiste betreft voor een beroep bij de Raad, zodat de vereiste van een belang bij een administratief beroep ook om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze mag worden toegepast.

3.

Het voorwerp van de bestreden beslissing betreft de nieuwbouw van een rijwoning op een vooralsnog onbebouwd perceel, die dieper wordt ingeplant dan beide aanpalende woningen. Zoals expliciet blijkt uit het administratief beroepschrift en door verzoekende partij niet (ernstig) wordt betwist, is de derde beroepsindiener eigenaar van één van de rechtstreeks aanpalende woningen. In zoverre de derde beroepsindiener in eerste instantie uitdrukkelijk wijst op het feit dat zij zich *“niet akkoord kan verklaren met het feit dat een ontoegankelijk ‘plat dak’ ingericht is als betegeld dakterras, met balustrade en toegankelijk via een daarvoor voorziene schuifdeur”*, gezien zij *“door het ‘plat dak’ in gebruik te nemen als dakterras, als aanpalende buur, hinder zal ondervinden van rechtstreekse inkijk in (haar) slaapkamer en (haar) privacy zal worden geschonden”*, doordat de *“aanvraagster, via de schuifdeur, toegang heeft tot haar ‘plat dak’ en van daaruit rechtstreekse uitzichten heeft op (haar) perceel en inkijk in (haar) slaapkamer”*, kan redelijkerwijze niet worden betwist dat zij belang had bij haar administratief beroep. Zij kan ingevolge de realisatie van de nieuwbouw op basis van de bestreden vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg minstens (een risico op) onrechtstreekse (stedenbouwkundige) hinder ondervinden. Dezelfde vaststelling geldt wat betreft de verwijzing door de derde beroepsindiener in haar administratief beroepschrift op het feit dat zij zich *“niet akkoord kan verklaren met een bouwdiepte van 15 meter voor het gelijkvloers niveau”*, waardoor *“er achteraan het perceel, tussen de 2 gebouwen, een spie (rechthoek) van +/- 0,30-0,40 meter wordt gecreëerd over een afstand van 3,0 meter”*, gezien

hierdoor “*geen van beide nog aan (hun) zijdelingse muren kunnen en tevens de spie (rechthoek) over een afstand van 3 meter niet onderhouden kan worden*”.

Gelet op voormelde argumentatie in het administratief beroepschrift, toont verzoekende partij redelijkerwijze niet aan dat het (discretionair) oordeel van verwerende partij dat de derde beroepsindiener in haar beroepschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, in het bijzonder potentiële inkijk in de slaapkamer, en dat “*het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*”, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. De vaststelling dat de derde beroepsindiener de aanpalende woning momenteel niet bewoont dan wel dat deze woning sinds lange tijd leegstaat en niet langer voldoet aan de woonkwaliteitseisen doet daaraan op zich geen afbreuk.

4.

Verzoekende partij betwist tevens tevergeefs dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat haar argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, inzake de ontstentenis van belang van de derde beroepsindiener bij haar administratief beroep, door verwerende partij op zorgvuldige en gemotiveerde wijze werd onderzocht en bij haar beoordeling werd betrokken.

Verzoekende partij heeft vooreerst geen belang bij dit middelonderdeel inzake de gebrekkige motivering van de ontvankelijkheid van het administratief beroep. Een onwettigheid geeft overeenkomstig artikel 35, lid 3 DBRC-decreet alleen aanleiding tot een vernietiging als de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid. 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. In de hypothese dat de bestreden beslissing zou worden vernietigd omwille van een gebrekkige motivering inzake de ontvankelijkheid van het administratief beroep in het licht van de argumentatie daaromtrent van verzoekende partij terloops de administratieve beroepsprocedure, blijft de vaststelling dat uit de uiteenzetting hierboven blijkt dat verzoekende partij niet aantoont dat verwerende partij in de bestreden beslissing redelijkerwijze niet vermocht te oordelen dat “*het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*”.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij daarin afdoende formeel te kennen geeft op basis waarvan zij meent dat het administratief beroepschrift van de derde beroepsindiener ontvankelijk is. Zo wordt er vooreerst (onder de titel “*horen*”) een samenvatting gegeven van de standpunten van partijen, waaronder het standpunt van de derde beroepsindiener “*dat het terras wel degelijk zal gebruikt worden als een dakterras, met inkijk tot gevolg*”, evenals het standpunt van verzoekende partij dat “*beroepsindiener in Gent woont en bijgevolg geen last kan hebben van inkijk*”. Hieruit blijkt dat verwerende partij de (in het kader van de hoorplicht geformuleerde) repliek van verzoekende partij op het beroepschrift (en op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) heeft gelezen. Vervolgens wordt in de bestreden beslissing (onder de titel “*vormvereisten*”) inzake de ontvankelijkheid van het door de derde beroepsindiener ingestelde administratief beroep (overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO), in navolging van het daarmee eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, overwogen dat “*de mogelijke hinder, meer bepaald deze die erop neerkomt dat er gevreesd wordt voor inkijk in de slaapkamer van de aanpalende woning van de beroepsindiener, op een realistische en een voldoende aanneembare wijze wordt omschreven*”. Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. In die optiek impliceert

de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij alle tot staving of tot weerlegging van de ontvankelijkheid (en de gegrondheid) van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in de replieknota, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om het beroep al dan niet ontvankelijk te verklaren (en de vergunning al dan niet te verlenen), en de argumenten die relevant zijn in het kader van haar onderzoek in haar (ruimtelijke) beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen. In die optiek kon verwerende partij het belang van de derde beroepsindiener in de bestreden beslissing steunen op de in het beroepsschrift aangevoerde potentiële privacyhinder, en diende zij dit niet noodzakelijk eveneens te steunen op de aangevoerde hinder ingevolge de bouwdiepte op het gelijkvloers.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In een eerste middelonderdeel betwist zij de twee determinerende weigeringsmotieven in de bestreden beslissing, met name de onaanvaardbare bouwdiepte op de verdieping van 12m ingevolge de hinder voor de aanpalende woningen en het potentiële gebruik van het plat dak als dakterras. Wat betreft de afwijking van de bouwaanvraag op de GSV stelt zij dat *“dit in de bestreden beslissing als dusdanig geen weigeringsmotief vormt”*, gezien verwerende partij *“zelf overweegt dat een afwijking op de gemeentelijk parkeerverordening kan worden toegestaan, gelet op de specifieke perceelconfiguratie en het feit dat de verordening afwijkingen toelaat”*. In een tweede middelonderdeel stelt zij in essentie dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij haar argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, waarin zij onder meer met stukken gestaafde argumenten inzake de bouwdiepte op de verdieping en het gebruik van het plat dak aanvoerde, afdoende bij haar beoordeling betrok. Zij meent dat *“in de motivatie van de bestreden beslissing elke verantwoording ontbreekt waarom de aangevoerde relevante argumenten, zowel vervat in de nota van 8 juni 2017, als mondeling toegelicht tijdens de hoorzitting (en ook opgenomen in de bestreden beslissing) werden verworpen”*.

Specifiek wat betreft het weigeringsmotief dat *“de bouwdiepte op de eerste verdieping van 12m als onaanvaardbaar wordt geacht, gelet op de grote hinder ten aanzien van de links- en rechts aanpalende woning”*, stelt zij in essentie dat dezelfde bouwdiepte wordt gevraagd als deze in het kader van een eerdere bouwaanvraag, waarmee beide aanpalende eigenaars, waaronder de derde beroepsindiener, zich alsdan akkoord verklaarden. In de rand hiervan benadrukt zij dat de derde beroepsindiener heden in het kader van haar administratief beroep (wederom) geen beroepsgrief formuleert tegen de bouwdiepte op de verdieping van 12m, evenals dat de links aanpalende eigenaars, die de meeste hinder zouden kunnen ondervinden ingevolge deze bouwdiepte, daartegen evenmin bezwaar hebben. Zij wijst op het feit dat voormelde eerdere bouwaanvraag indertijd heeft geleid tot een stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 18 juni 2012, waartegen toen geen administratief beroep werd aangetekend. Zij merkt op dat er ook in het kader van een wijziging van deze vergunning, die geen betrekking had op de bouwdiepte, door het college van burgemeester en schepenen op 20 januari

2014 wederom een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Zij stelt dat hoewel er vervolgens tegen voormelde vergunning door de derde beroepsindiener wel administratief beroep werd aangetekend, en de (wijzigende) aanvraag op 3 juli 2014 finaal door verwerende partij werd geweigerd, dit louter gebeurde omwille van het verval van de initiële vergunning van 18 juni 2012, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de (wijzigende) aanvraag in zijn verslag van 12 juni 2014 gunstig had geadviseerd. Zij wijst op het feit dat zij voormelde argumenten heeft opgeworpen in het kader van de administratieve beroepsprocedure, en meent dat verwerende partij *“des te zorgvuldiger haar beslissing moet motiveren wanneer zij afwijkt van eerdere beslissingen en ingenomen standpunten”*, terwijl *“zij nergens motiveert waarom de bouwdiepte van 12m, dewelke perfect was vergund en aanvaard door de eigenaars van de beide aanpalende percelen vijf jaar geleden, plots niet langer ruimtelijk aanvaardbaar is”*.

Specifiek wat betreft het weigeringsmotief dat *“het ‘ontoegankelijk plat dak’ als weinig geloofwaardig overkomt, zodat het schuifraam op de verdieping moet worden aangepast waardoor het plat dak effectief ontoegankelijk wordt”*, stelt zij in essentie dat verwerende partij ten onrechte uitgaat van de veronderstelling dat zij een gebruik beoogt van het plat dak als dakterras. Zij benadrukt vooreerst dat de bestreden beslissing zelf overweegt dat *“hier strikt genomen geen dakterras wordt gevraagd dat voor inkijk kan zorgen”*, zodat er sprake is van een tegenstrijdige motivering. Zij wijst voorts op de vaststelling dat het dak blijkens de bouwplannen en de beschrijvende nota bij de aanvraag is opgevat als een ontoegankelijk plat dak, en dat het college van burgemeester en schepenen in haar vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg terzake specifiek een vergunningsvoorwaarde had gekoppeld, opdat het gebruik van het dak als dakterras zou worden uitgesloten, op straffe van het begaan van een bouwmisdrif. Zij herhaalt dat haar eerdere bouwaanvraag, die door de derde beroepsindiener voor akkoord werd ondertekend, en die heeft geleid tot een stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 18 juni 2012, een gelijkaardig plat dak voorzag. Zij herhaalt tevens dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het kader van het administratief beroep van de derde beroepsindiener tegen een stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 20 januari 2014 voor een wijziging van voormelde vergunning, die geen betrekking had op het dakterras, in zijn verslag van 12 juni 2014 geen bezwaren formuleerde tegen het plat dak. Zij merkt op dat zij tevens wees op het feit *“dat er aan de gelijkvloerse verdieping reeds een terras wordt voorzien en de tuin groot genoeg is om een kwalitatieve buitenruimte te creëren”*, zodat *“er geen enkele nood is om een dakterras te voorzien”* en *“de toegankelijkheid tot het plat dak enkel in functie staat van het onderhoud ervan”*, waarbij *“een schuifraam voor een grotere lichtinval in de woning zorgt, gelet op de overwegend zuidelijke oriëntatie van de woning”*. Zij meent dat verwerende partij ten onrechte *“onverkort meegaat in de(ze) beroepsgrief, zonder dat zij het aanvraagdossier (bouwplannen en beschrijvende nota), de argumentatie van de Verzoekende partij en de eerder verleende adviezen en genomen beslissingen in het dossier bij haar beoordeling heeft betrokken”*.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Wat betreft het eerste onderdeel betwist zij vooreerst de kritiek van verzoekende partij met betrekking tot het weigeringsmotief inzake de bouwdiepte op de eerste verdieping van 12m. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij dat zij *“met de bestreden beslissing afwijkt van een eerdere beslissing waarbij een identieke bouwdiepte op de eerste verdieping zou zijn vergund”* wijst zij op het feit dat zij in de betreffende *“eerdere beslissing dd. 3 juli 2014 tot de vaststelling kwam dat de aanvraag niet kon worden vergund om de enige reden dat de oorspronkelijke vergunning vervallen was”*, zodat zij *“zich m.a.w. niet heeft uitgesproken over de bouwdiepte van 12m op de eerste verdieping”* en *“de beweerde schending van het vertrouwensbeginsel elke grondslag mist”*. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij *“dat geen van beide eigenaren van de aangrenzende percelen bezwaar heeft tegen de bouwdiepte van 12m op de eerste verdieping”*, zodat deze bouwdiepte *“ruimtelijk*

aanvaardbaar is en (zij) op onzorgvuldige wijze tot een kennelijk onredelijk besluit is gekomen” wijst zij op het feit dat *“het tot (haar) wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid behoort om, binnen de grenzen van de opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg”*. Zij stelt dat *“uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij een andere mening is toegedaan inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”*, en merkt op dat *“dit niet ipso facto impliceert dat (zij) bij haar beoordeling tot een onzorgvuldige of onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen”*, temeer *“verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoon dat (zij) bij de beoordeling van de bouwaanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden”*. Zij merkt op dat *“de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde overheid”*. Zij meent *“dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen (zij) geoordeeld heeft dat de aanvraag niet vergund kan worden”*, waarbij zij *“de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag is nagegaan met de onmiddellijke omgeving”* en *“hierbij is uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, i.f.v. de aard en de bestemming van de onmiddellijk aangrenzende percelen”*.

Zij betwist voorts eveneens de kritiek van verzoekende partij met betrekking tot het weigeringsmotief inzake het potentieel gebruik van het plat dak als dakterras. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij stelt zij dat het gegeven *“dat er ‘strikt genomen’ geen dakterras wordt gevraagd, niet wegneemt dat (zij) kan vaststellen dat de praktische uitvoering van dit zg. plat dak zodanig is opgevat dat het inderdaad weinig geloofwaardig is dat het plat dak niet als dakterras zal gebruikt worden”*. Zij benadrukt in dit kader dat *“het opleggen dat het plat dak niet toegankelijk is, het gebruik van het plat dak als terras moeilijk zal kunnen afdwingen wanneer het raam als schuifraam tot op de grond behouden blijft”*. Zij stelt dat verzoekende partij tevergeefs wijst op de vaststelling *“dat het gebruik van het plat dak als dakterras niet mogelijk is o.w.v. de eerdere vergunningsvoorwaarde, aangezien het verval van de oorspronkelijke vergunning door (haar) werd vastgesteld in haar beslissing van 3 juli 2014”*.

Wat betreft de betwisting van het tweede onderdeel stelt zij dat *“de vaststelling dat de bestreden beslissing enkel overwegingen bevat waaruit blijkt dat (zij) de betrokken partijen op hun verzoek heeft gehoord, en geen overwegingen bevat waaruit blijkt dat tevens rekening werd gehouden met de schriftelijke nota, op zich genomen niet noodzakelijk impliceert dat zij (inhoudelijk) geen rekening heeft gehouden met de betreffende replieknota”*. Zij benadrukt dat de replieknota van verzoekende partij werd ingediend voor de hoorzitting, en dat uit de uiteenzetting in de bestreden beslissing met betrekking tot de argumentatie in het kader van de hoorzitting blijkt dat de argumenten van verzoekende partij daarbij aan bod kwamen. Zij stelt tevens dat *“het duidelijk blijkt dat (zij) de argumenten die zowel in de aanvullende nota als tijdens de hoorzitting zijn aangevoerd in overweging heeft genomen bij de beoordeling van de aanvraag en bij haar beoordeling heeft betrokken”*, en dat *“bovendien impliciet uit de beoordeling van de aanvraag blijkt om welke reden (zij) deze argumenten niet bijtreedt”*, terwijl *“de argumenten uit de aanvullende nota niet uitdrukkelijk en punt voor punt (moeten) worden weerlegd”*.

3.

Verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de appreciatiemarge van verwerende partij geen afbreuk doet aan de vaststelling dat *“wanneer er in het verleden vele andersluidende beslissingen en adviezen bestaan, zij een tegengestelde beslissing des te concreter en afdoende moet motiveren”*. Zij herhaalt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat haar nota effectief bij de beoordeling werd betrokken, gezien *“er geen enkel antwoord op wordt geboden”*, terwijl *“de Verwerende partij zich er niet toe kan beperken om louter een andersluidend standpunt in te nemen, zeker wanneer de aanvraag op gemotiveerde en gefundeerde wijze wordt toegelicht en*

het beroepschrift wordt weerlegd". In dit kader wijst zij nogmaals op de vaststelling dat *"de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag van 12 juni 2014 geen graten zag in het toegankelijk plat dak en de bouwdiepte van 12 m op de eerste verdieping"*, terwijl *"de PSA en de deputatie amper drie jaar later van koers wijzigt, zonder hiervoor enige rechtvaardiging te geven, terwijl de aanvraag sindsdien op geen enkel essentieel punt werd gewijzigd"*, en terwijl *"zelfs de beroeper geen bezwaar had tegen de bouwdiepte op de eerste verdieping"*. Zij herhaalt tevens dat er *"met haar nota klare wijn werd geschonken omtrent het eigendomsrecht van de betrokken spie"*, zodat verwerende partij ten onrechte *"klakkeloos het standpunt van de PSA (overneemt)"*.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften ... voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

...

§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;

..."

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift (in de toepasselijke versie) als volgt:

"stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, ...

b) opgenomen in een plan van aanleg

c) (van stedenbouwkundige aard) opgenomen in een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;"

Op basis van geciteerde artikelen dient verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het kader van de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en van de GSV, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met *"de in de omgeving bestaande toestand"*. Dit betreft de voor het dossier 'relevante' in de omgeving

bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de beide aanpalende percelen met woning en tuin van onder meer de derde beroepsindieners.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de weigering van de bouwaanvraag niet alleen steunt op het door verzoekende partij betwiste weigeringsmotief houdende de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van de bouwdiepte op de verdieping van 12m en de potentiële inrichting van het plat dak als dakterras, maar tevens op het door verzoekende partij niet betwiste weigeringsmotief houdende de onverenigbaarheid van de aanvraag met de GSV. Verwerende partij oordeelt in dit kader met name dat *“de woning in toepassing van de verordening over 2 autostaanplaatsen dient te beschikken” “zonder de goede plaatselijke ordening te schaden”,* waarbij *“de voortuinstrook maximaal voor 50% mag verhard worden in functie van toegangspaden, parkeerplaatsen en/of opritten”* en waarbij *“de parkeerplaatsen minimale afmetingen en kenmerken”* moeten hebben. Zij stelt vast dat de aanvraag strijdig is met de GSV, gezien *“de gehele achteruitbouwstrook wordt ingericht in functie van parkeren en toegangen, met uitzondering van 2 hagen van 0.45m breed”,* en gezien *“de diepte van de rechter parkeerplaats met 5.00m licht afwijkt van de minimale diepte van 5.25m”* en *“de plaats links met een diepte van 3.50m zo ver afwijkt van de afmetingen van een normale parkeerplaats, dat dit niet mag beschouwd worden als een 2^{de} plaats”,* temeer *“deze verharding onder een helling van 30% ligt, in plaats van de maximaal toegestane 4%”,* zodat *“de woning bijgevolg maar beschikt over één (korte) parkeerplaats”*. Hoewel verwerende partij vervolgens opmerkt dat *“de verordening de mogelijkheid voorziet om een afwijking toe te staan op basis van een gemotiveerde en onderbouwde aanvraag”,* en er *“gelet op de moeilijkheidsgraad van het bouwperceel een afwijking op het aantal plaatsen en de afwijkende diepte van slechts 5.00m zouden kunnen overwogen worden”,* wordt er geen dergelijke afwijking verleend (waarbij *“duidelijk blijkt dat de specifieke perceelconfiguratie de inplanting van parkeerplaatsen niet toelaat”* en *“de verplichting vervangen (wordt) door de compensatoire vergoeding voorzien in het ‘Belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsstallingen’”*). In die optiek betreft de strijdigheid van de aanvraag met de GSV (waarbij er in de aanvraag klaarblijkelijk geen gemotiveerde afwijking op de GSV wordt gevraagd), in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij stelt, eveneens een weigeringsmotief.

Overeenkomstig geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO betreft zowel de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze is

afgeweken) als met een goede ruimtelijke ordening een determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op zichzelf volstaat om de vergunningsbeslissing in rechte te dragen. Partijen betwisten niet dat de GSV een stedenbouwkundige verordening betreft in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO, en dat voorliggende aanvraag in beginsel niet kan worden vergund indien ze strijdig is met de daarin opgenomen stedenbouwkundige voorschriften, en er hiervan op basis van voorliggende aanvraag niet op geldige wijze kan worden afgeweken. Gezien verzoekende partij geen betwisting voert met betrekking tot het determinerend weigeringsmotief inzake de strijdigheid van de aanvraag met de GSV, betreft haar argumentatie met betrekking tot het (ander) determinerend weigeringsmotief houdende de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en de gebrekkige motivering terzake in het licht van haar replieknota, kritiek op een overtollig motief, en dient het middel reeds om die reden te worden verworpen. Indien de bestreden beslissing op verschillende (determinerende) motieven steunt, die deze beslissing elk op zich kunnen verantwoorden, moeten alle motieven immers onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Verzoekende partij dient alsdan de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat iedere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief.

3.

Ongeacht voormeld oordeel, wordt ten overvloede nog vastgesteld dat verzoekende partij evenmin redelijkerwijze aantoont dat het determinerend weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van de bouwdiepte op de verdieping van 12m onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het wordt door verzoekende partij niet betwist dat de schaal, de visueel-vormelijke elementen en de daarmee gerelateerde hinderaspecten voor de omwonenden, in functie van de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, relevante aandachtspunten betreffen. Verzoekende partij voert op zich ook geen (ernstige) betwisting omtrent (de juistheid van) de vaststelling door verwerende partij dat *“er geen rekening wordt gehouden met de bestaande dieptes van de bestaande bebouwing langs beide zijden en met het gegeven dat de linker woning veel meer naar voor staat ingeplant”*, waarbij met name *“deze 12.00m diepte 3.10m dieper komt dan de rechter aanpalende woning en bijna 7.50m dieper komt dan de achtergevel van de linker aanpalende woning”*. Zij voert evenmin (ernstige) (inhoudelijke) betwisting omtrent (de redelijkheid van) de vaststelling door verwerende partij dat *“door zonder meer de gangbare invulling van vooral 12m op de verdieping te voorzien een te grote oppervlakte aan wachtgevel wordt gecreëerd”* en *“deze ruime bijkomende diepte overdreven is en voor een wachtgevel zorgt die een grote hinder zal veroorzaken”*, waarbij *“de impact op de aanpalende percelen hierdoor te groot wordt”* en *“deze hinder niet meer valt binnen de grenzen van wat algemeen aanvaard wordt”*. Zij betwist tenslotte evenmin (de juistheid van) de vaststelling in de bestreden beslissing dat *“ook de andere woningen langs dezelfde zijde van de Pepingensesteenweg wat hun hoofdvolume betreft allemaal minder diep zijn en op een relatief korte afstand van de straat staan”*, en dat *“er meer rekening dient gehouden te worden met deze bestaande toestand”*.

De opmerking van verzoekende partij dat beide aanpalende eigenaars zich in het kader van een eerdere (gelijkaardige) bouwaanvraag, waarbij eenzelfde bouwdiepte op de verdieping van 12m werd voorzien, akkoord verklaarden met deze bouwdiepte, en dat de derde beroepsindiener hiertegen ook in het kader van voorliggende aanvraag in haar administratief beroepsschrift geen beroepsgrief formuleerde, impliceert op zich niet dat de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de beoogde bouwdiepte van 12m met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is. Dezelfde vaststelling geldt wat betreft haar opmerking dat zij indertijd naar aanleiding van de betreffende eerdere bouwaanvraag (op 18 juni 2012) een stedenbouwkundige vergunning

verkreëg van het college van burgemeester en schepenen, waartegen er alsdan geen administratief beroep werd aangetekend, evenals wat betreft haar opmerking dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een (wijzigende) aanvraag met dezelfde bouwdiepte (in zijn verslag van 12 juni 2014) gunstig adviseerde.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.21, §1 VCRO “*onderzoekt de deputatie de aanvraag bij het behandelen van het (georganiseerd administratief) beroep in haar volledigheid*”. Gelet op het devolutief karakter van het administratief beroep onderzoekt verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. Zij dient daarbij (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) onder meer na te gaan of de aanvraag conform is met de goede ruimtelijke ordening, zonder dat zij daarbij is gebonden door de beoordeling hieromtrent in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. De gebeurlijke vaststelling dat de eigenaars van de twee aanpalende woningen in het kader van een eerdere bouwaanvraag (in 2012) akkoord waren met een bouwdiepte op de verdieping van 12m doet dan ook geen afbreuk aan de decretale plicht van verwerende partij om de (nieuwe) aanvraag zelf concreet te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt evenmin afbreuk gedaan door de vaststelling dat eenzelfde bouwdiepte naar aanleiding van eerdere aanvragen (in 2012 en 2014) gunstig werd beoordeeld door respectievelijk het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, temeer gezien verwerende partij terzake zelf nooit enige (inhoudelijke) beslissing nam. Verzoekende partij stelt met betrekking tot de verenigbaarheid van haar bouwproject met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de bouwdiepte op de verdieping, dan ook in essentie haar visie inzake de beoordeling van de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria tegenover die van verwerende partij, zonder concreet en afdoende aan te tonen dat de beoordeling door verwerende partij van de betreffende aandachtspunten en criteria onjuist of kennelijk onredelijk is, en dat laatstgenoemde de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

Gelet op voormeld oordeel met betrekking tot het (tweede) determinerend weigeringsmotief houdende de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van de bouwdiepte op de verdieping, betreft (ook) de argumentatie van verzoekende partij met betrekking tot het weigeringsmotief houdende de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van het potentieel gebruik van het plat dak als dakterras kritiek op een overtollig motief.

4.

Verzoekende partij maakt tenslotte evenmin redelijkerwijze aannemelijk dat verwerende partij haar replieknota naar aanleiding van het administratief beroep (van 9 juni 2017), die werd ingediend voor het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (van 25 juli 2017) en werd toegelicht tijdens de hoorzitting (van 3 augustus 2017), niet afdoende bij haar beoordeling van de aanvraag betrok.

Wanneer verwerende partij op basis van (de toepasselijke versie van) de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij alle in het kader van de administratieve beroepsprocedure aangevoerde middelen of argumenten, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten

die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen.

Zoals blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de GSV en de goede ruimtelijke ordening, blijkt daaruit duidelijk waarop verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, conform het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals hoger gesteld betreft onder meer de strijdigheid van de aanvraag met de GSV een determinerend weigeringsmotief, terwijl verzoekende partij daaromtrent in haar replieknota geen argumenten aanvoerde, en in het kader van de hoorzitting klaarblijkelijk evenmin repliceerde op het (éénsluitend) standpunt daaromtrent in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Wat betreft het (ander) determinerend weigeringsmotief houdende de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing afdoende op basis waarvan verwerende partij het standpunt in de replieknota van verzoekende partij met betrekking tot de bouwdiepte op de verdieping en het potentieel gebruik van het plat dak als dakterras niet heeft gevolgd. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat zij kennis heeft genomen van dit standpunt, gezien daarin (onder de titel "*horen*") expliciet wordt gewezen op de argumentatie van verzoekende partij zoals toegelicht tijdens de hoorzitting, waaronder haar standpunt inzake de bouwdiepte op de verdieping en inzake het gebruik van het plat dak. De vaststelling dat er in de bestreden beslissing niet tevens expliciet wordt gewezen op (het bestaan van) de replieknota van verzoekende partij (van 9 juni 2017), die deel uitmaakt van het administratief dossier, doet daaraan geen afbreuk.

Het middel wordt verworpen.

VI. TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET - DWANGSOM

Gelet op de verwerping van de vordering tot vernietiging wegens de verwerping van beide middelen, wordt ook de vordering van verzoekende partij tot het opleggen van welbepaalde injuncties aan verwerende partij met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet verworpen. Om dezelfde reden wordt haar vordering tot het opleggen van een dwangsom aan verwerende partij met toepassing van artikel 38, §1 DBRC-decreet verworpen.

VII. KOSTEN

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verzoekende partij, die ingevolge het verwerpen van haar vordering wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Derhalve dient zij het door haar betaalde rolrecht zelf te dragen, en wordt haar vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding verworpen. Verwerende partij vordert geen rechtsplegingsvergoeding.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE