

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0662
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0251/A

Verzoekende partijen	1. de heer Roger VAN DAMME 2. mevrouw Jeannine VEKEMAN vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	1. de heer Geert DE PESSEMIER , met woonplaatskeuze te 9572 Lierde, Hoogstraat 129 2. mevrouw Ruth KESTELYN , met woonplaatskeuze te 9572 Lierde, Hoogstraat 129

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 december 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 29 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 22 juli 2015 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een bestaande woning met 34,53 m² op een perceel gelegen te 9570 Lierde, Hoogstraat 129, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 1746W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 31 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partijen met een beschikking van 15 april 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juli 2017.

Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. De heer Geert DE PESSEMIER voert het woord voor tussenkomenende partijen.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partijen dienen op 20 maart 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor *“het uitbreiden van een bestaande woning met 34,53 m²”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied, met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2015 tot en met 26 mei 2015, dienen tweede verzoekende partij en haar dochter een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 juni 2015 ongunstig:

“ ...

Het openbaar onderzoek

... ”

Er werd 1 bezwaarschrift ... ingediend. Het bezwaar wordt overwegend als gegrond geacht.

Op het perceel staat een bestaande woning, op ongeveer 7 m vanaf de achtergevel staan afzonderlijke bijgebouwen die eveneens op de rechterperceelsgrens zijn opgericht.

De aanvraag is qua inpasbaarheid stedenbouwkundig niet verantwoord. Rekening houdende met het ingediend bezwaar is er hinder qua openheid en slagschaduw tov de aanpalende. De impact op bezonning is terecht en kan niet worden aanvaard. De woning is historisch diep ingeplant en vergeleken met de bestaande woningen in de omgeving ervan is dit zeer vreemd. Nochtans is met de voorziene uitbreiding de bouwdiepte aanvaardbaar, doch rekening houdende met de bestaande inplanting en de voorziene uitbreiding wordt de goede ruimtelijke ordening hierdoor geschaad.

De aangevraagde bouwdiepte met zijn uitbreiding is niet in overeenstemming met de aanpalende bebouwingen. Volgens het kadasterplan blijkt duidelijk dat de bebouwing van de direct aanpalende percelen niet over gelijkaardige inplantingen beschikken.

De uitbreiding van het volume op het gelijkvloers met een diepte van 6,51 m resulteert in een totale bouwdiepte op het gelijkvloers van ongeveer 14m. Hierdoor wordt dit praktisch bijna bouwfysisch 1 geheel gemaakt met het afzonderlijk bijgebouw, wat leidt tot een lang smal gebouw die zeker vreemd is in de omgeving.

Het in gedrang brengen van de bezonning van de voorziene uit te breiden woning van de aanvrager tegenover het eigendom van de aanpalende, is bestaande gezien de woning van de aanvrager in oostelijke richting is aangeplant ten opzichte van het eigendom rechts ervan. Rekening houdende met de oriëntatie is duidelijk waarneembaar dat de schaduw van de woning met de voorziene uitbreiding, de bezonning wordt weggenomen op het perceel van de klager.

Het bederven van het woongenot door de voorgelegde aanvraag is gehoord gezien de woning na de uitbreiding qua volume en inplanting niet in overeenstemming is met haar onmiddellijke omgeving.

...
Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...
- Functionele inpasbaarheid: de voorgestelde ontwikkeling van de te breiden woning is niet functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving

...
- Schaal: het volume van de bestaande woning blijft ongewijzigd, behalve met de uitbreiding op gelijkvloersniveau. Gelet op de historische diepe inplanting die met de voorziene uitbreiding nog meer bedraagt is dit niet aanvaardbaar. De bouwhoogte van de bestaande toestand blijft onveranderd ...

...
De kavel met zijn oppervlakte is nochtans voldoende ruim, de uitbreiding zoals voorgesteld op het inplantingsplan kan niet worden aanvaard.

De aanvraag voldoet niet aan de terzake gestelde criteria, alhoewel de moderne stijl wordt gecombineerd met een landelijke klassieke bouwstijl zou deze wel passen in de omgeving, doch gelet op de diepe inplanting wordt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht.

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...
Het openbaar onderzoek

...
Er werd 1 bezwaarschrift ... ingediend. Het bezwaar wordt als ongegrond geacht.

Op het perceel staat een bestaande woning, op ongeveer 7m vanaf de achtergevel staan afzonderlijke bijgebouwen die eveneens op de rechterperceelsgrens zijn opgericht.

De aanvraag is qua inpasbaarheid stedenbouwkundig verantwoord. Rekening houdende met het ingediend bezwaar is de hinder qua openheid en slagschaduw tov de aanpalende slechts beperkt. De impact op bezonning is eveneens beperkt en kan worden aanvaard. De bestaande woning is historisch dieper ingeplant tov de ingeplande bestaande woningen. De voorziene uitbreiding is slechts beperkt waardoor de goede ruimtelijke ordening hierdoor niet wordt geschaad.

De aangevraagde bouwdiepte is in overeenstemming met de aanpalende bebouwingen. De uitbreiding van het volume op het gelijkvloersniveau, die een diepte heeft van 6,51 m, resulteert in een totale bouwdiepte van slechts 14m, hetgeen als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Gelet op de oriëntatie kan worden aangenomen dat de vermeende slagschaduw niet of nauwelijks aanwezig zal zijn.

Het bederven van het woongenot door de voorgelegde aanvraag kan evenmin worden weerhouden gezien de woning na de uitbreiding qua volume en inplanting wel in overeenstemming is met haar onmiddellijke omgeving.

...
Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...
- Functionele inpasbaarheid: de voorgestelde ontwikkeling van de te breiden woning is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving

...
- Schaal: het volume van de bestaande woning blijft ongewijzigd, behalve met de uitbreiding op gelijkvloersniveau. De bouwhoogte van de bestaande toestand blijft onveranderd ...

...
De kavel met zijn oppervlakte is voldoende ruim, de uitbreiding zoals voorgesteld op het inplantingsplan kan worden aanvaard.

De aanvraag voldoet aan de terzake gestelde criteria, de moderne stijl wordt gecombineerd met een landelijke klassieke bouwstijl die past in de omgeving.

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.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 22/07/2015 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het gemotiveerd advies dd. 10/06/2015 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager ...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden: ...

- niet mandelige muren t.p.v. de rechterperceelsgrens dienen mooi en esthetisch te worden afgewerkt.*
 - de scheidingsmuur wordt opgetrokken in analoge materialen als de reeds bestaande*
 - de hoogte van de scheidingsmuur, gemeten op het aanliggend perceel zal niet hoger zijn dan 2.40 m.*
 - de serre, destijds gebouwd tegen de perceelgrens, dient te worden afgebroken (zie foto in bijlage)*
- ..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen tweede verzoekende partij en haar dochter op 17 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 29 oktober 2015 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

1.3. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

...

Het eigendom is bebouwd met een woning die aan de rechterzijde, tot op de rechter perceelgrens, bestaat uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, en aan de linkerzijde bestaat uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Deze woning betreft een oudere (gerenoveerde) woning die relatief diep (op circa 16m) op het eigendom is ingeplant. Op een afstand van circa 9m achter de woning staan op de rechter perceelgrens nog een aantal bijgebouwen.

...

Volgens de voorgebrachte plannen wenst de aanvrager achter de bestaande woning een L-vormige uitbreiding te realiseren. De uitbreiding omvat een éénlaags gebouw onder een platte bedaking met een bouwhoogte tot 2,8m vanaf het maaiveld. Op de rechter perceelsgrens bedraagt de bouwdiepte van de nieuwe achterbouw 6,51m. ...

2.3. De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften ... 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.

Voorliggend project voorziet in het uitbreiden van een bestaande woning met een L-vormig volume van 34,53m².

De historisch gegroeide ordening van deze omgeving wordt bepaald door het voorkomen van verschillende gebouwen op verschillende afstanden van de perceelsgrenzen. De bestaande woning is historisch dieper ingeplant dan de links en rechts aanpalende woningen.

De bestaande woning is ingeplant op een afstand van 16m van de rooilijn. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers zal na de werken 14m bedragen, wat aanvaardbaar is en ruim binnen een algemeen aanvaarde norm van maximum 18m tot 20m gelijkvloerse bouwdiepte valt.

De voorziene uitbreiding is zeer beperkt, zowel in hoogte als oppervlakte, en voorziet geen zichten naar het rechts aanpalende perceel.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat onder meer betrekking heeft op het verminderen aan lichtinval op het aanpalende perceel en het wegnemen van de open ruimte ter hoogte van de uitbreiding. Deze argumentatie wordt tevens hernomen in het beroepschrift van appellanten.

De woning wordt uitgebreid met een éénlaags volume, dat afgewerkt wordt met een plat dak. Dit geplande volume wordt gerealiseerd aan de westelijke zijde van de woning van appellanten zodat er enkel 's avonds een eventuele vermindering van lichtinval op hun perceel kan zijn. Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geconcludeerd dat het argument betreffende de verminderde lichtinval stedenbouwkundig niet gegrond is. De schaduwslag zal immers enkel in de achtertuin merkbaar zijn, ter hoogte van de achterste perceelsgrens van de rechtsaanpalende woning, en op ruime afstand (circa 20m) van de woning van de aanpalenden. Hierdoor zal het woongenot bij de geburen niet noemenswaardig aangetast worden.

De schaduwhinder zal zeer beperkt blijven en niet abnormaal hinderlijk zijn, mede gelet op de oriëntatie van de percelen en de gebouwen. De verminderde lichtinval is niet van die aard dat deze de maat van normale burenhinder binnen een dergelijke omgeving zal overstijgen.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag dan ook niet overschreden. De goede ruimtelijke ordening van de omgeving wordt door voorliggende aanvraag niet in het gedrang gebracht. Bijgevolg kan, gelet op de huidige inplanting van het hoofdvolume en de beperkte hoogte van het voorgestelde volume, de uitbreiding op de rechter perceelsgrens aanvaard worden.

Uit dit alles wordt besloten dat het voorgestelde ontwerp zich op een voldoende wijze integreert binnen het bestaande bebouwingsweefsel en het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet aantast.

2.5. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de scheidingsmuur op de rechtse perceelsgrens dient esthetisch te worden afgewerkt in analoge materialen als de reeds bestaande scheidingsmuur.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Artikel 21 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. ...

Het rolrecht dat verschuldigd is per tussenkomende partij, bedraagt 100 euro, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

...

§5. De griffier brengt de ... tussenkomende partij schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

De storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid.

...

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...”

2.

Tussenkomende partijen worden met een aangetekende brief van de Raad van 19 april 2016 in kennis gesteld van de beschikking van 15 april 2016, evenals van de mogelijkheid om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen overeenkomstig artikel 75, §1 Procedurebesluit. In hetzelfde schrijven wordt hen gemeld dat “*elke tussenkomende partij een rolrecht is verschuldigd van 100 euro, met toepassing van artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet*”, dat “*binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, moet gestort worden*”, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “*indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk wordt verklaard, met toepassing van artikel 21, §5 DBRC-decreet*”, terwijl “*de niet-tijdige betaling niet*

kan worden geregulariseerd". Tussenkomen de partijen storten op 9 mei 2016 een bedrag van 100 euro op het "DBRC – Fonds Bestuursrechtscolleges". Derhalve wordt het rolrecht van 100 euro in hoofde van eerste tussenkomen de partij laattijdig (buiten de termijn van vijftien dagen na betekening van de uitnodiging daartoe) betaald, en in hoofde van tweede tussenkomen de partij niet betaald.

3.

Tussenkomen de partijen geven tijdens de zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen toelichting omtrent de reden van de (vastgestelde) niet-betaling dan wel laattijdige betaling van het rolrecht, en tonen niet aan dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Gelet op deze vaststelling is de Raad verplicht om het verzoek tot tussenkomst van tussenkomen de partijen overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet onontvankelijk te verklaren wegens de ontstentenis van (tijdige) storting van het rolrecht.

Het verzoek tot tussenkomst van tussenkomen de partijen is niet-ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaandelijk uitputten van het georganiseerd administratief beroep

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 2 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden."

De decreetgever overweegt in de memorie van toelichting bij voormeld artikel (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 220, nr. 624) het volgende:

"...

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht; ... Het begrip "overmacht" dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijn hoofd.

..."

2.

Op basis van het administratief dossier blijkt dat enkel tweede verzoekende partij het in de (artikelen 4.7.21 e.v.) VCRO georganiseerd administratief beroep regelmatig heeft uitgeput. Het

beroepschrift bij verwerende partij is (net zoals het bezwaar naar aanleiding van het openbaar onderzoek) enkel ondertekend door tweede verzoekende partij en haar dochter, en niet eveneens door eerste verzoekende partij. Overigens werd ook enkel namens tweede verzoekende partij een replieknota ingediend in antwoord op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Verzoekende partijen geven hiervoor ter zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen (aanvaardbare) reden. Eerste verzoekende partij wordt dan ook geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Het verzoek tot vernietiging van eerste verzoekende partij is niet-ontvankelijk.

B. Tijdigheid en regelmatigheid van de vordering

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, 1° en 2° VCRO, van artikel 19, 3° van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, alsook van het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en machtsoverschrijving.

Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

13. Zoals uiteengezet ten aanzien van de Deputatie, bevindt zich ter hoogte van de bouwplaats alwaar de met de bestreden beslissing vergunde aanbouw zal worden ingeplant, de moestuin van de verzoekende partijen.

Dit omdat deze ter plaatse niet omgeven is door bebouwing en van de beperkte open ruimte ter plaatse ten volle gebruik kan maken.

Tevens is het perceel van verzoekende partijen, gezien de ligging ervan langsheen de Hoogstraat, bestemd om te worden opgesplitst met een tweede kavel, alwaar in het aanbrengen van een nieuwbouwwoning door de kleindochter wordt voorzien.

Voor verzoekende partijen betreft de bouwplaats op het perceel nr. 129 net de enige plaats alwaar - ingevolge de aanwezigheid van de bestaande bebouwing op het perceel der naburen van nr. 129 - verzoekende partijen vanaf hun eigendom achteraan zicht kunnen nemen op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat zich achter de 50 m woonzone bevindt.

14. Er moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing van de Deputatie in geen enkel opzicht gewag maakt van de aanwezigheid ter plaatse van de moestuin der verzoekende partijen.

Deze maakt nochtans onderdeel uit van de bestaande feitelijke constellatie ter plaatse, waarop door verzoekende partijen in hun beroepsschrift uitdrukkelijk is gewezen geworden, en welke voor hen mee van belang is in het kader van hun woon- en leefgenot.

Verzoekende partijen mochten dan ook rechtmatig verwachten dat de Deputatie dit feitelijk gegeven mee als zijnde van belang in de beoordeling van de ruimtelijke impact van de vergunningsaanvraag ging opnemen.

Hieromtrent wordt evenwel in de bestreden beslissing met geen woord gerept.

Niet enkel heeft de feitelijke omschrijving en vergaring der gegevens door de Deputatie aldus op onzorgvuldige wijze plaats gevonden, tevens is de verleende motivering dat de schaduwslag enkel in de achtertuin merkbaar zal zijn, en daardoor het woongenot der burens niet noemenswaardig zal worden aangetast, niet correct en geenszins pertinent te noemen.

Niet alleen bevindt de moestuin zich zuidwestelijk ten overstaan van de woning van de verzoekende partijen, en oostelijk gezien vanaf het perceel van de aanvragers, zodat de realisatie van het vergunde bouwwerk zal tot gevolg hebben dat de moestuin van verzoekende partijen zich quasi-constant in de schaduw van het gebouw zal bevinden, deze aldus niet langer nog ter plaatse zal kunnen worden aangehouden, minstens niet meer op een normale wijze zal kunnen worden aangewend.

De Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar van de Gemeente LIERDE heeft dienaangaande terecht opgemerkt:

“Het in gedrang brengen van de bezonning van de ... eigendom van de aanpalende, is bestaande ... Rekening houdende met de oriëntatie is duidelijk waarneembaar dat de schaduw van de woning met de voorziene uitbreiding, de bezonning wordt weggenomen op het perceel van de klager.”

De impact qua bezonning en het afwerpen van schaduw op de eigendom van de verzoekende partijen, zoals op heden en sedert lang ingericht met een moestuin ter plaatse, is aldus wel degelijk reëel en nadelig voor het leefklimaat van de verzoekende partijen.

Door hier met geen woord over te reppen is de bestreden beslissing onzorgvuldig tot stand gekomen, en zijn de aangegeven motieven wat betreft de impact van de aanbouw ondeugdelijk.

15. Eenzelfde vaststelling geldt met betrekking tot het gegeven dat verzoekende partijen ten overstaan van de Deputatie hebben aangegeven dat hun eigendom voor opsplitsing in twee bouwpercelen in aanmerking komt, en het te bekomen tweede perceel in de nabije toekomst door de kleindochter zal worden bebouwd.

Ook dit element is in geen enkel opzicht door de Deputatie mee in haar beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg opgenomen geworden.

Nochtans hebben verzoekende partijen uitdrukkelijk geargumenteed dat met de realisatie van de aanbouw het perceel van verzoekende partijen te rekenen vanaf de woning der naburen volkomen zal worden afgesloten en ommuurd door de bebouwing op perceel Hoogstraat nr. 129.

Er zal een muur worden gecreëerd van 35 m lang, eindigend op 51,30 m vanaf de rooilijn, met enkel een kleine onderbreking van 50 cm tussen de woning met aanbouw enerzijds, en het bestaande bijgebouw anderzijds.

Ten overstaan van het tweede bouwperceel van verzoekende partijen, en in het algemeen ten overstaan van hun ganse perceel zal met de voorziene aanbouw iedere verbinding en uitzicht op het naastliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden tenietgedaan, en een eerder claustrofobische afscherming ervan in de plaats komen, waarbij het perceel van de verzoekende partijen zich enkel nog naar de Hoogstraat kan richten.

Dit totaal verlies aan uitzicht op het landschappelijk waardevol agrarische gebied, met een ruwe rode bakstenen muur in de plaats waar nimmer zal worden tegenaan gebouwd, betekent wel degelijk een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot van de verzoekende partijen, en tegelijkertijd een beperking wat betreft de voorziene toekomstige ontwikkeling van hun eigen perceel, alwaar in de inplanting van een bijkomende woning wordt voorzien, evenals een navenante blijvende waardevermindering.

Bouwen in tweede orde kan worden verboden, indien is aangetoond dat dit strijdig is met een goede plaatselijke ordening, hetgeen het geval is wanneer een buur daardoor zijn uitzicht verliest op het achterliggend agrarisch landschap ...

Door omtrent deze nadelen en hinder, rechtstreeks volgende uit het voorwerp van de vergunningsaanvraag, geen enkele beoordeling naar voor te brengen, wordt de bestreden beslissing niet enkel door onzorgvuldigheid aangetast, doch evenzeer door een gebrek aan motivering, minstens is deze ondeugdelijk en geenszins afdoende te noemen.

16. De bestreden beslissing stelt ten onrechte dat de bekomen bouwdiepte met de aanbouw slechts 14 m zal bedragen, en daardoor aanvaardbaar zou moeten worden genoemd.

Immers situeert deze gehanteerde bouwdiepte zich vanaf 16,30 m te rekenen vanaf de rooilijn, daar waar de overige woongebouwen in de onmiddellijke omgeving tot op, dan wel in de onmiddellijke nabijheid van de rooilijn ingeplant staan.

Daar waar de woning aanwezig op het perceel Hoogstraat nr. 129 reeds, in vergelijking tot de overige woningen in de omgeving, uitzonderlijk diep in het perceel aanwezig is, wordt deze afwijkende bebouwing thans met de bestreden beslissing nog versterkt, hetgeen tot een onwezenlijke invulling van het perceel leidt, welke zich voordoende bouwdiepte geenszins in overeenstemming is met deze welke op de aanpalende en nabije percelen is gehanteerd.

*Dienaangaande is door de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar gesteld geworden::
"De uitbreiding van het volume op het gelijkvloers met een diepte van 6,51m resulteert in een totale bouwdiepte op het gelijkvloers van ongeveer 14m. Hierdoor wordt dit praktisch bijna bouwfysisch 1 geheel gemaakt met het afzonderlijk bijgebouw, wat leidt tot een lang smal gebouw die zeker vreemd is in de omgeving."*

Het kan geenszins de bedoeling zijn dat met bijkomende nieuwbouw een reeds afwijkende bestaande situatie nog wordt versterkt, waardoor het reeds broze evenwicht tussen beide aanpalende percelen teniet wordt gedaan.

Temeer daar de eigenaars-bewoners van het perceel Hoogstraat nr. 129 voldoende alternatieven hebben om in gewijzigde inplanting van het door hen gewenste bijgebouw te voorzien. Dit kan vooraan op het perceel worden aangebracht, dan wel links van hun perceel achteraan de woning, waardoor dit bijgebouw telkenmale aan het zicht van de verzoekende partijen zal worden onttrokken, en zij het zicht dat zij op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied hebben, kunnen behouden.

Door voorbij te gaan aan deze mogelijke alternatieve implantaties, komt de bestreden beslissing allerm minst tegemoet aan een goede ruimtelijke ordening, welke onder meer is gericht op het vrijwaren van de omgeving van hinder en nadelen en van beperkingen welke het leef- en woongenot van omwonenden komen aan te tasten.

De voorziene en met de bestreden beslissing toegelaten implantatie van het bijgebouw in kwestie is dan ook geenszins functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving, en wordt aangebracht op een nochtans voldoende ruim perceel op een wijze welke voor verzoekende partijen als onmiddellijke buur de meest schadelijke is.

De met de bestreden beslissing ingewilligde vergunningsaanvraag beantwoordt dan ook niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals voorzien in artikel 4.3.1 § 1, 1° b) en §2, 1° en 2° VCRO.

Er wordt een stedenbouwkundige constellatie bereikt welke vreemd is aan de omgeving, minstens als niet wenselijk overkomt, en welke nadelen en hinder aan de verzoekende partijen komt te veroorzaken, welke - middels van alternatieve implantatiemogelijkheden gebruik te maken - makkelijk kunnen worden vermeden.

17. Aldus blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, zoals gelegen in artikel 4.3.1. § 2 VCRO niet afdoende heeft onderzocht, waarbij de vergunningverlenende overheid rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand en daarbij de relevant te beoordelen criteria en aandachtspunten uit artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° en 2° dient te betrekken;

Door onvoldoende de voorziene criteria bij de beoordeling te betrekken, en noch in te gaan op de aangegeven aspecten verbonden met artikel 1.1.4 VCRO, zijn de betreffende decretale bepalingen dan ook door de bestreden beslissing geschonden.

De aantasting van het leef- en woongenot van verzoekende partijen en de daarmee gepaard gaande waardevermindering van hun perceel en verminderde aantrekkelijkheid tot het ontwikkelen van een tweede bouwperceel staat vast, en is in de bestreden beslissing ten onrechte niet in aanmerking genomen.

Aldus is de bestreden beslissing minstens op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen, en zijn de in bestreden beslissing aangehaalde motieven om te besluiten dat de vergunningsaanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden genoemd, geenszins deugdelijk en pertinent te noemen.

De vergunningsaanvraag had, in het licht van de bestaande feitelijke situatie, en mede in acht genomen dat de aanvragers het door hen gewenste bijgebouw makkelijk op een minder schadelijke plaats hadden kunnen voorzien, dan ook redelijkerwijs geweigerd dienen te worden
...”

Verzoekende partijen voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

9. In hun bezwaarschrift ... kwamen verzoekende partijen reeds aan te geven dat hun moestuin net naast de zone is gelegen alwaar de nieuwbouwconstructie wordt ingeplant.

Door net naast deze onbebouwde plaats in een uitbreiding van de woning te voorzien, zelfs al is de hoogte beperkt tot 2,6 m, zal de realisatie van het vergunde bouwwerk tot gevolg hebben dat de moestuin van verzoekende partijen zich quasi-constant in de schaduw van het gebouw zal bevinden, en deze aldus niet langer nog op een normale wijze zal kunnen worden aangewend.

Door te stellen dat er enkel 's avonds een eventuele vermindering van lichtinval op het perceel van verzoekende partijen zal plaatsvinden, en de schaduwhinder zeer beperkt zal zijn, heeft de Deputatie geen rekening gehouden met het specifieke element van de moestuin, en de impact van het voorwerp van de aanvraag onvoldoende ingeschat.

De tussenkomende partijen kunnen niet worden gevolgd dat de moestuin zich thans ook reeds de ganse tijd in de schaduw zou bevinden, dit ingevolge de slagschaduw van hun eigen woning.

Uit de door hen bijgebrachte luchtfoto blijkt dat dit tijdens de winter het geval is.

Evenwel wordt tijdens de wintermaanden steeds de meeste schaduw opgewekt, doch is dit voor de verzoekende partijen geen probleem, aangezien alsdan geen gebruik van de moestuin en de tuin in het algemeen wordt gemaakt.

Wat betreft de oriëntatie van de voorziene uitbreidingswerken, is door de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar ... dienaangaande opgemerkt geworden:

“... Rekening houdende met de oriëntatie is duidelijk waarneembaar dat de schaduw van de woning met de voorziene uitbreiding, de bezonning wordt weggenomen op het perceel van de klager.”

De impact qua bezonning en het afwerpen van schaduw op de eigendom van de verzoekende partijen, zoals op heden en sedert lang ingericht met een moestuin ter plaatse, is aldus wel degelijk reëel en nadelig voor het leefklimaat van de verzoekende partijen, zodat de andersluidende overwegingen op dit vlak vanwege de verwerende partij niet aanvaardbaar zijn, en ondeugdelijk moeten worden genoemd.

10. Tussenkomende partijen ontkennen ten onrechte dat er een muur zal worden gecreëerd van 35 m lang, eindigend op 51,30 m vanaf de rooilijn, met enkel een kleine onderbreking van 50 cm tussen de woning met aanbouw enerzijds, en het bestaande bijgebouw anderzijds.

Achter de woning van de tussenkomende partijen bevindt zich een bestaand langwerpig oud bijgebouw, eveneens op de rechterperceelsgrens aangebracht.

Dienaangaande kwam de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar te stellen :

“De uitbreiding van het volume op het gelijkvloers met een diepte van 6,51m resulteert in een totale bouwdiepte op het gelijkvloers van ongeveer 14m. Hierdoor wordt dit praktisch bijna bouwfysisch 1 geheel gemaakt met het afzonderlijk bijgebouw, wat leidt tot een lang smal gebouw die zeker vreemd is in de omgeving.”

Met de voorziene aanbouw zal iedere verbinding en uitzicht op het naastliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied vanaf het perceel van verzoekende partijen worden tenietgedaan, en een eerder claustrofobische afscherming ervan in de plaats komen, waarbij het perceel van de verzoekende partijen zich enkel nog naar de Hoogstraat kan richten.

Dit totaal verlies aan uitzicht op het landschappelijk waardevol agrarische gebied, met een ruwe rode bakstenen muur in de plaats waar nimmer zal worden tegenaan gebouwd, betekent wel degelijk een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot van de verzoekende partijen, en tegelijkertijd een beperking wat betreft de voorziene toekomstige ontwikkeling van hun eigen perceel, alwaar in de inplanting van een bijkomende woning wordt voorzien, evenals een navenante blijvende waardevermindering.

Door omtrent deze nadelen en hinder, rechtstreeks volgende uit het voorwerp van de vergunningsaanvraag, geen enkele beoordeling naar voor te brengen, wordt de bestreden

beslissing niet enkel door onzorgvuldigheid aangetast, doch evenzeer door een gebrek aan motivering, minstens is deze ondeugdelijk en geenszins afdoende te noemen.

11. Dit is geenszins het geval met betrekking tot de betonnen afscheiding welke het perceel van verzoekende partijen (Hoogstraat 131) met het perceel van de aanpalende buur Hoogstraat 137 afzoomt.

Deze afsluiting is eerder laag te noemen, en gelet op het stijgend karakter van het perceel van verzoekende partijen, is de invloed van deze afsluiting op hun perceel eerder verwaarloosbaar te noemen, en al zeker ter hoogte van de perceelgrens met de eigendom van de tussenkomende partijen.

Tussenkomende partijen roepen dan ook ten onrechte in dat deze afsluiting voor schaduwafworp zou zorgen, daarbij insinuerende dat deze gelijk zou zijn te stellen met de schaduwopwekking afkomstig van de vergunde constructie.

Uit de hiernavolgende foto's blijkt dat dit niet het geval is. ...

12. Ook de haag tussen op de perceelsgrens van verzoekende partijen met de eigendom van tussenkomende partijen, is geenszins van die aard dat deze voor schaduw op het eigen terrein van verzoekende partijen zou komen te zorgen, zoals uit onderstaande foto blijkt.

De aanwezige haag betreft een geheel normaal tuinelement waarvan geen enkele vorm van overlast uitgaat. ...

13. Verzoekende partijen hebben in hun bezwaar en ten overstaan van de Deputatie komen aan te geven dat hun eigendom voor afsplitsing met een tweede bouwperceel in aanmerking komt, en het te bekomen tweede perceel in de nabije toekomst door de kleindochter zal worden bebouwd.

Dit betreft geenszins een onzeker element, waarmede geen rekening zou dienen te worden gehouden, en de Deputatie heeft dan ook ten onrechte hiervan volledig abstractie gemaakt.

Dit voorziene tweede perceel is langsheen de openbare weg gelegen, en in tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partijen insinueren, is dit wel degelijk groot genoeg om, zelfs onder het respecteren van de nodige afstanden tot aan de geldende perceelsgrenzen, van een tweede woongelegenheden te voorzien.

Daartoe zal geenszins tot op of tot aan een perceelsgrens dienen te worden aangebouwd, zoals de tussenkomende partijen dit thans wel doen. ...

14. In tegenstelling tot hetgeen de Deputatie in haar antwoordnota stelt, kent de door de tussenkomende partijen in het leven geroepen situatie geen gelijke in de onmiddellijke en in de ruimere omgeving van de bouwplaats, en wordt een reeds afwijkende bestaande situatie nog wordt versterkt.

Zoals ook door de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar opgemerkt, is het terrein van de tussenkomende partijen nochtans voldoende groot, en beschikken zij over voldoende alternatieven hebben om in gewijzigde inplanting van het door hen gewenste bijgebouw te voorzien.

Door voorbij te gaan aan deze mogelijke alternatieve inplantingen, komt de bestreden beslissing allerm minst tegemoet aan een goede ruimtelijke ordening, welke onder meer is gericht op het vrijwaren van de omgeving van hinder en nadelen en van beperkingen welke het leef- en woongenot van omwonenden komen aan te tasten.

...”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt m.b.t. verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende gesteld ...

Hieruit blijkt duidelijk dat in de bestreden beslissing wel degelijk de nodige aandacht werd besteed aan het mogelijke verminderen van lichtinval op het aanpalende perceel en het wegnemen van de open ruimte ter hoogte van de uitbreiding. Er wordt evenwel geconcludeerd dat er enkel 's avonds een eventuele vermindering van lichtinval op het perceel van verzoekers kan zijn en dat het argument betreffende de verminderde lichtinval stedenbouwkundig derhalve niet gegrond is. Bovendien wordt gesteld dat de schaduwhinder dus zeer beperkt zal blijven en niet abnormaal hinderlijk zal zijn, mede gelet op de oriëntatie van de percelen en de gebouwen. Ook het college van burgemeester en schepenen kwam tot diezelfde conclusie.

Wat de opsplitsing van het perceel van verzoekers betreft, dient opgemerkt dat hierover nog geen concrete plannen voorhanden zijn. De Deputatie kon derhalve geen rekening houden met de voornemens van verzoekers om over een nog onbekende termijn mogelijks het perceel op te splitsen; hiervoor beschikte zij over geen gegevens.

In het beroepschrift van verzoekers wordt enkel gesteld dat het perceel in waarde zal verminderen, ook al zal het in de nabije toekomst bebouwd worden door de kleindochter.

Daarnaast werd er in de repliek van mr. Saeys van 8 oktober 2015 naar aanleiding van de beroepsprocedure enkel gewag gemaakt van het feit dat het perceel potentieel bezit om op te splitsen. Uiteraard kan niet van de Deputatie verwacht worden dat zij met dergelijke vage toekomstige voornemens rekening houdt.

Tot slot heeft de Deputatie in de bestreden rekening wel degelijk rekening gehouden met de specifieke bouwdiepte en ligging van de bestaande woning; zo wordt het volgende gesteld:

"De bestaande woning is ingeplant op een afstand van 16m van de rooilijn. De bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers zal na de werken 14m bedragen, wat aanvaardbaar is en ruim binnen een algemeen aanvaarde norm van maximum 18m tot 20m gelijkvloerse bouwdiepte valt.

De voorziene uitbreiding is zeer beperkt, zowel in hoogte als oppervlakte, en voorziet geen zichten naar het rechts aanpalende perceel."

Wanneer men daarnaast op het kadastraal plan kijkt naar de inplanting van de woningen in de buurt, kan enkel vastgesteld worden dat er nauwelijks sprake is van een rooilijn in de buurt. De woningen zijn op zeer verschillende wijzen ingeplant op de verschillende percelen. De specifieke ligging van de bestaande woning op het perceel kon derhalve bezwaarlijk als argument worden weerhouden om de uitbreiding te weigeren.

De Deputatie mocht derhalve - en mede gelet op het bovenstaande - m.b.t. de voorziene uitbreiding terecht het volgende besluiten: "De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag dan ook niet overschreden. De goede ruimtelijke ordening van de omgeving wordt door voorliggende aanvraag niet in het gedrang gebracht. Bijgevolg kan, gelet op de huidige inplanting van het hoofdvolume en de beperkte hoogte van het voorgestelde volume, de uitbreiding op de rechter perceelsgrens aanvaard worden. Uit dit alles wordt besloten dat het voorgestelde ontwerp zich op een voldoende wijze integreert binnen het bestaande bebouwingsweefsel en het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet aantast."

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving, die zij kennelijk onredelijk achten en niet afdoende gemotiveerd. Zij stellen met name vooreerst dat de bestreden beslissing ten onrechte abstractie maakt van hun moestuin, die gelet op de situering ter hoogte van de vergunde aanbouw voortaan quasi constant in de schaduw zal liggen en hierdoor niet langer zal kunnen worden gebruikt. Zij stellen ook dat de bestreden beslissing ten onrechte abstractie maakt van de toekomstige ontwikkelingsplannen om hun eigendom te verkavelen met het oog op de realisatie van een bijkomende kavel ter hoogte van de vergunde aanbouw. Zij wijzen terzake op de vaststelling dat er door de inplanting van de aanbouw tussen de bestaande woning op de perceelgrens en de achterliggende bijgebouwen op de perceelgrens, met slechts een kleine onderbreking, feitelijk een muur wordt gecreëerd op de perceelgrens, die iedere verbinding met en uitzicht op het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied vanop het perceel van verzoekende partijen onmogelijk maakt. In het licht van deze vaststelling menen zij tevens dat het oordeel in de bestreden beslissing, dat de totale bouwdiepte van de bestaande woning met de aanbouw aanvaardbaar is, kennelijk onredelijk is en ten onrechte voorbijgaat aan de uitzonderlijk diepe inplanting van de bestaande woning op de perceelgrens ten opzichte van de rooilijn, in vergelijking met de omliggende woningen, waarbij deze reeds afwijkende bebouwing door de aanbouw nog wordt versterkt, terwijl er op het bouwperceel voldoende alternatieve inplantingsplaatsen zouden zijn.

2.

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;

...

§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;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling moet 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 (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) die voor het aangevraagde moeten worden onderzocht. Zij kan hierbij overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de

betreffende aandachtspunten en criteria, mits deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar gemaakt.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag, evenals de overwegingen in het bezwaarschrift en beroepschrift en in het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en gebruiksgenot. Verwerende partij dient met name rekening te houden met de specifieke inplanting van de bestaande woning waartegen de aanbouw wordt voorzien (en de achterliggende bijgebouwen) ten opzichte van het aanpalend perceel van verzoekende partijen. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid het perceel van verzoekende partijen, evenals de percelen in de ruimere omgeving wat betreft de inplanting van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn en de perceelgrenzen.

3.

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 wettigheidsstoezicht 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 de Raad vaststelt 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.

4.

Verzoekende partijen uiten in essentie kritiek op de inplanting van de aanbouw, inzonderheid gelet op de impact hiervan op hun moestuin, het toekomstplan om hun perceel te verkavelen en hun uitzicht. De aanbouw wordt voorzien op de perceelgrens met verzoekende partijen, tegenaan de bestaande woning op deze perceelgrens, die in vergelijking met de omliggende woningen uitzonderlijk diep is ingeplant ten opzichte van de rooilijn. Ze vormt met uitzondering van een kleine onderbreking bijna één bouwfysisch geheel met de bestaande achterliggende bijgebouwen op de perceelgrens. Verzoekende partijen menen dat er hierdoor een voor de omgeving atypische aaneengesloten bebouwing ontstaat op de perceelgrens met hun perceel, waardoor zij langs deze zijde geen voldoende lichtinval meer hebben en niet langer kunnen genieten van het uitzicht op het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Verwerende partij overweegt wat betreft de verenigbaarheid van de aanbouw met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing (in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat *“de bestaande woning historisch dieper is ingeplant dan de links en rechts aanpalende woningen”, “op een afstand van 16m van de rooilijn”,* maar dat *“de bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers na de werken 14m zal bedragen, wat aanvaardbaar is en ruim binnen een algemeen aanvaarde norm van maximum 18m tot 20m gelijkvloerse bouwdiepte valt”*. Zij stelt dat *“de voorziene uitbreiding zeer beperkt is, zowel in hoogte als oppervlakte, en geen zichten voorziet naar het rechts aanpalende perceel”*. Wat betreft het *“bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek”,* waarvan de *“argumentatie wordt hernomen in het beroepschrift”,* en *“dat onder meer betrekking heeft op het verminderen aan*

lichtinval op het aanpalende perceel en het wegnemen van de open ruimte ter hoogte van de uitbreiding", stelt zij dat de aanbouw "met een éénlaags volume, dat afgewerkt wordt met een plat dak", "wordt gerealiseerd aan de westelijke zijde van de woning van appellanten zodat er enkel 's avonds een eventuele vermindering van lichtinval op hun perceel kan zijn" en "de schaduwslag enkel in de achtertuin merkbaar zal zijn, ter hoogte van de achterste perceelsgrens van de rechtsaanpalende woning, en op ruime afstand (circa 20m) van de woning van de aanpalenden", waardoor "de schaduwhinder zeer beperkt zal blijven en niet abnormaal hinderlijk zal zijn" en "het woongenot bij de geburen niet noemenswaardig zal aangetast worden", zodat "het argument betreffende de verminderde lichtinval stedenbouwkundig niet gegrond is". Gelet op deze vaststellingen besluit verwerende partij dat "de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door de aanvraag dan ook niet wordt overschreden" en "de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht", zodat "de uitbreiding op de rechter perceelsgrens aanvaard kan worden, gelet op de huidige inplanting van het hoofdvolume en de beperkte hoogte van het voorgestelde volume", waardoor "het voorgestelde ontwerp zich op een voldoende wijze integreert binnen het bestaande bebouwingsweefsel en het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet aantast".

Uit geciteerde overwegingen blijkt niet dat verwerende partij het (in de bestreden beslissing expliciet vermelde) bezwaar/beroepsargument van verzoekende partijen inzake "het wegnemen van de open ruimte ter hoogte van de uitbreiding" concreet en afdoende betrok bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De overwegingen in de bestreden beslissing dat "de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door de aanvraag dan ook niet wordt overschreden" en "de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht" betreffen (abstracte) standaardmotieven, op basis waarvan niet zonder meer kan worden geoordeeld dat "de uitbreiding op de rechter perceelsgrens aanvaard kan worden, gelet op de huidige inplanting van het hoofdvolume en de beperkte hoogte van het voorgestelde volume".

Specifiek wat betreft de verwijzing naar "de huidige inplanting van het hoofdvolume" (om de uitbreiding op de rechter perceelsgrens te verantwoorden), blijkt uit de bestreden beslissing dat "de bestaande woning historisch dieper is ingeplant dan de links en rechts aanpalende woningen", "op een afstand van 16m van de rooilijn", zodat dit hoofdvolume op zich reeds atypisch is voor de omgeving. In die optiek is de verwijzing naar de reeds afwijkende inplanting van het hoofdgebouw waartegen zal worden aangebouwd, gelet op het door verzoekende partijen aangevoerde verlies van open ruimte achteraan het perceel en het daarmee gepaard gaande verlies van uitzicht (en licht), geen afdoende en pertinente motivering. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat "de bouwdiepte van de woning op het gelijkvloers na de werken 14m zal bedragen, wat aanvaardbaar is en ruim binnen een algemeen aanvaarde norm van maximum 18m tot 20m gelijkvloerse bouwdiepte valt", gezien de bouwdiepte van het hoofdvolume en de aanbouw 'op zich' geen probleem stelt. De bouwdiepte aldaar is wel problematisch in het licht van de (voor de omgeving afwijkende) diepe inplanting van het hoofdvolume 'op de perceelsgrens' ten opzichte van de rooilijn, evenals in het licht van de bestaande bijgebouwen 'op de perceelsgrens' in het verlengde van de aanbouw. Zoals blijkt uit de "beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" in de bestreden beslissing, "bedraagt de bouwdiepte van de nieuwe achterbouw 6,51 meter" en "staan op een afstand van circa 9 meter achter de woning op de rechter perceelsgrens nog een aantal bijgebouwen", waaruit kan worden afgeleid dat er (slechts) een afstand van circa 2,5 meter wordt bewaard tussen de bebouwing op de perceelsgrens met verzoekende partijen en de bestaande bijgebouwen, waardoor er volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar "praktisch bijna bouwfysisch één geheel wordt gemaakt met het afzonderlijke bijgebouw, wat leidt tot een lang smal gebouw die zeker vreemd is aan de omgeving".

Ook de verwijzing in de bestreden beslissing naar *“de beperkte hoogte van het voorgestelde volume”* (om de uitbreiding op de rechter perceelgrens te verantwoorden) vormt geen afdoende en pertinente motivering in het kader van het door verzoekende partijen aangevoerde verlies van open ruimte achteraan het perceel en het daarmee gepaard gaande verlies van uitzicht (en licht). Uit de *“beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project”* in de bestreden beslissing blijkt dat *“de uitbreiding een éénlaags gebouw onder platte bedaking omvat met een bouwhoogte tot 2,8 meter vanaf het maaiveld”* (terwijl de hoogte tussen de *“grondlijn buur op de perceelgrens”* en de *“dakrand”* volgens het goedgekeurd plan *“zijgevel links”* 2,6 meter bedraagt). Hoewel dergelijke hoogte ‘op zich’ beperkt is en overeenstemt met de hoogte van een gemiddelde bouwlaag, betreft de kritiek van verzoekende partijen vooral de inplanting van de aanbouw ‘op de perceelgrens’, waardoor zij niet (langer) alleen worden geconfronteerd met een atypische blinde muur op de perceelgrens van het hoofdvolume, maar tevens met een (bijkomende) blinde muur ‘op de perceelgrens’ van de aanbouw van 6,51 meter lang en 2,8 meter hoog. In dit kader wordt in de bestreden beslissing bovendien abstractie gemaakt van de vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen in haar vergunningsbeslissing in eerste aanleg (van 22 juli 2015), waarnaar in de bestreden beslissing expliciet wordt verwezen om te concluderen *“dat het argument betreffende de verminderde lichtinval stedenbouwkundig niet gegrond is”*, terzake als voorwaarde oplegde dat *“de hoogte van de scheidingsmuur, gemeten op het aanliggend perceel niet hoger zal zijn dan 2.40 m”*.

Gelet op voormelde vaststellingen wordt in de bestreden beslissing niet afdoende en op basis van pertinente overwegingen gemotiveerd waarom de aanbouw op de perceelgrens tegenaan een bestaande woning, die in tegenstelling tot de omliggende bebouwing zéér diep is ingeplant ten opzichte van de rooilijn en eveneens op de perceelgrens staat, redelijkerwijze verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de omgeving, en met name geen afbreuk doet aan de openheid van het perceel van verzoekende partijen. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat er op circa 2,5 meter achter en in het verlengde van de aanbouw eveneens bijgebouwen staan ingeplant op de perceelgrens, waardoor het geheel aan bebouwing op (en in het verlengde van) de perceelgrens met verzoekende partijen disproportioneel afwijkt van het in de (onmiddellijke) omgeving voorkomend bebouwingspatroon.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Verwerende partij vraagt om *“in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest”*.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest *“het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt”*. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten (in hoofde van het ontvankelijk beroep van tweede verzoekende partij) ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Geert DE PESSEMIER en Ruth KESTELYN is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 29 oktober 2015, waarbij aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaande woning met 34,53 m² op een perceel gelegen te 9570 Lierde, Hoogstraat 129, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 1746W.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tweede verzoekende partij en haar dochter, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van eerste verzoekende partij, begroot op 175 euro, ten laste van eerste verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van tweede verzoekende partij, begroot op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
6. De Raad legt de respectievelijke kosten van tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE