

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0801
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0125/A

Verzoekende partij	de heer Dirk MATHYS vertegenwoordigd door advocaat Martin DENYS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Hoeilaart, de Quirinilaan 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 3 oktober 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een nieuwe eengezinswoning op een perceel gelegen te 1820 Steenokkerzeel, Tervuursesteenweg 106, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, perceelnummer 351e3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Martin DENYS, voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 14 juni 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een nieuwe eengezinswoning" op een perceel gelegen te 1820 Steenokkerzeel, Tervuursesteenweg 106, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, perceelnummer 351e3.

Eerder reeds weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel en de verwerende partij respectievelijk op 29 november 2010 en op 31 maart 2011 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning op hetzelfde perceel.

2.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juli 2011 tot en met 18 augustus 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 4 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel weigert op 3 oktober 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

" ...

Het voorstel (bouwen van een halfopen ééngesinswoning) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift woongebied, doch de gemeente behoudt haar eerdere standpunt waarbij gesteld wordt dat het meer open karakter langsheen de Oostzijde van de Tervuursesteenweg dient behouden te blijven en tussen de bestaande woningen nrs. 104 en 110 slechts 2 open bebouwingen aanvaardbaar zijn. Deze verplichting om in open verband te bouwen is ook opgenomen in de voorschriften van de bestaande verkaveling op het rechts naastgelegen percelen.

Hoewel het beroepsbesluit van de Deputatie Vlaams-Brabant niet negatief staat t.o.v. een invulling met een woning in halfopen verband met een kroonlijst van 4,50m, blijft de gemeente bij haar standpunt dat "maximaal aansluiten bij de bestaande bebouwing" zich dient te weerspiegelen in een rekening houden met inplanting en volumes van de bestaande woningen, de voorschriften van de aanpalende verkaveling en een aanhouden van een open bebouwing zoals steeds al vooropgesteld.

Een inplanting op de perceelgrens is niet gewenst. Ook de eerdere verkaveling rechts ordende dit gebied reeds als een strook voor open bebouwing.

Het is een louter theoretische berekening om te stellen dat, daar de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de bestaande woning nr 104 ca; 14,00m bedraagt, er nog een volwaardige gekoppelde woning kan tegenaan sluiten. Er zijn heden geen voorstellen in de richting van een herverdeling van de betreffende gronden noch concrete toekomstplannen tot het koppelen van een nieuwbouwwoning tegen de voorgestelde woning (noch een

verkavelingsaanvraag, noch een bouwaanvraag). De eigenaar van het links aanpalende goed heeft de bouwplannen niet voor akkoord ondertekend en diende zelfs bezwaar in tegen deze aanvraag. Het advies van de Deputatie volgend, zou aldus een wachtgevel gecreëerd worden die het links aanpalend perceel een onevenredig nadeel bezorgt. Het is bovendien stedenbouwkundig niet verantwoord om voor onafzienbare tijd een grote, blinde wachtgevel in het straatbeeld te plaatsen, zeker niet aan deze noordelijke inkom van de dorpskern, mee in het rechtstreeks zicht op de beschermde pastorie.
...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 januari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 2 februari 2012 beslist de verwerende partij op 2 februari 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen aan de verzoekende partij.

3.

Tegen deze beslissing stelt een derde belanghebbende een vordering tot vernietiging in bij de Raad.

Met een arrest van 13 november 2012 met nummer A/2012/0467 vernietigt de Raad de beslissing van 2 februari 2012. Het door de verwerende partij tegen dit vernietigingsarrest ingesteld cassatieberoep wordt door de Raad van State verworpen met een arrest van 25 juni 2013 met nummer 224.056.

Na dit verwerpingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

4.

Tegen deze beslissing stelt een derde belanghebbende een vordering tot vernietiging in bij de Raad.

Met een arrest van 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0963 vernietigt de Raad de beslissing van 12 september 2013.

Na dit arrest wordt de procedure andermaal door de verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 augustus 2016 om het administratief beroep van de verzoekende partij ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. (...) In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewest-plannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) In de 2 eerdere beslissingen van de deputatie inzake de voorliggende aanvraag werd geoordeeld dat het oprichten van een eengezinswoning in halfopen verband op het betrokken perceel verenigbaar geacht kan worden met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag werd 2 keer vergund, om de volgende redenen:

- het voorliggend project tot oprichting van een eengezinswoning in halfopen verband beantwoordt aan de bestemming van woongebied en is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- het ontworpen gebouw komt tegemoet aan de opmerkingen gesteld door de deputatie bij de vorige aanvraag;*
- de typologie van halfopen bebouwing is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar op deze plek, binnen de bestaande bebouwde omgeving; de bestaande bebouwing langs het betrokken gedeelte van de Tervuursesteenweg en langs de Pastoriestraat bestaat niet louter uit vrijstaande eengezinswoningen;*
- de afstand tussen de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel en de vrijstaande buurwoning nr. 104 is voldoende ruim om er eventueel nog een volwaardige gekoppelde eengezinswoning tussen te kunnen bouwen; deze invulling van het beschikbaar woongebied is hier vanuit stedenbouwkundig standpunt verantwoord;*
- met de voorgestelde inplanting wordt een goede overgang gecreëerd tussen de bestaande woningen nrs. 104 en 110, het zicht op de Pastorie bij het binnenrijden van de dorpskern van Perk vanuit de noordelijke richting wordt hierdoor geenszins belemmerd;*
- het ontwerp voorziet een bescheiden woning zowel in bouwdiepte als in bouwhoogte, die zich inpast in het bestaande straatbeeld en die voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende gebouwen;*
- de ruimtelijke impact op de omgeving is aanvaardbaar, er is geen sprake van onaanvaardbare belemmering van zonlicht of een schending van de privacy;*

- ondanks het feit dat het perceel ter hoogte van de bouwlijn geen 10.00m breed is, wordt er een volwaardige eengezinswoning gecreëerd met voldoende woonkwaliteit.

d) De Raad voor Vergunningsbetwistingen is evenwel van mening dat in de bestreden laatste vergunningsbeslissing van de deputatie de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze is beoordeeld, meer bepaald door geen rekening te houden met de in de omgeving bestaande huidige toestand. In de vernietigingsbeslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 19 april 2016 wordt dan ook expliciet gesteld dat de deputatie bij het nemen van een nieuwe beslissing artikel 4.3.1, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in acht moet nemen, en dat de deputatie in het bijzonder de in de omgeving bestaande feitelijke toestand bij haar beoordeling dient te betrekken en in het bijzonder de actuele toestand van het aanpalend perceel aan de noordzijde met de daarop voorkomende woning met grote zijtuin.

e) Artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)

f) De bestaande toestand van de omgeving staat hierboven omschreven onder 5.3, maar specifiek voor het aanpalend perceel aan de noordzijde wordt dit nog verder toegelicht. Dit aanpalend perceel is bebouwd met de vrijstaande woning nr. 104, ingeplant in de noordelijke helft van het perceel, met aansluitend achteraan links enkele aanbouwen tot op korte afstand van de noordelijke perceelsgrens. De tuinzone van deze bestaande woning strekt zich enerzijds uit achter de woning, met enkele tuinconstructies vlak achter een verharde oppervlakte en een moestuin die doorloopt tot tegen de achterliggende Pastoriestraat, en anderzijds in de ca. 14m-brede zijdelingse bouwvrije strook rechts van de woning. Deze zijtuin met enkele bomen in een grasvlakte is langs de straatzijde afgeschermd met een haag en langs de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens met betonnen panelen.

g) Algemeen gesteld kan de oprichting van een woning in halfopen verband naast een bestaande vrijstaande woning niet aanvaardbaar geacht worden zonder de garantie dat de ontstane wachtgevel in de toekomst effectief afgewerkt zal worden. Zoniet wordt er een onafwerkbare wachtgevel gecreëerd, waarvan de ruimtelijke impact op het aanpalend bebouwd perceel te groot zal zijn. In het voorliggend dossier werd de 2 voorgaande keren door de deputatie in dit verband geoordeeld dat er met de aanwezige tussenafstand van ca. 14.00m tussen de vrijstaande buurwoning nr. 104 en de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel wel degelijk de mogelijkheid bestaat om nog een halfopen eengezinswoning tegen de beoogde woning op het betrokken perceel te kunnen oprichten. Er zou hier met andere woorden geen wachtgevel ontstaan die om ruimtelijke redenen nooit meer afgewerkt kan worden. Dit is evenwel een mogelijke hypothetische invulling, en geen vaststaand bestaand gegeven. Integendeel, de eigenaar van het aanpalend dossier heeft duidelijk te kennen gegeven niet de intentie te hebben om tegen deze woning aan te bouwen. Evenmin is de oprichting van een woning in halfopen verband hier een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die officieel is vastgesteld in een plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een stedenbouwkundige verordening.

h) Hoewel het voorliggend voorstel vanuit een ruimer stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt en vanuit een langetermijnvisie zeker een aanvaardbaar voorstel blijft, en zelfs als een voorbeeld van verantwoord ruimtegebruik dient beschouwd te worden kan er nu nog niet

vooruitgelopen worden op een mogelijke toekomstige aanvaardbare ontwikkeling met 2 gekoppelde woningen ten zuiden van de bestaande woning nr. 104. Op dit moment kan enkel met de bestaande toestand rekening gehouden worden en dan dient vastgesteld te worden dat de aanvraag tot oprichting van een woning in halfopen verband niet in aanmerking komt voor een vergunning. De ruimtelijke impact van de beoogde woning met wachtgevel op het aanpalend perceel aan de noordzijde, meer bepaald op de zijtuin van de woning nr. 104, kan immers te groot geacht worden. Deze wachtgevel zou namelijk aanleiding geven tot te veel schaduwvorming op deze onbebouwde strook naast de woning.

i) Zolang het gedeelte van het aanpalend perceel aan de noordzijde als zijtuin van de bestaande woning nr. 104 in gebruik is en dit gedeelte door middel van een verkaveling niet effectief is afgesplitst als een bouwkaavel voor de oprichting van een woning gekoppeld aan een woning op het perceel van de voorliggende aanvraag, komt de voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor een vergunning. De oprichting van een woning in halfopen verband kan enkel aanvaard worden indien de bestaande toestand wijzigt. Enkel indien alle betrokken partijen de bewuste zijtuin naast de bestaande woning nr. 104 als een potentiële bouwgrond beschouwen kan er een gezamenlijk project opgestart worden voor de oprichting van 2 gekoppelde woningen ten zuiden van de woning nr. 104.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend project tof oprichting van een eengezinswoning in halfopen verband is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, gelet op de bestaande toestand van het aanpalend perceel aan de noordzijde met de vrijstaande woning nr. 104 en diens zijtuin;*
- deze bestaande toestand biedt namelijk geen enkele garantie dat de ontstane wachtgevel effectief zal afgewerkt worden;*
- de ruimtelijke impact van de beoogde woning met wachtgevel op de zijtuin van deze buurwoning zal dan ook te groot zijn, aangezien deze wachtgevel aanleiding zou geven tot te veel schaduwvorming op deze bestaande onbebouwde strook naast de woning; aangezien nu nog niet kan vooruitgelopen worden op een mogelijke toekomstige ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling met 2 gekoppelde woningen ten zuiden van de woning nr. 104, is het perceel in kwestie niet bouwrijp;*
- de oprichting van een woning in halfopen verband kan enkel aanvaard worden indien de bestaande toestand wijzigt, bijvoorbeeld na afsplitsing van de bewuste zijtuin als aparte bouwkaavel.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag van 4 november 1950 tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (hierna: EVRM), van artikel 16 van de Grondwet (hierna: Gw), van artikel 17 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie (hierna: Handvest), van de artikelen 544 en 815 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtzekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel alsook van het onpartijdigheidsbeginsel en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij meent dat artikel 16 Gw, artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM, artikel 544 BW en artikel 17 van het Handvest geschonden zijn omdat zij 'gegijzeld' wordt in haar mogelijkheden tot ontwikkeling van haar eigendom aangezien zij voor de verdere uitwerking volledig afhankelijk gesteld wordt van de medewerking van haar buur en wel in die mate dat deze eerst tot verkaveling van diens eigendom moet overgaan.

Zij is van oordeel dat er hierdoor sprake is, naast een beperking op het recht van zelfrealisatie, van een vorm van gedwongen mede-eigendom, wat in strijd is met de voornoemde artikelen uit het Burgerlijk Wetboek. De verzoekende partij stipt daarenboven aan dat zij als het ware gedwongen wordt om samen te werken met haar buur wat een schending uitmaakt van de wet van 24 mei 1921 tot waarborging der vrijheid van vereniging die een algehele vrijheid van vereniging waarborgt en een schending van het decreet d'Allarde.

Tot slot wijst de verzoekende partij op een strijdigheid met het rechtzekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel doordat de ontwikkeling van haar eigendom gekoppeld is aan een onzeker element, met name de medewerking van de buur. Zij geeft daarbij aan dat zij niet zeker is ooit haar eigendom tot ontwikkeling te kunnen brengen omdat er een andere factor, zijnde de buur, meespeelt, waarop zij geen vat heeft.

2.

De verwerende partij voert in haar antwoordnota vooreerst aan dat de ingeroepen schendingen van het onpartijdigheidsbeginsel en machtsoverschrijding onontvankelijk zijn, aangezien de verzoekende partij nalaat uiteen te zetten op welke manier de bestreden beslissing deze beginselen schendt.

Verwijzend naar de motivering in de bestreden beslissing, betoogt de verwerende partij dat zij de stedenbouwkundige aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO heeft geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand en hierbij geenszins de ontwikkeling van het aanvraagperceel heeft afhankelijk gemaakt van de medewerking van de buur.

Zij licht verder toe dat zij de huidige bestaande toestand als uitgangspunt heeft genomen en zich niet heeft gebaseerd op een louter mogelijke hypothetische en onzekere invulling.

Met betrekking tot de aangevoerde schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM voert de verwerende partij aan dat een stedenbouwkundige vergunning wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kan geweigerd worden en dat dergelijke beperking van het eigendomsrecht toegelaten is wegens het dienen van een hoger en gerechtvaardigd doel.

Een schending van artikel 16 Gw kan volgens de verwerende partij niet aangenomen worden omdat de bestreden beslissing geen ontzetting van de eigendom inhoudt voor de verzoekende partij. De verwerende partij betoogt daarenboven dat de Raad geen uitspraak mag doen over burgerlijke rechten.

Ten opzichte van de ingeroepen schending van het rechtszekerheidsbeginsel antwoordt de verwerende partij dat er nooit enige rechtszekerheid gecreëerd is met betrekking tot het al dan niet vergunbaar karakter van de aanvraag van de verzoekende partij.

Vervolgens voert de verwerende partij aan dat de bestreden beslissing volgens haar afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd werd. Bij haar besluitvorming heeft zij zich bovendien gebaseerd op de juiste feitelijke gegevens en is zij in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen nadat zij tevens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar correct beoordeeld en afgewogen heeft.

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan volgens de verwerende partij ook geen sprake zijn omdat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij het administratief beroepsschrift, de aanvraag en de onmiddellijke omgeving afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, het administratief dossier zorgvuldig en volledig heeft samengesteld en dan ook in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

3.

In haar wederantwoordnota betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet antwoordt op haar argumenten met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel zoals aangehaald in het verzoekschrift tot vernietiging. Zij argumenteert dat dit gelijkheidsbeginsel in meerdere internationale verdragen voorkomt, en eveneens af te leiden is uit de gelijkwaardigheid van de burgers ten aanzien van de vrijheid om hun eigendomsrecht persoonlijk te benaarstigen zonder inmenging van derden. Zij verwijst naar de door haar opgeworpen handelingsvrijheid zoals die werd ingevoerd door het decreet d'Allarde. De verzoekende partij benadrukt dat zij van in den beginne gewezen heeft op de manifeste onredelijkheid van de situatie waarbij een geboor geholpen wordt door het bestuur om zijn financiële belangen te behartigen. Zij stelt dat de buur klaar staat om haar eigendom voor een aalmoes te verwerven aangezien enkel de buur gebruik kan maken van haar eigendom terwijl zij in feite beroofd wordt van haar primordiale rechten.

Terloops voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat haar argumenten uit haar verzoekschrift betrekking hebben op subjectieve rechten.

De verzoekende partij verwijst daarnaast naar het stedenbouwkundig attest afgeleverd op 7 juli 1987 en meent hieruit verworven rechten te kunnen afleiden omdat de wetgeving intussen niet gewijzigd is.

Wat de wachtgevel betreft, stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing zonder wettelijke basis de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening werd vastgesteld. De verzoekende

partij voegt foto's toe aan haar wederantwoordnota waaruit blijkt dat het bouwen van een wachtgevel in de omgeving niet verboden is. Eveneens tonen bepaalde bijgebrachte foto's volgens de verzoekende partij aan dat de breedte van de woning niet beperkt kan worden.

De in het verzoekschrift opgeworpen schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM kan door de Raad worden getoetst naar de mening van de verzoekende partij omdat de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel vormen met diegene die vervat liggen in artikel 16 Gw. Zij stelt voorop dat artikel 16 Gw in samenhang gelezen met artikel 1 van het eerste Aanvullend Protocol EVRM een ruimere bescherming biedt dan enkel tegen eigendomsberoving, met name tegen elke verstoring van het genot van eigendom en elke regeling van het gebruik van de eigendom.

De verzoekende partij benadrukt vervolgens dat de verwerende partij zonder enige reden haar vergunningsaanvraag gekoppeld heeft aan de eigendom van de buur aangezien zij slechts in het geval de buur daadwerkelijk zou overgaan tot oprichten van een halfopen bebouwing op het naburig perceel, haar eigendom zal kunnen benutten.

De verzoekende partij herhaalt dat een vergunning niet geweigerd kan worden op grond van elementen die aanleiding geven tot een rechtsonzekere toestand. Dit vormt volgens haar een kennelijk onredelijk oordeel ook in het geval de bestreden beslissing in overeenstemming is met artikel 1.1.4 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de bestreden beslissing een zware eigendomsbeperking oplegt die erop neerkomt dat zij 'gegijzeld' wordt in de ontwikkelingskansen van haar perceel omdat ze hiervoor gedwongen wordt beroep te doen op de medewerking van de buur die eerst haar perceel zal moeten verkavelen. In haar wederantwoordnota benadrukt zij nog dat de bestreden beslissing ten onrechte, omwille van de wachtgevel, de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening heeft vastgesteld en dat zij, gelet op het stedenbouwkundig attest van 1987 mocht verwachten verworven rechten te hebben gezien de regelgeving intussen niet gewijzigd werd.

1.2

De verwerende partij werpt de onontvankelijkheid van het middel op wat betreft de ingeroepen schending van het onpartijdigheidsbeginsel en de vaststelling van machtsoverschrijding.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen bevat. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Uit deze bepaling volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Bij gebrek aan uiteenzetting is het middel niet ontvankelijk in zover de schending wordt ingeroepen van artikel 815 BW, van het motiveringsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en

machtsoverschrijding. Deze beginselen worden enkel in de hoofding van het middel aangevoerd maar worden verder nergens toegelicht.

1.3

Voor het eerst in haar wederantwoordnota beroept de verzoekende partij zich doorheen haar betoog op een schending van het gelijkheidsbeginsel, de financiële belangen van de buur, het stedenbouwkundig attest, het begrip 'wachtgevel' en daaraan gekoppeld de vaststelling door de verwerende partij van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt ambtshalve vast dat de verzoekende partij hiermee nieuwe middelonderdelen inroept, minstens dat zij aan het eerste middel een nieuwe invulling of wending geeft die niet voor het eerst op ontvankelijke wijze in een wederantwoordnota kan worden opgeworpen.

Uit de samenlezing van artikel 15, 4° en artikel 29 van het Procedurebesluit volgt dat een middel of middelonderdeel om ontvankelijk in het debat te worden gebracht, moet uiteengezet worden in het verzoekschrift tot vernietiging.

De verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat de grondslag van deze nieuwe middelonderdelen pas na de indiening van het verzoekschrift tot vernietiging aan het licht zijn gekomen.

De ontwikkelde argumentatie van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota omtrent het gelijkheidsbeginsel, de financiële belangen van de buur, het stedenbouwkundig attest, het begrip 'wachtgevel' en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inclusief de nieuwe stukken met foto's uit de omgeving dienen dan ook als onontvankelijk afgewezen te worden.

2.

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM luidt als volgt:

“Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.”

Artikel 16 Gw bepaalt:

“Niemand kan van zijn eigendom worden onttrokken dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling”.

Artikel 544 BW bepaalt:

“Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen”

Waar voormelde bepalingen bescherming bieden, niet alleen tegen een onteigening of eigendomsberoving, maar ook tegen elke verstoring van het genot van eigendom en elke regeling van het gebruik van eigendom, tast deze bescherming op geen enkele wijze het recht aan dat een overheid heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk acht om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang.

Noch artikel 16 Gw, noch artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM verleent een onbeperkt gebruik van eigendom. Ook artikel 544 BW verleent dit onbeperkt genot van de eigendom niet. Dit artikel doet immers geen afbreuk aan het recht van de overheid om het gebruik van eigendom te regelen, op voorwaarde dat een billijk evenwicht tot stand wordt gebracht tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van de grondrechten van de personen.

3.

Het perceel van de verzoekende partij is gelegen in woongebied. De weigeringsbeslissing vindt haar oorzaak, niet in de bestemming van de grond, maar in de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de in de omgeving bestaande feitelijke toestand.

Het is uit deze ruimtelijke feitelijke situatie van de omgeving dat de bouwbeperking voortvloeit.

In de mate de verzoekende partij het Eerste Aanvullend Protocol EVRM, artikel 16 Gw en artikel 544 BW inroept om haar ongestoord genot van haar eigendom kracht bij te zetten, wijst de Raad er nogmaals op dat deze bepalingen geen onbeperkte vrijheid van gebruik van eigendom garanderen. Traditioneel wordt immers aanvaard dat uit een stedenbouwkundige weigeringsbeslissing beperkingen voortvloeien die geen onteigening en evenmin eigendomsberoving zijn, doch die wel kunnen worden aangemerkt als een beperking van het “recht op het ongestoord genot van zijn eigendom”, zoals omschreven in artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM.

Het kan niet worden betwist dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een “wet” betreft in de zin van artikel 1, tweede lid van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM. De verwerende partij heeft de aanvraag op grond van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening geweigerd.

De verzoekende partij verliest uit het oog dat er, zelfs voor een perceel gelegen in een woongebied, niet zoiets bestaat als een recht op een vergunning. De vergunningverlenende overheid bepaalt immers, in functie van haar opdracht die het algemeen belang beoogt, of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning slechts kan verleend worden indien de aanvraag verenigbaar is met de erop van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften én verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Door het opleggen, in dit artikel, van het respect voor een goede ruimtelijke ordening, wordt een eigenaar niet uit zijn eigendom ontzet of beroofd. Hij behoudt zijn recht binnen de perken vastgesteld zoals ter zake door artikel 4.3.1, §2 VCRO. De verzoekende partij kan ter zake niet voorhouden ‘gegijzeld’ te worden door een situatie van een aanpalend perceel, noch kan hij voorhouden gedwongen te worden tot samenwerking met de eigenaar van dit aanpalend perceel. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening raakt de openbare orde en de verwerende partij beoordeelt dit soeverein.

Of de verwerende partij al dan niet de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid van de aanvraag ervan op een behoorlijke en redelijke wijze heeft beoordeeld, maakt het voorwerp uit van het tweede middel. De verzoekende partij maakt onder dit eerste middel alleszins niet aannemelijk

dat de verwerende partij met de genomen weigeringsbeslissing andere belangen heeft willen dienen dan het algemeen belang.

4.

In de mate de verzoekende partij in haar betoog ook verwijst naar artikel 17 van het Handvest, stelt de Raad vast dat deze verwijzing niet voldoende ontwikkeld is om als middel aanvaard te kunnen worden. Dat bovendien en ten overvloede de Raad vaststelt dat het Handvest geen bindende rechtsbron is, maar slechts een politieke verklaring die geen directe werking heeft in de interne rechtsorde, zodat de schending ervan niet dienstig kan worden ingeroepen.

Voor zover de verzoekende partij ook het decreet d'Allarde en de wet van 24 mei 1921 tot waarborging der vrijheid van vereniging in haar betoog betreft, dient ook hier opgemerkt te worden dat dit onderdeel niet voldoende is ontwikkeld en dus niet als middel onderdeel kan worden aanvaard. Ten overvloede stipt de Raad aan dat het betoog van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing er op neer komt dat zij 'gedwongen wordt om samen met te werken met haar buur', geen uitstaans heeft met het genoemde decreet d'Allarde en de wet van 24 mei 1921 tot waarborging der vrijheid van vereniging. Voormelde regelgevingen betreffen immers economische regelgevingen met betrekking tot de vrijheid van handel en vereniging en de verzoekende partij maakt op geen enkel ogenblik aannemelijk dat zij op betreffend perceel een handel of nijverheid zou willen starten. Bovendien negeert de verzoekende partij dat ook handels- en verenigingsvestigingen kunnen beperkt worden door de wetgeving op de ruimtelijke ordening.

Tot slot merkt de Raad op dat de bewering van de verzoekende partij dat haar recht op zelfrealisatie wordt beknot ook niet verder wordt ontwikkeld. Voor zover dit moet begrepen worden als de mogelijkheid om haar perceel te ontwikkelen of te bebouwen, verwijst de Raad naar de bespreking van tweede middel waar zal onderzocht worden of het weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening een draagkrachtig motief is.

5.

Het rechtzekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij dit beginsel op verkeerde wijze interpreteert aangezien zij een schending opwerpt van het beweerdelijk koppelen van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning aan een onzeker element.

Eenzelfde kan vastgesteld worden met betrekking tot de door de verzoekende partij opgeworpen schending van de zorgvuldigheidsplicht die in hoofd van de verwerende partij inhoudt dat zij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

In het vernietigingsarrest van 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0963 werd over het beweerd 'onzeker element' reeds het volgende gesteld:

“Het is de Raad bovendien niet duidelijk waarom de verwerende partij stelt dat een eventuele weigeringsbeslissing ook zou uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis, namelijk de “persoonlijke wensen” van de verzoekende partij om haar perceel nooit te verkavelen.

Immers is de onbebouwde zijstrook van 14 meter de huidige, in de omgeving bestaande feitelijke toestand, en dient hier weldegelijk rekening mee gehouden te worden. Er valt niet in te zien waarom het feit dat er rekening wordt gehouden met de huidige toestand gelijkgesteld kan worden met een toekomstige onzekere gebeurtenis. Zoals ook de verzoekende partij opwerpt is de huidige feitelijke toestand immers niet onzeker, maar wordt ze gekenmerkt door de afwezigheid van een verkaveling op het aanpalende perceel.

Anders dan wat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing lijkt voor te houden, betekent het loutere gegeven dat de verwerende partij rekening moet houden met de huidige, in de omgeving bestaande toestand, niet dat er onmiddellijk vanuit gegaan wordt dat de verzoekende partij nooit zal willen verkavelen of eventueel een deel van haar perceel zal verkopen of dat er nooit een akkoord in der minne kan worden geregeld tussen de verzoekende partij en de aanvrager van de vergunning.

Evenmin kan de verwerende partij verwijzen naar andere, reeds bestaande halfopen bebouwingen met blinde gevels in de achtergelegen Pastoriestraat. Het feit dat er blinde wachtgevels in het verleden in de buurt werden gecreëerd kan niet als verantwoording dienen om geen rekening te houden met de bestaande feitelijke toestand van de tuin van de verzoekende partij.”

De verzoekende partij dient het gezag van gewijsde van dit arrest te respecteren.

Het arrest van de Raad van State van 5 juni 2013 waar de verzoekende partij naar verwijst, situeert zich in een totaal andere context, heeft betrekking op nieuwe stedenbouwkundige voorschriften in de omgeving van particulieren die buiten het plangebied vallen, en richt zich wat de uitwerking ervan betreft, tot de plannende overheid. De verzoekende partij kan niet dienstig naar dit arrest verwijzen.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij leest een tegenstrijdige motivering in de bestreden beslissing waarbij enerzijds wordt gesteld dat de aanvraag vanuit een ruimer stedenbouwkundig ruimtelijk standpunt en vanuit een langetermijnvisie een aanvaardbaar voorstel is en zelfs als voorbeeld van verantwoord ruimtegebruik dient beschouwd te worden, en anderzijds dat de aanvraag wordt afgewezen op grond van strijdigheid met artikel 4.3.1 VCRO, zijnde de goede ruimtelijke ordeningstoets.

Zij is van oordeel dat de afwerkingsmogelijkheid van de wachtgevel op ruimtelijk vlak onbetwistbaar blijft bestaan en dat de goede ruimtelijke ordening pas in het gedrang wordt gebracht wanneer duidelijk blijkt dat er een wachtgevel zou worden opgericht waartegen nooit zal kunnen worden gebouwd. Zij meent dat een gekoppelde bebouwing juist wel ruimtelijk aanvaardbaar is en zelfs tot de gewenste mogelijkheden behoort. Het gegeven dat de buurvrouw op dit ogenblik haar perceel nog niet wenst af te splitsen is volgens de verzoekende partij geen ruimtelijk motief maar een onjuiste hypothetische invulling. De verzoekende partij is van oordeel dat zij op grond van artikel 4.3.1 VCRO niet afhankelijk kan gesteld worden van de houding van de buurvrouw.

2.

Onder verwijzing naar de motieven in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij in haar antwoordnota dat zij enerzijds heeft verwezen naar de principiële standpunten, maar dat ter zake enkel met de bestaande toestand rekening mag gehouden worden. Deze bestaande toestand laat volgens de verwerende partij een invulling met een halfopen bebouwing niet toe aangezien men niet mag vooruitlopen op mogelijke, hypothetische of toekomstige invullingen. Met de huidige bestaande toestand is er volgens de verwerende partij geen garantie dat de wachtgevel kan worden afgewerkt en anderzijds heeft deze wachtgevel een te grote ruimtelijke impact op de naastliggende tuin (schaduwvorming).

De verwerende partij meent dan ook haar beslissing afdoende, zorgvuldig en zeker niet tegenstrijdig noch onredelijk gemotiveerd te hebben zodat er geen schending kan zijn van artikel 4.3.1 VCRO noch van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO niet noodzakelijk beperkt blijft tot de onmiddellijke omgeving aangezien met alle aandachtspunten evenwaardig rekening moet worden gehouden voor zover ze noodzakelijk of relevant zijn. Zij argumenteert dat sommige van deze aandachtspunten veeleer betrekking zullen hebben op de directe omgeving (zoals de inpasbaarheid en de visueel vormelijke elementen) terwijl andere aandachtspunten eerder een beoordeling vergen vanuit de ruimere omgeving (zoals het mobiliteitsimpact).

De verzoekende partij wijst er op dat het ter zake gaat over een zeer dicht bebouwde woonomgeving. Zij meent dat de verwerende partij ten onrechte is voorbij gegaan aan het feit dat zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving gekenmerkt wordt door halfopen bebouwing.

Verder houdt de verzoekende partij voor dat de aanvraag kennelijk onredelijk beoordeeld werd omdat zonder meer voorbijgaan wordt gegaan aan het principe van de wachtgevel. Zij wijst op de eigenheid van een wachtgevel die inhoudt dat een woning wordt opgericht tegen de perceelsgrens, en onbebouwd blijft in afwachting van bebouwing. Dit principe wordt volgens de verzoekende partij uitdrukkelijk erkend in de VCRO zodat dit geen schending kan vormen van de goede ruimtelijke ordening. Er anders over oordelen houdt volgens de verzoekende partij in dat er nooit nog halfopen of gesloten bebouwing kan worden opgericht aangezien de eigenaar van het perceel nooit greep heeft over het feit of de aanpalende buur daadwerkelijk tot het bouwen van zijn woning zal overgaan.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel hekelt de verzoekende partij volgende motieven uit de bestreden beslissing:

“ ...

Hoewel het voorliggend voorstel vanuit een ruimer stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt en vanuit een langetermijnvisie zeker een aanvaardbaar voorstel blijft, en zelfs als een voorbeeld van verantwoord ruimtegebruik dient beschouwd te worden kan er nu nog niet vooruitgelopen worden op een mogelijke toekomstige aanvaardbare ontwikkeling met 2 gekoppelde woningen ten zuiden van de bestaande woning nr. 104. Op dit moment kan enkel met de bestaande toestand rekening gehouden worden en dan dient vastgesteld te worden dat de aanvraag tot oprichting van een woning in halfopen verband niet in aanmerking komt voor een vergunning. De ruimtelijke impact van de beoogde woning met wachtgevel op het aanpalend perceel aan de noordzijde, meer bepaald op de zijtuin van de woning nr. 104, kan immers te groot geacht worden. Deze wachtgevel zou namelijk aanleiding geven tot te veel schaduwvorming op deze onbebouwde strook naast de woning.

...”

De Raad stelt vast dat deze motivering niet tegenstrijdig is omdat de verwerende partij voldoende uiteenzet dat zij de langetermijnvisie niet meeneemt in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aangezien enkel met de bestaande toestand rekening kan gehouden worden. Het louter gegeven dat zij stelt dat de aanvraag binnen een langetermijnvisie wel aanvaardbaar zou zijn is geen determinerend motief.

De verzoekende partij uit aldus kritiek op een overtollig motief, wat niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

2.

2.1

In de wederantwoordnota gaat de verzoekende partij dieper in op dit middel door te stellen dat bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening de verwerende partij zich niet hoeft te beperken tot de onmiddellijke omgeving maar ook de ruimere omgeving in acht dient te nemen.

Nog daargelaten de vraag of deze uitbreiding van het middelonderdeel ontvankelijk is aangezien dergelijke invulling van het middel niet in het initiële verzoekschrift tot vernietiging is opgenomen, stelt de Raad vast dat, gelet op het gezag van gewijsde van het arrest van 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0963, deze grief niet gegrond is.

2.2

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

In de reeds vernietigde beslissing van 12 september 2013 verwees de verwerende partij naar een “normaal te verwachten en ruimtelijk verantwoorde invulling van het beschikbaar woongebied” om de aanvraag met wachtgevel toe te kennen en koppelde zij dit aan de mogelijkheid (niet de

verplichting) “dat er hier eventueel in de toekomst alsnog een woning tegen de beoogde woning zou gebouwd kunnen worden, en dit op een stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde wijze”.

De Raad oordeelde in het vernietigingsarrest van 19 april 2016 als volgt:

“ ...

4.

(...)

Zoals hierboven gesteld moet een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening houden met de in de omgeving bestaande feitelijke toestand. Ze kan volgens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO enkel tevens “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°” in rekening brengen. Maar zelfs in dat geval kan ze de in de omgeving bestaande toestand niet buiten beschouwing laten.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij enige beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengt, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO, omdat er geen sprake is van enig beleidsdocument en ze enkel verwijst naar de mogelijkheid dat de verzoekende partij haar perceel zou verkavelen of een deel van haar perceel zou afsplitsen, hetgeen niet volstaat in het licht van “beleidsmatig gewenste ontwikkeling”.

Dit werd ten andere reeds bevestigd in het cassatiearrest van 25 juni 2013 (nr. 224.056) waarbij het cassatieberoep van de verwerende partij tegen het vernietigingsarrest van 13 november 2012 werd verworpen.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot het “algemeen belang” en de “duurzame ruimtelijke ontwikkeling” of de overweging dat de “verdichting” stedenbouwkundig verantwoord is, doen geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling.

De beoordeling van de verwerende partij die stelt dat de aanvraag vanuit ruimtelijk oogpunt te verantwoorden is, getuigt naar het oordeel van de Raad van een kennelijke onredelijkheid nu er geen rekening gehouden wordt met de in de omgeving bestaande huidige feitelijke toestand, doch wel met een toekomstige en onzekere gebeurtenis.

Er wordt immers een wachtgevel toegestaan naast een perceel bebouwd met een vrijstaande woning met zijtuin.

De enige verantwoording die hiervoor gegeven wordt door de verwerende partij is de “mogelijkheid” om het naastgelegen perceel te verkavelen of een deel ervan af te splitsen maar wel zonder dat dit een doorslaggevend element is voor de verwerende partij.

Dit betekent dat de verwerende partij een blinde muur op de perceelsgrens naast een tuin van een open bebouwing, zelfs als zou de verzoekende partij nooit haar perceel verkavelen om tegen deze wachtmuur te bouwen, ook ruimtelijk aanvaardbaar vindt, waardoor de verwerende partij geen rekening houdt met de bestaande feitelijke toestand.

Het louter verwijzen naar de elementen van het “algemeen belang” en de “duurzame ruimtelijke ontwikkeling” uit artikel 1.1.4 VCRO is niet voldoende om de bestaande feitelijke toestand buiten spel te zetten.

5.

Het is de Raad bovendien niet duidelijk waarom de verwerende partij stelt dat een eventuele weigeringsbeslissing ook zou uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis, namelijk de “persoonlijke wensen” van de verzoekende partij om haar perceel nooit te verkavelen.

Immers is de onbebouwde zijstrook van 14 meter de huidige, in de omgeving bestaande feitelijke toestand, en dient hier weldegelijk rekening mee gehouden te worden. Er valt niet in te zien waarom het feit dat er rekening wordt gehouden met de huidige toestand gelijkgesteld kan worden met een toekomstige onzekere gebeurtenis. Zoals ook de verzoekende partij opwerpt is de huidige feitelijke toestand immers niet onzeker, maar wordt ze gekenmerkt door de afwezigheid van een verkaveling op het aanpalende perceel.

Anders dan wat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing lijkt voor te houden, betekent het loutere gegeven dat de verwerende partij rekening moet houden met de huidige, in de omgeving bestaande toestand, niet dat er onmiddellijk vanuit gegaan wordt dat de verzoekende partij nooit zal willen verkavelen of eventueel een deel van haar perceel zal verkopen of dat er nooit een akkoord in der minne kan worden geregeld tussen de verzoekende partij en de aanvrager van de vergunning.

Evenmin kan de verwerende partij verwijzen naar andere, reeds bestaande halfopen bebouwingen met blinde gevels in de achtergelegen Pastoriestraat. Het feit dat er blinde wachtgevels in het verleden in de buurt werden gecreëerd kan niet als verantwoording dienen om geen rekening te houden met de bestaande feitelijke toestand van de tuin van de verzoekende partij.

Door te stellen dat een woning, met een diepte van 12 meter en een nokhoogte van 10 meter, wordt gebouwd op de perceelsgrens, waardoor een wachtgevel wordt gecreëerd op de grens met de tuin van de woning van de verzoekende partij, getuigt de bestreden beslissing van een kennelijk onredelijke beoordeling van de impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand.

De woning met tuin van de verzoekende partij is, als relevant te beoordelen aspect van de omgeving, wel degelijk in de eerste plaats te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, bepaalt het vernietigingsarrest van 19 april 2016 niet dat enkel met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand rekening gehouden kan worden, noch wat onder deze onmiddellijke omgeving dient begrepen te worden, maar wel dat het kennelijk onredelijk is om voorbij te gaan aan de feitelijk bestaande toestand, met name het bestaan van een vrijstaande woning op het naburig perceel.

2.3

In de voorliggende bestreden herstelbeslissing geeft de verwerende partij, naar het oordeel van de Raad, gevolg aan het vernietigingsarrest. Hoewel de verwerende partij nog steeds verwijst naar de

theoretische principiële ruimtelijke aanvaardbaarheid van een halfopen bebouwing, beslist zij dat het aanvraagperceel hiervoor niet geschikt is gelet op de huidige ruimtelijke situatie van het naburig perceel.

Door voor te houden dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van artikel 4.3.1, §1 VCRO door geen rekening te houden met andere, bestaande halfopen bebouwingen in de ruimere omgeving van het aanvraagperceel, miskent de verzoekende partij het gezag van gewijsde van het arrest van 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0963. Het gezag van gewijsde verbonden aan dit arrest verplicht de verwerende partij rekening te houden met de bestaande feitelijke toestand op het naburig perceel.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt berust de beslissing van de verwerende partij niet op het gegeven dat de buurvrouw heeft aangegeven dat zij momenteel haar perceel niet zal afsplitsen voor de oprichting van een nieuwe woning.

De verwerende partij beslist in essentie dat algemeen kan gesteld worden dat de oprichting van een woning in halfopen verband naast een bestaande vrijstaande woning niet aanvaardbaar wordt geacht zonder de garantie dat een voorziene wachtgevel in de toekomst ook effectief wordt afgewerkt. Vervolgens refereert zij naar haar vorige (vernietigde) beslissingen waarin rekening werd gehouden met de aanwezige strook van 14 meter tussen de vrijstaande buurwoning en de grens van het aanvraagperceel om tot de mogelijkheid te besluiten dat op die strook ook een halfopen bebouwing zou kunnen opgericht worden. Zij verwijst dan impliciet naar de vernietigingsarresten om te stellen dat dit evenwel een mogelijke hypothetische invulling is en geen vaststaand gegeven is. Zij vermeldt, in navolging van deze vernietigingsarresten, nogmaals dat er geen duidelijke intentie is van de buurvrouw om tot afsplitsing van die strook van 14 meter over te gaan en dat er ook geen sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die vastgelegd is in een plan van aanleg. Zij vervolgt dan als volgt: *“op dit moment kan enkel met de bestaande toestand rekening gehouden worden en dan dient vastgesteld te worden dat de aanvraag tot oprichting van een woning in halfopen verband niet in aanmerking komt voor een vergunning. De ruimtelijke impact van de beoogde woning met wachtgevel op het aanpalend perceel aan de noordzijde, meer bepaald op de zijtuin van de woning nr. 104 kan immers te groot geacht worden Deze wachtgevel zou namelijk aanleiding geven tot te veel schaduwvorming op deze onbebouwde strook naast de woning.”*

Uit het voorgaande volgt dat het determinerende weigeringsmotief gelegen is in de ruimtelijke impact van de aanvraag op het naburig perceel.

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt verplicht artikel 4.3.1, §2 VCRO het vergunningverlenend bestuursorgaan niet om zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving in haar beoordeling te betrekken. De verwerende partij is, op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO verplicht om de relevante omgeving in haar beoordeling te betrekken. Uit het vernietigingsarrest van 19 april 2016 is reeds gebleken dat het naburig perceel van de aanvraag *“als relevant te beoordelen aspect van de omgeving, wel degelijk in de eerste plaats te betrekken [was] in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening”*.

Daarnaast kan de verzoekende partij niet ontkennen dat de verwerende partij ook aandacht heeft voor andere bebouwing en dit bij de beschrijving van de plaats. Uit deze beschrijving blijkt dat de omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door woningen in open verband.

De Raad wijst er op, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, dat de onmiddellijk en ruimere omgeving niet evenwaardig dienen onderzocht te worden. Artikel 4.3.1, §2 VCRO voorziet

dat er rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand en afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag zal ofwel de onmiddellijke dan wel de ruimere omgeving relevant zijn. In het vernietigingsarrest van 19 april 2016 geeft de Raad aan dat de onmiddellijke omgeving, en meer bepaald de naburige woning met tuin een relevant te beoordelen aspect van de omgeving is.

3.

Daarnaast uit de verzoekende partij kritiek op het volgende tekstfragment uit de bestreden beslissing:

“ ...

Algemeen gesteld kan de oprichting van een woning in halfopen verband naast een bestaande vrijstaande woning niet aanvaardbaar geacht worden zonder de garantie dat de ontstane wachtgevel in de toekomst effectief afgewerkt zal worden. Zoniet wordt een onafwerkbare wachtgevel gecreëerd waarvan de ruimtelijke impact op het aanpalend bebouwd perceel te groot zal zijn. In het voorliggend dossier werd de 2 voorgaande keren door de deputatie in dit verband geoordeeld dat er met de aanwezige tussenafstand van ca. 14.00m tussen de vrijstaande buurwoning nr. 104 en de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel wel degelijk de mogelijkheid bestaat om nog een halfopen eengezinswoning tegen de beoogde woning op het betrokken perceel te kunnen oprichten. Er zou hier met andere woorden geen wachtgevel ontstaan die om ruimtelijke redenen nooit meer afgewerkt kan worden. Dit is evenwel een mogelijke hypothetische invulling, en geen vaststaand bestaand gegeven. Integendeel, de eigenaar van het aanpalend dossier heeft duidelijk te kennen gegeven niet de intentie te hebben om tegen deze woning aan te bouwen. Evenmin is de oprichting van een woning in halfopen verband hier een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die officieel is vastgesteld in een plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een stedenbouwkundige verordening.

...”

Dit tekstfragment is na de weergave van het algemene standpunt, niets meer dan een loutere samenvatting van de voorgaande standpunten van de verwerende partij en kan dus niet als determinerend motief worden beschouwd.

De Raad ondersteunt evenwel het algemene, door de verwerende partij ingenomen standpunt dat er geen onafwerkbare wachtgevel mag gecreëerd worden.

De verwerende partij houdt voor dat dit standpunt afbreuk doet aan het juridisch verankerde principe van de wachtgevel zoals het in de VCRO werd opgenomen. De Raad volgt deze stelling niet.

In de VCRO is er immers enkel in artikel 4.4.3 VCRO, de zogenaamde afwerkingsregel, sprake van een wachtgevel. Deze bepaling maakt het mogelijk dat woningbouw kan vergund worden op een niet voor woningbouw bestemd perceel dat grenst aan een perceel waarop zich een bestaande woning met een wachtmuur bevindt, of dat gelegen is tussen twee wachtmuren (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, 138). Dit principe van het gebruik van een bestaande wachtgevel ten voordele van een niet voor woningbouw bestemd perceel kan door de verzoekende partij niet dienstig ingeroepen worden, gelet op de totaal andere situatie.

De verzoekende partij duidt geen andere vindplaatsen in de VCRO aan van een wachtgevel. Waar zij nog verwijst naar artikel 5 van het Inrichtingsbesluit is ook deze schending ongegrond aangezien artikel 5 van het Inrichtingsbesluit bestemmingsvoorschriften voorziet en niet bepaalt op welke wijze

er in het woongebied moet gebouwd worden (open verband, half open verband, gesloten bebouwing). Het zijn deze laatste voorschriften die eventueel bepalend kunnen opgelegd worden in een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan ten gevolge waarvan het bouwen met een wachtgevel verplichtend is opgelegd. De ingeroepen schending van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit is sowieso ongegrond aangezien het perceel van de verzoekende partij gelegen is in het woongebied en dus in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

De verzoekende partij brengt wel foto's bij van woningen met een wachtgevel, maar het is in het geheel niet duidelijk of deze woningen al dan niet deels gelegen zijn in een bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel van de verzoekende partij is niet gelegen in een bijzonder plan aanleg, noch in een ruimtelijke uitvoeringsplan, zodat het tot de soevereine beslissingsbevoegdheid van de verwerende partij behoort te oordelen of het aangevraagde, in dit geval met wachtgevel, strookt met de goede ruimtelijke ordening.

In het vernietigingsarrest van 19 april 2016 heeft de Raad reeds, met gezag van gewijsde, geoordeeld dat het naburig perceel bij de beoordeling van de omgeving diende betrokken te worden. De verzoekende partij komt in haar kritiek niet verder dan het vooropstellen dat ook de ruimere omgeving diende betrokken te worden. Hierboven werd dit reeds verworpen, enerzijds omdat de verwerende partij wel oog gehad heeft voor de overige bebouwing, anderzijds omdat het naburig perceel het meest relevante te beoordelen aspect was.

Waar de verwerende partij besluit dat het aangevraagde een te grote ruimtelijke impact heeft op het naburig perceel, is dit een niet kennelijk onredelijk weigeringsmotief, niet enkel in het licht van de reeds gevelde vernietigingsarresten, maar op grond van de toets aan de goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de huidige feitelijke toestand.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS