

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0659 van 30 september 2014
in de zaak 1213/0549/SA/2/0517

In zake:

1. de heer **Geert ROELANDT**
2. mevrouw **Natalie TILLEMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Dirk PYL**
2. mevrouw **Marie-Louise BECK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ann DEVROE
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Louizastraat 32/B1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 april 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 6 juni 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van twee terrassen aan de achtergevel van een appartementsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9120 Beveren, Yzerhand 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 446v en 448f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 22 oktober 2013 met nummer S/2013/0244 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het arrest over de schorsingsvordering van 22 oktober 2013 met nummer S/2013/0244 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 30 oktober 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 12 november 2013 een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ann DEVROE die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Dirk PYL en mevrouw Marie-Louise BECK verzoeken met een aangetekende brief van 7 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO juncto artikel 4.8.21, §1 VCRO.

In hun wederantwoordnota werpen de verzoekende partijen een exceptie van onontvankelijkheid op omdat de tussenkomende partijen geen hinder of nadelen zouden ondervinden van de bestreden beslissing aangezien de bestreden beslissing hen een vergunning verleent.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen echter niet tussenkomen op grond van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, met name als derde-belanghebbenden, maar op grond van artikel 4.8.11,

§1, 1° VCRO in hun hoedanigheid van aanvragers van de vergunning. De exceptie kan niet worden aangenomen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 17 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de uitbreiding van twee appartementen met een terras”*.

Het gaat om terrassen met een diepte van 1,45m, bestaande uit een houten vloer, op de eerste en de tweede verdieping langs de achterkant van het appartementsgebouw. De terrassen worden achteraan en aan één zijkant afgesloten door middel van een balustrade met mat glas, met een hoogte van 1,10m. De kant aan de zijde van de eigendom van de verzoekende partijen wordt afgesloten door middel van een 1,80m hoge tuinkast. Om de terrassen te kunnen bereiken, wordt het keukenraam van beide appartementen deels verlaagd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren verleent op 6 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 augustus 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De Raad vernietigt deze beslissing met het arrest van 18 december 2012 met nummer A/2012/0531 (rolnummer 1112/0160/SA/2/0127) omdat het hoorrecht en de hoorplicht werden geschonden op het moment van de hoorzitting doordat de verzoekende partijen toen niet in kennis waren van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de beroepsprocedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2013 opnieuw om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 7 maart 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggende aanvraag beoogt het plaatsen van 2 terrassen langsheen de achtergevel van een bestaand appartementsgebouw, op de verdiepingen. Het appartementsgebouw dateert van 1969, geen van beide appartementen beschikt over enige buitenruimte. Met het voorzien van de terrassen wordt de woonkwaliteit van de appartementen aanzienlijk verbeterd. De terrassen blijven binnen de gangbare bouwdiepte van 12m, de impact op de aanpalende eigendommen is beperkt. Het rechts aanpalende gebouw is veel dieper ingeplant, ook op de verdiepingen, zodat daar geen inkijk mogelijk is. Het links aanpalende woonhuis reikt op de verdieping minder diep dan kwestieuze achtergevel. Echter is de kans op inkijk niet groter dan de bestaande toestand, gelet op de aanwezigheid van een gelijkvloerse achterbouw tegen de perceelsgrens met onderhavig perceel. De binnenkoer zal hierdoor quasi niet zichtbaar zijn. Ook inkijk op de verdieping via de vensters is nagenoeg onmogelijk, aangezien het dichtst bij de perceelsgrens gelegen raam reeds op aanzienlijke afstand van de scheiding is gelegen. Er bevindt zich immers boven de achterbouw een deur met traliewerk voor. En gelet op de oriëntatie van de percelen, zal de lichtinval en bezonning evenmin afnemen, de weinige slagschaduw afkomstig van de terrassen zal enkel op het plat dak van de achterbouw vallen.

Tenslotte wordt op de terrassen ter hoogte van de perceelsgrens een vaste houten constructie (tuinkast) geplaatst van 1,80m hoog en 0,60m breed, waardoor inkijk op het links aanpalende perceel juist nog méér wordt vermeden dan wanneer er een zichtscherm zou worden geplaatst.

De door appellant in zijn beroepschrift aangehaalde hinderaspecten hebben geen betrekking op voormelde aanvraag. De gevreesde geur- en insectenhinder is niet stedenbouwkundig van aard.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 14 maart 2013 .

Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 25 april 2013, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen. Zij stellen dat de verzoekende partijen geen enkele hinder of nadelen lijden ingevolge de bestreden beslissing.

Volgens de tussenkomende partijen is er geen inkijk mogelijk in de tuin vanop de terrassen aangezien op het midden van het perceel van de verzoekende partijen een bijgebouw staat dat wordt verbonden met de woning. De tussenkomende partijen wijzen er verder op dat de terrassen aan de zijkant worden ingenomen door een terraskast die volledig gesloten is en dat de borstwering in matglas is, waardoor een zichtrelatie enkel mogelijk is wanneer men vooraan op het terras gaat staan, over de balustrade hangt en opzij kijkt. De tussenkomende partijen stellen dat de bewering dat geen enkele afscherming wordt voorzien, fout is en voegen foto's toe waaruit zou blijken dat er geen significant verschil bestaat tussen de situatie met of zonder terras.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De verzoekende partijen antwoorden hierop dat zij in hun verzoekschrift wel degelijk hebben aangetoond dat zij privacyhinder, visuele hinder, geurhinder en een verhoogd veiligheidsrisico kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen stellen dat de terrassen op slechts enkele meters van een slaapkamer in hun woning liggen en dat zij visuele hinder ondervinden doordat het uitzicht van de achtergevels totaal wordt aangetast.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen wonen op het naastgelegen perceel en stellen dat zij door de aanvraag privacyhinder zullen ondervinden door inkijk, een vermindering van de visuele belevingswaarde van de onmiddellijke omgeving, geuroverlast, veiligheidsrisico's omdat de bestaande muren dit bijkomend gewicht niet zouden kunnen dragen en een verhoogd risico op inbraken. In het onderdeel betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden ook foto's voorgelegd om de beweringen van de verzoekende partijen te ondersteunen.

Met dezelfde argumenten als in de eerste procedure (met rolnummer 1112/0160/SA/2/0127) trachten de tussenkomende partijen de aangehaalde hinderlijke nadelen en aspecten te weerleggen. Aan de feitelijke situatie is evenwel niets gewijzigd, zodat het belang dat aan de verzoekende partijen op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO reeds werd toegekend met het arrest van 4 april 2012 (nr. S/2012/0066) nog steeds aanwezig lijkt te zijn.

De verzoekende partijen maken ook nu voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de mogelijke privacyhinder door onder meer inkijk en visuele hinder van de constructie. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, b) VCRO juncto artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 4.7.21, §1 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij roepen ook de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag in.

In het eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte geoordeeld heeft dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft.

Zij verwijzen naar foto's waaruit zou blijken dat de omgeving bestaat uit woningen gebouwd in gesloten verband en stellen dat de bouwdichtheid zeer groot is, waardoor het ruimtelijk niet aanvaardbaar is de bouwdichtheid nog te verhogen door twee bijkomende terrassen. Ook stellen de verzoekende partijen dat de percelen en de omliggende percelen al bijna volledig zijn volgebouwd, waardoor de draagkracht overschreden wordt.

Met betrekking tot de hinderaspecten stellen de verzoekende partijen dat er inkijk is in de badkamer boven het plat dak van hun woning en in hun binnenkoer en tuin doordat de terrassen zeer dicht bij de perceelsgrens van de verzoekende partijen zullen staan, op slechts 60 cm. De verzoekende partijen wijzen op het feit dat de bestaande ramen zoals oorspronkelijk gebouwd veel kleiner en hoger werden ingepland om inkijk te vermijden op de koer van de verzoekende partijen en dat indien dit wordt gewijzigd, dit een inbreuk vormt op de privacy van de verzoekende partijen.

Verder stellen de verzoekende partijen dat hun woning geen deur met traliewerk heeft maar wel een raam in traliewerk en dat dit traliewerk niets te maken heeft met het vermijden van inkijk maar wel is geplaatst om inbraakpogingen tegen te gaan.

De verzoekende partijen stellen dat zij ook geurhinder zullen ondervinden omdat de terrassen worden geplaatst ter hoogte van de keukens van de appartementen en gebruikt zullen worden voor de bewaring van huishoudelijk afval. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet kon stellen dat deze hinder niet van stedenbouwkundige aard is.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij ook geen toets heeft doorgevoerd van het visueel-vormlijk aspect. De verzoekende partijen stellen dat zij zicht zullen hebben op twee

alleenstaande terrassen in een omgeving waar zich geen terrassen bevinden en dat de visuele belevingswaarde zal verminderen.

De verzoekende partijen wijzen voorts op het veiligheidsrisico dat het bevestigen van twee terrassen op twee verschillende verdiepingen met zich meebrengt. Zo vrezen de verzoekende partijen dat de draagmuur niet sterk genoeg is en dat er scheuren of afbrokkeling van hun muur zullen komen. Ook zou de doorgang onder de terrassen voor de achterliggende parking versmald worden en aanleiding geven tot aanrijdingen met de doorrijdende wagens. Ook wijzen de verzoekende partijen op het groter gevaar voor inbraken.

De verzoekende partijen stellen ook dat de bestreden beslissing een aantal verkeerde feitelijke grondslagen met betrekking tot de onmiddellijke omgeving bevat. Zo is de Yzerhand volgens de verzoekende partijen geen zijstraat van de Beverse Grote Markt maar het verlengde van de Vrasenestraat. De Yzerhand is volgens de verzoekende partijen geen winkelstraat. Ook stellen de verzoekende partijen dat er achter de woning waarop de aangevraagde terrassen zullen worden aangebracht, niet één garagegebouw staat maar wel een langgerekte achterbouw van maar liefst 80 meter diep waarin zich meerdere garageboxen bevinden.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat zij al de bovenstaande hinderaspecten hebben opgeworpen zowel in hun administratief beroepschrift als tijdens de hoorzitting maar dat dit niet werd besproken of onderzocht in de bestreden beslissing. Hierdoor wordt volgens de verzoekende partijen het hoorrecht miskend.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij enkel de relevante aandachtspunten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening hebben besproken en zij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt dat de inijk op de binnenkoer niet groter zal zijn dan de bestaande toestand en dat de verzoekende partijen geen rekening houden met de tuinkast van 1,80m hoog. De eventuele geurhinder die kan voortvloeien uit het toekomstige gebruik van de terrassen en niet uit de bouw en de technische haalbaarheid van het project is geen beoordelingsgrond in het kader van de goede ruimtelijke ordening volgens de verwerende partij. Ook stelt de verwerende partij dat de Yzerhand een zijstraat blijft van de Grote Markt en dat hieruit niet blijkt dat de verwerende partij een verkeerd beeld heeft van de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij stelt ook dat het uitzicht van het garagegebouw blijkt uit de elementen van het dossier.

Voorts stelt de verwerende partij dat zij niet alle argumenten uit het beroepschrift moet beantwoorden en dat de argumenten uit de nota van de verzoekende partijen dezelfde zijn dan diegene in het beroepschrift.

3.

De tussenkomen partijen voegen hier nog aan toe dat niet ingezien kan worden hoe twee terrassen met een dergelijke beperkte oppervlakte (4,35m²), een grotere belasting voor de omgeving zouden meebrengen dan grote ramen in de achtergevel. Ook stellen de tussenkomen partijen dat er ruimte is voorzien op het gelijkvloers waar de vuilniszakken worden gestockeerd. Verder stellen zij dat de constructie voldoende stabiel is en dat de kritiek van de verzoekende partijen dat er een hoger inbraakrisico zou zijn, niet ernstig is. Tot slot wijzen zij er op dat in de Yzerhand ook winkels zijn en dat de argumenten tegen de garageconstructies niets te maken hebben met de aanvraag voor de terrassen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de panden die onmiddellijk grenzen aan het gebouw van de tussenkomende partijen géén terrassen hebben en dat de woonkwaliteit een aspect is waar de verwerende partij rekening mee moet houden. Voorts wijzen zij op het feit dat de bestaande ramen kleiner en hoger zijn, net om inkijk te vermijden. Ook stellen zij dat het feit dat een architect betrokken werd bij het project geen zekerheid geeft over de stabiliteit en dat het niet opgaat om het veiligheidsaspect niet te onderzoeken omdat er z gezegd reeds een groot risico op inbraak zou bestaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het plaatsen van twee terrassen aan de achtergevel van een appartementsgebouw. De terrassen zullen rusten op een staalstructuur tot op het maaiveld. Elk terras heeft een oppervlakte van 3m op 1,45m, met een balustrade in mat glas van 1,10m hoog en een tuinkast van 1,80m hoog en 0,60m breed.

De partijen betwisten niet dat het aangevraagde gelegen is in woongebied.

Nu het aangevraagde niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering verrat in de beslissing van het college of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert ook niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

Zoals gesteld beschikt de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. Artikel 4.7.21,

§1 VCRO is echter niet geschonden omdat *op zich* de verwerende partij de aanvraag niet aan alle in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde aandachtspunten en criteria zou hebben getoetst. Deze aandachtspunten en criteria moeten immers slechts onderzocht worden “voor zover noodzakelijk of relevant”.

4.

In de eerste plaats werpen de verzoekende partijen op dat de bouwdichtheid in de omgeving reeds zeer groot is en dat deze niet kan worden vergroot door twee terrassen bij te voegen over twee verdiepingen.

De verwerende partij heeft gemotiveerd dat het om twee terrassen gaat van 3m op 1,45m, dat de woonkwaliteit van de appartementen wordt verbeterd door het voorzien van de terrassen en dat de terrassen binnen de gangbare bouwdiepte van 12 meter blijven. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van deze beoordeling niet aan. De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat de bouwdichtheid kennelijk onredelijk toeneemt door de beperkte oppervlakte van de aanvraag.

De verzoekende partijen werpen ten tweede op dat door de specifieke inplanting van de terrassen de verzoekende partijen geconfronteerd zullen worden met inkijk op de binnenkoer, de tuin en in de badkamer boven het plat dak van hun woning.

De verwerende partij heeft de inkijk uitvoerig beoordeeld in de bestreden beslissing. Zo wordt gesteld dat het gebouw van de verzoekende partijen minder diep reikt dan de achtergevel van het appartementsgebouw, dat “de kans op inkijk niet groter dan de bestaande toestand (is), gelet op de aanwezigheid van een gelijkvloerse achterbouw tegen de perceelsgrens”, dat hierdoor de binnenkoer quasi niet zichtbaar zal zijn, dat het dichtstbijzijnde raam op aanzienlijke afstand van de scheiding gelegen is en dat er zich een deur met traliewerk bevindt, en dat door de tuinkast de inkijk nog méér wordt vermeden dan wanneer er een zichtschermbord wordt geplaatst. De foto's die verzoekende partijen voorleggen, tonen niet aan dat deze beoordeling van de inkijk kennelijk onredelijk of onjuist is. Het feit dat de verwerende partij verwijst naar een deur in traliewerk terwijl het in werkelijkheid om een raam in traliewerk gaat, kan de juistheid van de beoordeling van de inkijk niet aantasten aangezien dit slechts om een materiële vergissing gaat en de verwerende partij over voldoende foto's beschikte van de werkelijke toestand. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat vanuit de terrassen met tuinkast inkijk mogelijk is binnen dit raam met traliewerk, aangezien dit raam zich zeer dicht en haaks tegen de perceelsgrens bevindt en het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft naar voor inspringt.

De verzoekende partijen tonen ook niet aan in welke mate de terrassen de bestaande inkijk die nu reeds mogelijk is vanuit de ramen van het bestaande gebouw, onevenredig zouden verhogen. Ook al zijn de bestaande ramen in de achtergevel kleiner en hoger, toch is ook hieruit een zekere mate van inkijk mogelijk op de binnenkoer van de verzoekende partijen. De foto's die de verzoekende partijen voorleggen, weerleggen de vaststellingen in de bestreden beslissing niet dat de kans op inkijk niet groter is dan de bestaande toestand. De verzoekende partijen betwisten bovendien de vaststelling in de bestreden beslissing niet dat er een tuinkast wordt geplaatst ter hoogte van de perceelsgrens van 1,80m hoog en 0,60m breed zodat de inkijk nog meer wordt vermeden.

Ook gaat de motiveringsplicht in dit geval niet zover dat de verwerende partij de specifieke inkijk in elke ruimte van de woning van de verzoekende partijen apart dient te beoordelen.

De verzoekende partijen vrezen ten derde geurhinder door het bewaren van huishoudelijk afval op de terrassen en stelt dat hierop niet wordt ingegaan in de bestreden beslissing. De

verwerende partij dient echter niet elk argument van de beroepsindiener te beantwoorden. Ook dient niet elk specifiek hinderaspect zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO onderzocht te worden, enkel voor zover dit hinderaspect noodzakelijk is of relevant. Een terras van een appartementsgebouw kan weliswaar uit zijn aard dienst doen om een vuilnisbak op te zetten, maar dit geeft 'uit zijn aard' geen aanleiding tot buitensporige geurhinder, minstens wordt dit niet aannemelijk gemaakt door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat geurhinder een relevant criterium is dat onderzocht moet worden op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Ten vierde stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het visueel-vormelijk aspect van de terrassen niet heeft getoetst, meer bepaald gelet op het feit dat geen enkel in de onmiddellijke omgeving bestaand gebouw terrassen heeft.

Het loutere feit dat de omliggende gebouwen geen terrassen zouden hebben, kan niet leiden tot de vaststelling dat de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk of onjuist heeft beoordeeld. De verzoekende partijen tonen niet aan dat door het aanbrengen van twee terrassen aan een bestaand gebouw hun uitzicht op een kennelijk onredelijke wijze wordt verstoord. Immers heeft de verwerende partij duidelijk overwogen tot welk uitzicht de aanvraag zal leiden, aangezien de omgeving wordt beschreven als "een dichte bebouwing, hoofdzakelijk van het gesloten bouwtype" en het uitzicht van de aanvraag voldoende wordt beschreven in de bestreden beslissing (plaatsen van twee terrassen langsheen de achtergevel, met houten planken, terrassen rusten op een staalstructuur, weergegeven oppervlaktes). In de bestreden beslissing wordt ook vermeld dat geen van beide appartementen beschikt over enige buitenruimte en dat de woonkwaliteit wordt verbeterd. De verwerende partij heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de visuele impact van de terrassen. Bovendien slagen de verzoekende partijen er niet in om aan te tonen dat de visuele impact van het bijvoegen van twee terrassen van 3m op 1,45m aan de achterzijde van een bestaand gebouw een dermate visuele impact op de omgeving heeft dat dit een relevant criterium is dat uitgebreid onderzocht moet worden op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Ten vijfde roepen de verzoekende partijen in dat de veiligheid niet is onderzocht. De verzoekende partijen vrezen dat de terrassen niet stevig genoeg zullen worden gebouwd en vrezen eveneens dat de muur van hun eigen woning dreigt te scheuren of af te brokkelen. De verzoekende partijen tonen de geloofwaardigheid van deze bewering echter niet aan en bewijzen hun vrees met geen enkel stuk. Uit de behandeling ter zitting is bovendien gebleken dat de terrassen geen steun zullen vinden in de scheidingsmuur en dat deze scheidingsmuur geen gemene muur is zodat de vrees voor aantasting van de muur van hun eigen woning eerder ongeloofwaardig overkomt. Bovendien is dit een probleem van technische uitvoering die niet behoort tot de bevoegdheid van de verwerende partij. Ook de vermeende hinder voor het autoverkeer naar de achterliggende garages wordt niet onderbouwd en is louter gesteund op veronderstellingen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze mogelijke hinderaspecten relevante criteria zijn die uitgebreid onderzocht moeten worden op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Ook zijn de beweerde verhoogde inbraakmogelijkheden door de staalstructuur geen stedenbouwkundige aspecten die beoordeeld dienen te worden bij het onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand. Zij zijn bovendien louter hypothetisch en in die zin niet 'relevant'.

Ten zesde roepen de verzoekende partijen in dat de verwerende partij is uitgegaan van verkeerde feitelijke grondslagen: zo zou de Yzerhand geen zijstraat zijn van de Grote Markt maar het verlengde van de Vrasenestraat, zou de Yzerhand een woonstraat en geen winkelstraat zijn

en betreft het achterliggend gebouw geen “afzonderlijk garagegebouw” maar een langgerekte achterbouw waarin zich meerdere garageboxen bevinden. Echter kunnen deze elementen niet leiden tot de vaststelling dat de verwerende partij een onzorgvuldig onderzoek heeft verricht naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de in de omgeving bestaande toestand. Deze elementen hebben immers geen betrekking op de aanvraag die bestaat uit het plaatsen van twee terrassen aan een bestaand gebouw. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de discussie of er zich al dan niet een omvangrijk gebouw met garageboxen bevindt achteraan het perceel, of dat de Yzerhand al dan niet een winkelstraat is en al dan niet een zijstraat van de Grote Markt, enige invloed heeft op de beoordeling van de inpasbaarheid van de twee terrassen aan de achtergevel van een gebouw. Het bij de aanvraag gevoegde fotodossier toont bovendien een duidelijk beeld van de inplantingsplaats zodat de vraag of het gaat om één garagegebouw of om een langgerekte achtergebouw met verschillende garageboxen niet relevant is.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet is tegemoet gekomen aan alle argumenten van de verzoekende partijen opgeworpen tijdens de hoorzitting en in de aanvullende nota. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert echter niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Of de verwerende partij een eigen onderzoek heeft verricht of, zoals de verzoekende partijen stellen, enkel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk heeft overgenomen, wordt behandeld in de bespreking van het tweede middel.

5.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, rekening houdende met de concrete gegevens van de aanvraag en de relevante bestaande omgeving, niet kennelijk onredelijk geoordeeld heeft dat de twee terrassen op een staalstructuur aanvaardbaar zijn. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd afdoende gemotiveerd.

Het betoog van de verzoekende partijen bestaat veeleer uit opportuniteitskritiek waarin hun eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als toetsingsmaatstaf voor de bestreden beslissing wordt gehanteerd. Zij tonen niet aan dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, dat zij deze gegevens niet correct heeft beoordeeld of dat zij kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.21 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, de hoorplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen roepen ook de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag in.

De verzoekende partijen stellen in het eerste onderdeel dat de verwerende partij geen eigen oordeel heeft gevormd maar letterlijk het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen. Hieruit blijkt volgens de verzoekende partijen dat de verwerende partij de aanvraag in het geheel niet zelf heeft onderzocht.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing niet wordt vermeld dat de verzoekende partijen nog een replieknota hebben neergelegd of argumenten naar voor hebben gebracht tijdens de hoorzitting ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit het loutere feit dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongewijzigd heeft overgenomen, blijkt dat de replieknota niet meer in de beoordeling werd meegenomen en dat hierdoor de beginselen van het hoorrecht en de motiveringsplicht werden geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat er geen enkele wettelijke bepaling bestaat die de verwerende partij verbiedt om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. De verwerende partij stelt dat zij verwezen heeft naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen hebben hun grieven uitgelegd op de hoorzitting en de stedenbouwkundige argumenten van de aanvullende nota stemmen overeen met deze van hun beroepschrift. Hoewel de verwerende partij niet op alle opgeworpen argumenten van de verzoekende partijen heeft geantwoord, is een dergelijke weerlegging niet vereist volgens de motiveringsplicht.

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog toe dat de verwerende partij niet verplicht is om een geheel andere argumentatie uit te schrijven. De tussenkommende partijen stellen dat de verzoekende partijen ook hun rechten hebben gefnuikt door pas op de hoorzitting de replieknota te overhandigen.

4.

In haar wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid moet onderzoeken en dat niet kon worden volstaan met het louter overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder te verwijzen naar de replieknota en de daarin bijkomende argumentatie.

Ook stellen de verzoekende partijen dat zij hun replieknota vier dagen voor de hoorzitting aan de tussenkommende partijen hebben overgemaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad stelt vast dat het standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing eensluidend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de verzoekende partijen op de hoogte waren van de strekking en de inhoud van dit verslag nu zij dit verslag als stuk hebben gevoegd bij hun inleidend verzoekschrift.

Het feit dat het standpunt van de verwerende partij eensluidend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet echter niets af aan het feit dat de verwerende partij zich wel degelijk een eigen beoordeling heeft gevormd over de ingediende aanvraag. Bovendien verwijst de verwerende partij uitdrukkelijk naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waaruit de aansluiting bij dit verslag blijkt.

“
...
Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 januari 2013.
...”

Uit de opbouw van de bestreden beslissing, waarbij de verwerende partij eerst verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, naar de hoorzitting en naar de argumenten van de verzoekende partijen, en daarna op grond van de voorliggende stukken de aanvraag op haar vergunbaarheid beoordeelt, blijkt voldoende dat de overwegingen die de basis vormen van de bestreden beslissing de eigen beoordeling uitmaken van de verwerende partij. De verwerende partij kan immers de motivering van haar beslissing steunen op het verslag van de provinciale ambtenaar, zelfs door de letterlijke overname van de (motivering van) dit verslag.

Het eerste middelonderdeel van het tweede middel is ongegrond.

2.

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij niets vermeldt over de replieknota die de verzoekende partijen hebben neergelegd tijdens de hoorzitting van 26 februari 2013.

De hoorplicht houdt in dat degene die verzoekt te worden gehoord, beschikt over de gegevens en stukken die de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag betreft en zodoende op nuttige wijze zijn opmerkingen met betrekking tot de aanvraag kan toelichten.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling aan het bestuur voorligt en op die wijze dat hij een voor hem ongunstige beslissing kan proberen omzetten in een gunstige beslissing.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is ontegensprekelijk een stuk dat door de overheid die over het beroep uitspraak doet, betrokken moet worden bij de beoordeling van de aanvraag. Dit betekent dan ook dat degene die verzoekt te worden gehoord, voor de hoorzitting kennis moet krijgen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze daarop nuttige opmerkingen kan formuleren.

De verzoekende partijen betwisten niet dat zij voorafgaand aan de bestreden beslissing werden gehoord. Zij hadden ook kennis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat zij tijdens de hoorzitting hebben getracht te weerleggen, zowel mondeling als schriftelijk via een replieknota.

Gelet op deze replieknota, als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hebben de verzoekende partijen op nuttige wijze hun opmerkingen met betrekking tot de aanvraag en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kunnen toelichten.

De verzoekende partijen concretiseren noch in hun verzoekschrift noch in hun wederantwoordnota in welke mate de door hun ingediende replieknota en bemerkingen geformuleerd tijdens de hoorzitting pertinente overwegingen zouden bevatten als antwoord op het voor de verzoekende partijen ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en die de verwerende partij ertoe zouden moeten verplichten deze argumenten bijkomend te weerleggen in het kader van de motiverings- of zorgvuldigheidsplicht.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het is voldoende dat uit de genomen beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de aanvraag te vergunnen.

Uit de weerlegging van het eerste middel en uit de bestreden beslissing blijkt voldoende dat de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partijen niet heeft gevolgd. Het gegeven dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de gevolgen die aan hun argumenten is gegeven door de verwerende partij, impliceert geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, noch een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk PYL en mevrouw Marie-Louise BECK is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS