

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0145 van 17 maart 2015
in de zaak 1011/0213/SA/2/0182

In zake:

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer ■■■■■■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
architect Peter TYBERGHIEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Jan Verspeyenstraat 26

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■■■■■■ van 14 april 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de door het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■■■■■■ aan de tussenkomende partij op 14 april 2010 verleende stedenbouwkundige vergunning houdende de toelating tot het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 29 maart 2011 met nummer S/2011/0021 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Inneke BOCKSTAELE, die loco advocaat Paul AERTS verschijnt, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij en architect [REDACTED] die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2011 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden voor te leggen .

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partij geen gevolg heeft gegeven aan de beschikking van 22 februari 2011. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 29 maart 2011 met nummer S/2011/0021.

Op 11 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning”*.

In de begeleidende nota wordt uiteengezet dat de bestaande gelijkvloerse woning wordt verbouwd tot een woning met twee verdiepingen en een dak.

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 april 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 14 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij, en andere derden, tekenen tegen deze beslissing op 16 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 augustus 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en stelt dat "de stedenbouwkundige vergunning verleend aan [REDACTED] herleeft". De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

De goede ruimtelijke ordening

...

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals gedaan door het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden.

De bezwaren van de derden hebben vooral betrekking op de functie van het uit te breiden gebouw – er wordt betwist dat het om de uitbreiding van een woning gaat – en, in één beroepsschrift, op hinder inzake privacy en het ontnemen van zonlicht.

Op onderhavig perceel staan de volgende personen gedomicilieerd: de heer en mevrouw [REDACTED], en hun 2 dochters [REDACTED] van resp. 15 en 12 jaar oud.

Dit gezin huurt ook een woongelegenheden in de [REDACTED] op enkele honderden meters afstand van onderhavig perceel. Volgens de heer [REDACTED] gebeurt dit omdat de woning [REDACTED] te klein is (nog slechts één slaapkamer) om er permanent te verblijven met het ganse gezin, zij verblijven er sporadisch, in de zomermaanden maken de dochters dan gebruik van de faciliteiten zoals het zwembad.

In deze woning wordt een bureau van 18 m² gebruikt in functie van de bedrijven waarvan de administratieve zetel hier gevestigd is, zoals de [REDACTED] en de [REDACTED], d.i. een bedrijf dat o.a. tuinaanleg en -onderhoud doet en waarvan de gronden zich 150 m verderop bevinden, langs de [REDACTED].

Het is de bedoeling van huidig gevraagde uitbreiding om terug met het gezin permanent op deze locatie te komen wonen.

Tijdens het plaatsbezoek kon vastgesteld worden dat de woning niet gebruikt wordt in functie van de sauna-activiteiten van de [REDACTED], tenzij dan voor wat administratieve taken (boekhouding, opnemen telefoon, ...) betreft.

In de tuinzone bevindt zich een voormalig bijgebouw (garage/atelier) dat verbouwd werd tot 2 gastenkamers van elk ca. 30 m² groot, elk met eigen badkamer en voldoende

verblijfsruimte, de zogenaamde 'suite' waar in de website naar verwezen wordt, bevindt zich geenszins in de woning maar betreft een gastenkamer.

Er werd op 5 januari 2006 een stedenbouwkundige vergunning (voorstel tot regularisatie) verleend met betrekking tot de sauna-activiteiten in de tuinzone; onderhavige aanvraag heeft enkel de uitbreiding van de woning tot voorwerp.

De woning zal na verbouwing de volgende ruimtes bevatten:

- Op het gelijkvloers: een inkom, een wc, een kleine bergruimte, een ruime living met open keuken en een afzonderlijke zithoek en een bureau van ca. 12 m²;
- Op de 1^e verdieping: 3 slaapkamers, waarvan 1 voor de ouders met eigen badkamer en wc en 2 voor de kinderen met een gezamenlijke badkamer en wc;
- In de dakverdieping: een technische ruimte en een duplex-ruimte bij beide slaapkamers voor de kinderen.

Deze indeling stemt overeen met een normale indeling van een ruime eengezinswoning, bestemd om bewoond te worden door een gezin met 2 tieners, en betreft geen indeling waarvan kan verwacht worden dat deze in functie staat van een kantoor, hotel, bed & breakfast, ..., zoals in een beroepsschrift beweerd wordt. Er is op heden geen enkele reden voorhanden om te stellen dat de woning na verbouwing/uitbreiding een andere hoofdfunctie zal verkrijgen en dus om deze reden de aanvraag te weigeren.

Ter plaatse blijkt dat ongeveer de helft van de woningen langs de [REDACTED] een gabariet hebben van 2 bouwlagen en een hellend (zadel)dak.

Op korte afstand van onderhavig perceel staat een zeer recent opgetrokken woning (nr. 34) met eenzelfde profiel als hier gevraagd wordt, nl. een woning van 2 bouwlagen met een deels plat dak en deels lessenaarsdak waarvan de noklijn loodrecht op de weg staat. Onderhavig ontwerp is bijgevolg qua gabariet/omvang passend in het straatbeeld.

De slaapkamers op de 1^e verdieping hebben enkel ramen die gericht zijn naar de eigen zuidelijk gelegen tuinzone. De hal langs de noordzijde ontvangt het daglicht via een 4-tal lichtkoepels in het gedeelte met plat dak. In de dakverdieping worden 3 ramen gericht naar de noordelijke zijde (= naar de woning [REDACTED] van één der appellanten). Deze ramen bevinden zich 2 m teruggetrokken t.o.v. de gevel van de hoofdbouw, zijn slechts 1 m² groot en horen bij een technische ruimte en de duplex-ruimten (die laag zijn en hooguit als slaapruimte zullen gebruikt worden) van de kinderslaapkamers. Van aantasting van de privacy van de bewoner van de woning [REDACTED] (die één bouwlaag hoog is) kan hier geen sprake zijn, zijn privacy wordt juist gerespecteerd door geen ramen te plaatsen op de 1^e verdieping in de naar zijn perceel gerichte gevel.

De scheidingslijn tussen onderhavig perceel en het perceel [REDACTED] verloopt zeer grillig: de afstand van het (voor)gevelvlak van onderhavige woning tot deze perceelsgrens varieert tussen 2,79 m en ± 7 m. Beide woningen staan op 12,5 m afstand van elkaar, hetgeen verder is dan gewoonlijk het geval is tussen 2 alleenstaande woningen in dezelfde bouwzone. De bestaande minimumafstand van de woning tot de noordelijke perceelsgrens wordt niet bijkomend ingeperkt.

De uitbreiding van de woning in de hoogte zal rond de middag zonlicht ontnemen op het dichtst bij gelegen gedeelte (zijtuinstrook) van dit aanpalend perceel. Deze hinder overschrijdt evenwel niet 'de maat van de gewone ongemakken tussen burens' en betreft dus geen voldoende weigeringsgrond, het gaat hier immers om – zoals hoger aangetoond – een woning die (gemiddeld) op voldoende afstand van de betrokken perceelsgrens staat en die uitbreidt tot een hoogte die aanvaardbaar is in deze specifieke omgeving.

Bovendien betreft het hier ook een woonwijk die gekenmerkt wordt door de ligging in een groen kader met zeer veel hoogstammige bomen, en dit zowel op de zijbermen van de openbare wegen als in de tuinzones, de betrokken percelen hebben allemaal veel schaduw.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg vergunningsvatbaar is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het arrest van 29 maart 2011 met nummer S/2011/0021 heeft de Raad reeds vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beschikt.

Er worden geen redenen aangevoerd om hier anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen en latere wijzigingen, van artikel 4.7.15 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat het voorwerp van de aanvraag “*verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning*” misleidend is omdat de beschreven hoofdfunctie (woonfunctie) niet strookt met de werkelijkheid. De verzoekende partij legt daartoe een verklaring neer van de persoon die momenteel een andere woning verhuurt aan de bouwheer.

De verzoekende partij houdt dan ook voor dat het in werkelijkheid gaat om een functiewijziging aangezien het gebouw sedert december 2008 louter nog als bureelfunctie gebruikt wordt. De aanvraag betreft dan ook eigenlijk een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden van een gebouw met burelen, wat een nieuwe functie betreft.

Nu volgens de verzoekende partij de hoofdfunctie gewijzigd wordt, en het pand een bruto oppervlakte heeft van meer dan 500 m², diende er volgens haar een openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Verzoekende partij klaagt ook dat de verwerende partij dit bezwaar inzake het openbaar onderzoek, dat zij reeds formuleerde in haar administratief beroep, niet heeft beantwoord.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te stellen dat de op heden vergunde functie voor de woning een woonfunctie is. Tijdens een plaatsbezoek hebben de technische diensten van de provincie vastgesteld dat de andere functies louter ondergeschikte functies zijn en dat de woning nog steeds grotendeels als woongelegenheid is ingericht. Volgens de verwerende partij zijn de vergunningsverlenende overheden er dan ook terecht vanuit gegaan dat het voorwerp van de aanvraag geen functiewijziging inhield en dat er geen openbaar onderzoek diende te worden gevoerd.

Zij voegt daar nog aan toe dat het niet is omdat een woning op vandaag niet meer zou bewoond zijn door de eigenaars, dat deze woning haar woonfunctie zou verliezen. Ook naambordjes van een aldaar gevestigde vennootschap doen volgens de verwerende partij geen afbreuk aan de woonfunctie.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het feit dat de woning grotendeels is ingericht als woongelegenheid geen afbreuk doet aan de feitelijke situatie dat de woning sedert midden 2008 een bureelfunctie heeft gekregen. Volgens verzoekende partij gaat het ofwel om een uitbreiding van de bureelfunctie zodat aldus een verkeerde bestemming wordt vergund, ofwel gaat het om een nieuwe functie namelijk woonfunctie. Verzoekende partij herhaalt nog eens dat er een openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag verkeerd gekwalificeerd heeft: het zou niet gaan om het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning, maar om een functiewijziging aangezien de bestaande functie geen woonfunctie meer inhoudt. Een openbaar onderzoek zou noodzakelijk zijn.

2.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Toch komt het nadien aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier zoals de voorgeschiedenis, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota.

De Raad kan zich in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuur wat betreft de feitelijke gegevens en het voorwerp van de aanvraag. De Raad kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake 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. De motiveringsplicht die daarbij op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft op het ogenblik van de aanvraag niet bewoond wordt door het gezin dat er officieel wel gedomicilieerd is. Het gezin blijkt een woning te huren iets verderop. Het gebouw zou wel nog als kantoor gebruikt worden in het kader van de eigen bedrijfsactiviteiten.

Op grond van het bij de aanvraag gevoegde plan van de bestaande toestand, kan gezien worden dat het gebouw hoofdzakelijk is ingericht als woning, met een keuken, living, badkamer en slaapkamer, en dat slechts een klein deel wordt ingenomen door burelen. De voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van het gebouw, waarbij deze wordt ingericht als volwaardige woning, zodat het gezin er zich permanent kan vestigen.

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, antwoordt de verwerende partij wel op het ingediende bezwaar inzake de niet meer bestaande woonfunctie en het daarmee in verband gebrachte noodzaak aan openbaar onderzoek.

De verwerende partij motiveert als volgt waarom zij van oordeel is dat het gebouw in de bestaande toestand nog steeds een woonfunctie heeft:

“ ...

Op onderhavig perceel staan de volgende personen gedomicilieerd: de heer en mevrouw [REDACTED], en hun 2 dochters [REDACTED] van resp. 15 en 12 jaar oud.

Dit gezin huurt ook een woongelegenheden in de [REDACTED] op enkele honderden meters afstand van onderhavig perceel. Volgens de heer [REDACTED] gebeurt dit omdat de woning [REDACTED] te klein is (nog slechts één slaapkamer) om er permanent te verblijven met het ganse gezin, zij verblijven er sporadisch, in de zomermaanden maken de dochters dan gebruik van de faciliteiten zoals het zwembad.

In deze woning wordt een bureau van 18 m² gebruikt in functie van de bedrijven waarvan de administratieve zetel hier gevestigd is, zoals de [REDACTED] en de [REDACTED], d.i. een bedrijf dat o.a. tuinaanleg en -onderhoud doet en waarvan de gronden zich 150 m verderop bevinden, langs de [REDACTED]. Het is de bedoeling van huidig gevraagde uitbreiding om terug met het gezin permanent op deze locatie te komen wonen.

Tijdens het plaatsbezoek kon vastgesteld worden dat de woning niet gebruikt wordt in functie van de sauna-activiteiten van de [REDACTED], tenzij dan voor wat administratieve taken (boekhouding, opnemen telefoon, ...) betreft.

In de tuinzone bevindt zich een voormalig bijgebouw (garage/atelier) dat verbouwd werd tot 2 gastenkamers van elk ca. 30 m² groot, elk met eigen badkamer en voldoende verblijfsruimte, de zogenaamde 'suite' waar in de website naar verwezen wordt, bevindt zich geenszins in de woning maar betreft een gastenkamer.

Er werd op 5 januari 2006 een stedenbouwkundige vergunning (voorstel tot regularisatie) verleend met betrekking tot de sauna-activiteiten in de tuinzone; onderhavige aanvraag heeft enkel de uitbreiding van de woning tot voorwerp.

De woning zal na verbouwing de volgende ruimtes bevatten:

... ”

Deze indeling stemt overeen met een normale indeling van een ruime eengezinswoning, bestemd om bewoond te worden door een gezin met 2 tieners, en betreft geen indeling waarvan kan verwacht worden dat deze in functie staat van een kantoor, hotel, bed & breakfast, ..., zoals in een beroepsschrift beweerd wordt. Er is op heden geen enkele reden voorhanden om te stellen dat de woning na verbouwing/uitbreiding een andere hoofdfunctie zal verkrijgen en dus om deze reden de aanvraag te weigeren.

...

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onjuist, minstens kennelijk onredelijk zou zijn. Een loutere huurovereenkomst, waar eigenaars tijdelijk elders verblijven, doet geen afbreuk aan een vergunde toestand van het gebouw als eengezinswoning, terwijl de beperkte bestaande bureelruimten enkel laten vermoeden dat het bureelgedeelte in ondergeschikte orde kan gebruikt worden.

De verzoekende partij toont ook niet aan, en beweert ook niet, dat de ingediende plannen vals zouden zijn, minstens wordt geen betichting van valsheid in geschrifte voorgebracht.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij wel degelijk is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en deze correct heeft beoordeeld. Uit de ingediende aanvraag en plannen kon in redelijkheid afgeleid worden dat de bestaande functie van het gebouw een eengezinswoning was, met in ondergeschikte orde een beperkte bureelruimte, zodat er geen openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij stelt dat het gebouw zich bevindt op 2,5m van haar perceelsgrens. Door het gebouw echter te verhogen tot bijna 9m is de bestaande afstand van 2,5m in strijd met de gebruikelijke minimumafstand van 3m.

Verzoekende partij meent tevens dat de verwerende partij niet voldoende rekening heeft gehouden met de impact op de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel. Zij meent dat zij als nabuur nadelige gevolgen zal ondervinden (minder daglicht, zonlicht).

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te stellen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een louter inhoudelijke beoordeling is waarbij de Raad zich niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid.

Zij verwijst naar de uitgebreide motivering in de bestreden beslissing en stelt dat zij op basis van een zorgvuldig onderzoek de plaatselijke omgeving bij haar beoordeling heeft betrokken. Ook verwijst zij uitdrukkelijk naar haar antwoord op de bezwaren inzake hinder en privacyschending.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand en dus ook met het reeds aanwezige groen op het openbaar domein. Volgens verzoekende partij komt door de uitbreiding in de hoogte, haar tuin, terras en de

woonkamer in de schaduw te liggen en had de verwerende partij dit moeten meenemen in haar beoordeling over de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

Nu niet betwist wordt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, dient de verwerende partij, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken.

Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet 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.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stelling van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem terzake 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 haar beslissing is kunnen komen.

Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

2.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij onvoldoende heeft onderzocht wat de impact van het aangevraagde op de (onmiddellijke) omgeving zou zijn. Zij verwijst naar haar terzake in haar administratief beroep opgeworpen bezwaren en de door haar ingeroepen hinderaspecten.

3.

De bestreden beslissing beschrijft de bouwplaats als gelegen in een Randstedelijk gebied met *“quasi uitsluitend eengezinswoningen van één à twee bouwlagen in open bebouwing in een groen kader”*.

Verder wordt gesteld dat het bouwperceel vrijwel volledig omgeven is door bebouwde percelen, zodat hieruit al kan afgeleid worden dat ook het perceel van de verzoekende partij (Kollekasteelstraat) deel uitmaakt van de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

Bij de beschrijving van de uit te voeren werken wordt de nadruk gelegd dat de aanvraag enkele het verbouwen en uitbreiden van de vooraan op het perceel vrijstaande woning betreft, en niet het in de tuinzone gelegen zijnde bijgebouw (met sauna, zwembad, jacuzzi).

Verder wordt de inrichting van de te verbouwen woning besproken, met opgave van de verbouwings- en uitbreidingswerken en de vermelding dat de bestaande gevelopeningen in de voorgevel worden dichtgemaakt en dat zowel in de linker-als in de rechterzijgevel een toegang tot de woning wordt voorzien.

De in de omgeving bestaande toestand wordt als volgt in de bestreden beslissing omschreven:

“De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat toegankelijk is via 2 ongeveer parallel met elkaar gelegen straten: de [REDACTED]

die een tamelijk drukke verkeersweg is met een verscheidenheid aan functies, waaronder vooral wonen (een- en meergezinswoningen), maar ook gemeenschapsvoorzieningen (een kerk en scholen), diensten, handel, horeca, ..., en de Kollekasteelstraat die een zeer rustige woonstraat is met enkel plaatselijk verkeer.

Onderhavig perceel is geadresseerd op de [REDACTED], maar ligt er op ongeveer 60 m afstand van, wel is er een toegang (erfdienstbaarheid) naar deze straat die ook o.a. de in tweede bouwzone gelegen woning [REDACTED] (eigendom van de [REDACTED]) bedient.

Ruimtelijk gezien behoort onderhavig perceel vooral tot de langs de [REDACTED] gelegen bebouwing, bestaande uit eengezinswoningen van het open en halfopen type van ofwel één bouwlaag en een plat of hellend dak hoog, ofwel 2 bouwlagen en een hellend dak hoog.

Doordat de [REDACTED] t.h.v. onderhavig perceel een asverschuiving kent paalt het perceel maar met een afstand van ± 5 m aan deze straat.

....

Ter plaatse blijkt dat ongeveer de helft van de woningen langs de [REDACTED] een gabariet hebben van 2 bouwlagen en een hellend (zadel)dak.

Op korte afstand van onderhavig perceel staat een zeer recent opgetrokken woning (nr. 34) met eenzelfde profiel als hier gevraagd wordt, nl. een woning van 2 bouwlagen met een deels plat dak en deels lessenaarsdak waarvan de noklijn loodrecht op de weg staat. Onderhavig ontwerp is bijgevolg qua gabariet/omvang passend in het straatbeeld.

....”

De verzoekende partij toont niet aan dat de hierboven weergegeven beschrijving van de ‘in de omgeving bestaande toestand’ onjuist zou zijn of onvolledig.

Met betrekking tot de ruimtelijke impact van de aanvraag op de woning van de verzoekende partij stelt de bestreden beslissing:

“ ...

De slaapkamers op de 1^e verdieping hebben enkel ramen die gericht zijn naar de eigen zuidelijk gelegen tuinzone. De hal langs de noordzijde ontvangt het daglicht via een 4-tal lichtkoepels in het gedeelte met plat dak. In de dakverdieping worden 3 ramen gericht naar de noordelijke zijde (= naar de woning [REDACTED] van één der appellanten). Deze ramen

bevinden zich 2 m teruggetrokken t.o.v. de gevel van de hoofdbouw, zijn slechts 1 m² groot en horen bij een technische ruimte en de duplex-ruimten (die laag zijn en hooguit als slaapruiimte zullen gebruikt worden) van de kinderslaapkamers. Van aantasting van de privacy van de bewoner van de woning [REDACTED] (die één bouwlaag hoog is) kan hier geen sprake zijn, zijn privacy wordt juist gerespecteerd door geen ramen te plaatsen op de 1^e verdieping in de naar zijn perceel gerichte gevel.

De scheidingslijn tussen onderhavig perceel en het perceel [REDACTED] verloopt zeer grillig: de afstand van het (voor)gevelvlak van onderhavige woning tot deze perceelsgrens varieert tussen 2,79 m en \pm 7 m.

Beide woningen staan op 12,5 m afstand van elkaar, hetgeen verder is dan gewoonlijk het geval is tussen 2 alleenstaande woningen in dezelfde bouwzone. De bestaande minimumafstand van de woning tot de noordelijke perceelsgrens wordt niet bijkomend ingeperkt.

De uitbreiding van de woning in de hoogte zal rond de middag zonlicht ontnemen op het dichtst bij gelegen gedeelte (zijtuinstrook) van dit aanpalend perceel. Deze hinder overschrijdt evenwel niet 'de maat van de gewone ongemakken tussen burens' en betreft dus geen voldoende weigeringsgrond, het gaat hier immers om – zoals hoger aangetoond – een woning die (gemiddeld) op voldoende afstand van de betrokken perceelsgrens staat en die uitbreidt tot een hoogte die aanvaardbaar is in deze specifieke omgeving. Bovendien betreft het hier ook een woonwijk die gekenmerkt wordt door de ligging in een groen kader met zeer veel hoogstammige bomen, en dit zowel op de zijbermen van de openbare wegen als in de tuinzones, de betrokken percelen hebben allemaal veel schaduw.

...

In zoverre de verzoekende partij haar bezwaar inzake de goede ruimtelijke ordening ook koppelt aan de functie van het bestaande gebouw en de nieuwe functie bij de verbouwing, kan volstaan met te verwijzen naar de bespreking onder het eerste middel. De verwerende partij kon in redelijkheid oordelen dat de gevraagde verbouwing en uitbreiding in functie van een bestaande eengezinswoning werd ingediend.

In haar argumenten inzake de hinderaspecten vertrekt de verzoekende partij vanuit het uitgangspunt dat het bestaande gebouw zich slechts op 2,5m van haar perceelsgrens bevindt en dat door de verbouwing en uitbreiding in de hoogte deze afstand onvoldoende wordt om een goede ruimtelijke ordening te verzekeren. De verzoekende partij betreft echter bij haar argumenten niet het geheel van de overwegingen van de verwerende partij inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald deze overwegingen waarin geduid wordt dat de scheidingslijn tussen het perceel van de verzoekende partij zeer grillig verloopt en varieert van 2,79m tot ongeveer 7m en dat beide woningen op ongeveer 12,5 m van afstand van elkaar staan, hetgeen verder is dan gewoonlijk het geval is tussen twee alleenstaande woningen in dezelfde bouwzone.

Het geheel van deze overwegingen betreft de verzoekende partij niet in haar kritiek, zodat het middel, alleen al daarom, als ongegrond moet beschouwd worden.

Voor het overige stelt de Raad vast dat de door de verwerende partij gegeven overwegingen kunnen beschouwd worden een concrete en redelijke beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partij dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing noch artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO, noch de motiveringsplicht schendt, aangezien op een afdoende en pertinente wijze wordt

aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande aanleg.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.19 §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat de aanplakking van de in eerste aanleg verleende vergunning laattijdig is gebeurd. Zij stelt dat de stedenbouwkundige vergunning op 14 april 2010 door het college van burgemeester en schepenen werd afgeleverd en uiterlijk op 24 april 2010 diende aangeplakt te worden. Uit het attest van aanplakking zou blijken dat de aanplakking pas op 17 mei 2010 is gebeurd.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij op dit beroepsargument niet geantwoord heeft.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te stellen dat verzoekende partij geen belang had bij het opwerpen van dit beroepsargument. Zolang de vergunningsbeslissing niet wordt aangeplakt, begint de beroepstermijn voor een belanghebbende derde niet te lopen.

3.

In de wederantwoordnota voegt de verzoekende partij, wat dit middel betreft, niets toe aan haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De Raad dient, samen met de verwerende partij, vast te stellen dat, overeenkomstig artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, de beroepstermijn pas begint te lopen de dag na deze van aanplakking. Een eventuele laattijdige aanplakking heeft geen negatieve gevolgen voor de belanghebbende derden.

De beweerde laattijdige aanplakking heeft de verzoekende partij bovendien niet belet om administratief beroep aan te tekenen bij de verwerende partij.

Bovendien kan dit middel niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing aangezien de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat het ingestelde beroep tijdig is. De verzoekende partij heeft ook bij de Raad een tijdig beroep ingesteld. De verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij het opwerpen van dit middel.

Het middel is onontvankelijk.

D. Eerste ambtshalve middel

Vooraf

De Raad heeft met het arrest met nummer S/2011/0021 van 29 maart 2011 de partijen verzocht om met een aanvullende nota een standpunt in te nemen omtrent het door de Raad ambtshalve geformuleerde middel, waarin de mogelijke schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel wordt aangevoerd.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij sluit zich aan bij het ambtshalve middel. Volgens verzoekende partij dient het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te worden beschouwd als een voorstel van beslissing. De verwerende partij dient op afdoende wijze aan te geven waarom zij hetzij afwijkt van het verslag, hetzij het voorstel volgt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het wel degelijk mogelijk is om na te gaan of de bestreden beslissing gestoeld is op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het verslag maakt, volgens de verwerende partij, deel uit van het volledige dossier en uit de opbouw van het dossier blijkt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een belangrijke voorbereiding voor haar beslissing was.

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste onderdeel van het ambtshalve middel voert een schending aan van een formele motiveringsplicht nu de bestreden beslissing slechts in algemene bewoordingen naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst en geen melding maakt van de feitelijke en juridische overwegingen van dit verslag. Op die wijze kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden of het verslag al dan niet werd gevolgd.

De ingeroepen schendingen raken niet de openbare orde en kunnen door de Raad niet ambtshalve worden ingeroepen.

2.

Het tweede onderdeel van het ambtshalve middel roept de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel nu uit de bestreden beslissing niet kan afgeleid worden of de verwerende partij op een zorgvuldige wijze tot de bestreden beslissing is gekomen.

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening raakt, overeenkomstig artikel 4.8.3, §2 VCRO de openbare orde en kan dan ook ambtshalve door de Raad worden opgeworpen en onderzocht. De loutere schending van de formele zorgvuldigheidsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur in de mate dat deze enkel betrekking heeft op een vormgebrek, met name het niet opnemen van de concluderende bevindingen van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, raakt daarentegen niet de openbare orde. Hetzelfde geldt voor de loutere schending van de materiële motiveringsplicht, in de mate dat niet wordt aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft

getoetst. De schending van deze beginselen kan in de aangegeven mate dan ook niet ambtshalve worden ingeroepen.

3.

Wat de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid betreft van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening, is uit het onderzoek van het tweede middel gebleken dat de bestreden beslissing een concrete, afdoende en redelijke beoordeling bevat van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag voor het perceel van de verzoekende partij, en dat artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO niet werd geschonden.

Het ingeroepen ambtshalve middel is dan ook niet ontvankelijk, noch gegrond.

E. Tweede ambtshalve middel

Vooraf

De Raad heeft met het arrest met nummer S/2011/0021 van 29 maart 2011 de partijen verzocht om met een aanvullende nota een standpunt in te nemen omtrent het door de Raad ambtshalve geformuleerde middel, waarin de mogelijke schending van artikel 4.7.21, §1, eerste lid in fine VCRO, van artikel 4.7.21, §8 VCRO, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en van artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO, alsook machtsoverschrijding wordt aangevoerd.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij er zich niet toe kan beperken om een beroep van derden te verwerpen en te stellen dat de beslissing, in eerste aanleg genomen, haar rechtskracht herneemt.

2.

De verwerende partij stelt dat uit de motivering van de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat zij de aanvraag in haar volledigheid heeft onderzocht en zich een eigen oordeel heeft geveld. Bovendien stelt de verwerende partij dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij de vergunning heeft verleend.

Beoordeling door de Raad

1.

In het arrest van 29 maart 2011 met nummer S/2011/0021 stelt de Raad dat de aangehaalde artikelen het beginsel van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep bevestigen en verder verfijnen. Als gevolg hiervan doet het vergunningverlenend bestuursorgaan dat in graad van administratief beroep een uitspraak doet over een aanvraag zulks op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag zonder daarbij uitdrukkelijk gebonden te zijn door de argumenten en de adviezen die werden aangewend in de daaraan voorafgaande administratieve procedure in eerste administratieve aanleg.

De betrokken deputatie treedt dan ook op als orgaan van actief bestuur en beschikt over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. Dit betekent dat, wanneer de deputatie een beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk verklaart, zij over de aanvraag een nieuwe beslissing moet nemen, met name de vergunning weigeren, dan wel (onder voorwaarden) verlenen. Deze beslissing van de deputatie komt dan in de plaats van

de conform artikel 4.7.21, §8 VCRO geschorste beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer de deputatie daarentegen oordeelt dat het beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk is, zal de betekening van deze beroepsbeslissing aan de aanvrager tot gevolg hebben dat de schorsing van rechtswege wordt opgeheven en dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt.

2.

In de voorliggende aangelegenheid heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing een uitspraak gedaan over het administratief beroep dat door de verzoekende partij tegen de beslissing van 14 april 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent werd ingesteld. De verwerende partij heeft dit beroep ontvankelijk verklaard en vervolgens niet ingewilligd. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing het volgende bepaalt:

“ ...

Art. 1

...

De stedenbouwkundige vergunning verleend aan [REDACTED] herleeft.

...”

Deze formulering strookt niet met de decretale opdracht van de verwerende partij waar deze ingevolge haar devolutieve werking volheid van bevoegdheid heeft en dus opnieuw een beslissing diende te nemen: de vergunning verlenen of weigeren.

Gelet op het voorgaande kon de deputatie, aangezien zij het beroep ontvankelijk heeft verklaard, niet beslissen dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen herleeft.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep is de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2010 immers in de plaats gekomen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 14 april 2010. Bovendien is het zo dat de verwerende partij een nieuwe beslissing diende te nemen gebaseerd op een eigen beoordeling van de aanvraag.

De overweging dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen herleeft, doet hierover minstens twijfel ontstaan. De Raad benadrukt dat de verwerende partij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet mag en kan bevestigen, aangezien het om een eigen beslissing gaat.

3.

De Raad is echter van oordeel dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing en na vergelijking met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 april 2010 genoegzaam blijkt dat de verwerende partij de aanvraag aan een eigen onderzoek en een eigen beoordeling heeft onderworpen.

De Raad leidt dit af uit het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het voorwerp en de plaats van de aanvraag in haar eigen bewoordingen beschrijft en de grieven van de beroeper uitvoerig beantwoordt en daarnaast onmiskenbaar zelf nagaat of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt met de verwerende partij vast dat de verwerende partij zich ten gronde over de betrokken aanvraag heeft uitgesproken en de stedenbouwkundige vergunning op grond van een eigen beoordeling heeft verleend.

Het feit dat in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat, als gevolg van het niet-inwilligen van het administratief beroep, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent “herleeft”, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij een eigen onderzoek van de aanvraag heeft gevoerd.

4.

De onterechte stelling dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen herleeft, kan enkel beschouwd worden als een materiële vergissing die op zich niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, en betekent ook niet, zoals de verwerende partij correct stelt, dat de verwerende partij bij voorbaat geen volledig nieuwe beslissing heeft genomen over het administratieve beroep.

In zoverre de verwerende partij de aanvraag op een gelijkaardige wijze heeft beoordeeld als het college van burgemeester en schepenen en bijgevolg tot eenzelfde conclusie komt, doet hieraan geen afbreuk, aangezien uit de bestreden beslissing voldoende afgeleid kan worden dat de verwerende partij zich een eigen oordeel heeft gevormd over de aanvraag. De verwerende partij kan dan uiteraard tot een gelijkkluidend besluit als dat van het college van burgemeester en schepenen komen, zoals in het voorliggende dossier het geval is.

Het ambtshalve middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. 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 terechtzitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS