

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0912
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0033-A

Verzoekende partij	de heer Eric MARYSSE vertegenwoordigd door advocaten Mathy DEPUYDT en Jelle LAMMERTYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8570 Anzegem, Kerkstraat 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer Pascal DE CLERCQ vertegenwoordigd door advocaat Pierre DE SMIJTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Nazareth, Huisepontweg 64

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse van 19 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden voor het bouwen van een rijwoning na het slopen van de bestaande woning op een perceel, gelegen te 9600 Ronse, Rode Broeckstraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 169R3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 december 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Mathy DEPUYDT voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Pierre DE SMIJTER voert het woord voor de tussenkommende partij.

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 tussenkommende partij dient op 22 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “slopen en herbouwen bestaande rijwoning” op het perceel Rode Broeckstraat 33 te 9600 Ronse.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 mei 2017 een vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij verwerpt op 14 september 2017 het administratief beroep van de verzoekende partij en verleent evenzeer een vergunning onder voorwaarden.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 november 2017 de vernietiging van de beslissing van 14 september 2017. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1718-RvVb-0159-A.

Met een arrest van 23 april 2019 (nummer RvVb-A-1819-0909 heeft de Raad de beslissing van 14 september 2017, gegeven de verzaking eraan door de tussenkommende partij, vernietigd omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

2.

De tussenkommende partij dient op 29 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse een gewijzigde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een rijwoning na het slopen van de bestaande woning” op het perceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 22 december 2008 goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Ronse’, dat er geen specifieke bestemming aan toekent.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 januari 2018 tot en met 27 februari 2019, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 5 maart 2018:

“...

E) De schaal, de visueel-vormelijke elementen, het ruimtegebruik, de gezondheid en het gebruiksgenot

De werken worden uitgevoerd op een naar oppervlakte heel bescheiden terrein. Uit de statistische gegevens in het dossier blijkt dat de beschikbare grondoppervlakte slechts 30.40m² bedraagt. Men wenst de bestaande woning te slopen gezien deze niet meer overeenstemt met de huidige bouwfysische en woonkwaliteitsnormen. Door het slopen en herbouwen ervan hoopt men de woonkwaliteit te verbeteren. Om deze doelstelling te bereiken wordt het gabariet van de woning aangepast aan dat van de woning op het rechtsaanpalende perceel.

Ondanks deze ingrepen dient echter te worden gesteld dat het eindresultaat van deze architecturale oefening nog steeds een woning is met een ingesloten karakter, zeer beperkte oppervlakte en weinig woonkwaliteit.

De beoogde woning heeft een gevelbreedte van amper 4.15m, daar waar volgens de in opmaak zijnde stedenbouwkundige verordening deze breedte minstens 6.00m dient te bedragen. Ook de diepte varieert - door de hoekige vorm van het perceeltje - tussen de 7.14m en 7,80m. Dit levert - ondanks het optrekken van het gabariet van de woning - een leefbare oppervlakte op van amper 57.75m². Deze oppervlakte bedraagt minder dan de minimum vereiste oppervlakte die gehanteerd wordt voor de realisatie van een woonentiteit binnen een meergezinswoning. Het perceel heeft bovendien een ingesloten karakter en is volledig omgeven door de aanpalende bebouwingen. De woning beschikt hierdoor niet over een tuinzone of koer en zal als enige buitenruimte kunnen beschikken over een terras van 8.80m² met zicht op de aanpalende bebouwingen. Om de privacy enigszins te garanderen wordt een ondoorzichtige balustrade opgetrokken met een hoogte van 1,90m,

Ook de voorgestelde voorgevel vormt geen verrijking voor het straatbeeld, het blinde raam en de doorlopende rollagen vormen een gemiste kans. In de gevel ontbreken net die elementen die de gevel bijzonder maken.

Het perceel wordt door zijn beperkte afmetingen best gevoegd bij één van de aanpalende woningen als uitbreiding ervan.

F) Private riolering en hemelwateropvang

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05.07.2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing. De bepalingen van de stedelijke verordening inzake hemelwater (gemeenteraad 30.01.2012), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 29.03.2012 en van kracht sinds 01.07.2012 zijn eveneens van toepassing.

Het perceel is volgens het definitief zoneringsplan van 09.06.2008 voor de rioleringssuitrusting gelegen in een centrumgebied waarbinnen volgende voorschriften van toepassing zijn:

- een gescheiden rioleringstelsel van RWA en DWA is verplicht.
- een regenwaterput is verplicht.
- een voorzuivering via een septische put is verplicht voor de woning.
- afhankelijk van het aanwezig openbaar rioleringstelsel in de straat dienen er twee aansluitingen te worden gerealiseerd of moeten de RWA en de DWA voorbij de rooilijn worden samengevoegd tot één aansluiting.

Afgaand op de plannen kan gesteld worden dat er een gescheiden rioleringstelsel wordt voorzien, maar geen regenwaterput. Er wordt bijgevolg ook geen hergebruik van het hemelwater vooropgesteld. Er wordt wel een septische put binnen het rioleringstelsel voorzien.

Het dossier werd voorgelegd aan de stedelijke technische dienst. In het advies dd. 08.05.2017 wordt gesteld dat het plaatsen van een regenwaterput verplicht is net als een septische put. Het opgevangen regenwater dient bovendien zoveel mogelijk te worden hergebruikt.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist (samengevat):

“ ...

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich niet aansluit bij de standpunten geformuleerd binnen het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar; dat het project leidt tot het vervangen van een kwalitatief minderwaardige woning door een weliswaar kleine, doch leefbare nieuwbouwwoning; dat het straatbeeld meteen verfraaid wordt.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

(...)

4) Het private rioleringsstelsel moet voldoen aan volgende voorwaarden:

(...)

*b) Er dient een hemelwaterput voorzien te worden voor het hemelwater van de dakoppervlakken. Gezien de totale dakoppervlakte ongeveer 30 m² bedraagt (zie plan), dient de inhoud van de regenwaterput(ten) **minimaal 1500 liter** te bedragen. Van dat dient maximaal hergebruikt te worden voor bv. toilet, wasmachine, schoonmaak.*

c) Er dient een septische put binnen het rioleringsstelsel voorzien te worden waarop alle WC's worden aangesloten. Het overige afvalwater mag hier niet op aangesloten worden.

(...)

11) De nodige voorzorgen dienen genomen te worden om de burgerlijke rechten van de aanpalende eigenaars en voorbijgangers niet te schaden.

...”

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 27 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2018 gestelde voorwaarden.

Na de hoorzitting van 19 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de door het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2018 gestelde voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gesitueerd aan de zuidelijke zijde van het centrum van Ronse, ten zuiden van de spoorlijn Oudenaarde-Ronse. De bouwplaats bevindt zich langsheen de Rode Broeckstraat, een gemeenteweg. De omgevende bebouwing heeft een stedelijk karakter en wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing tot op de rooilijn, overwegend kleine en middelgrote woningen.

De bouwplaats betreft het perceel nr. 169R3 dat een kleine oppervlakte kent van slechts +/- 30 m², met een straatbreedte van 4,15 m en een diepte variërend tussen 7,15 m langs de linker perceelsgrens en 7,80 m langs de rechter perceelsgrens.

Het terrein is bebouwd met de eengezinswoning Rode Broeckstraat 33, volgens het kadaster opgericht tussen 1875 en 1899. De rijwoning is opgebouwd uit anderhalve bouwlaag onder zadeldak.

Onderhavige aanvraag voorziet in de sloop van de bestaande verouderde woning en de oprichting van een nieuwe eengezinswoning.

Net zoals in de bestaande toestand wordt het terrein volledig bebouwd. De hoogte wordt wel opgetrokken, zodat qua kroonlijsthoogte (6,55 m), dakhelling (45°) en nokhoogte 10,15 m) aangesloten wordt bij het profiel van de rechtsaanpalende bouw nr. 31.

De nieuwbouwwoning zal op het gelijkvloers bestaan uit een leefruimte (16,65m²) met achterliggend een badkamer (8,4m²). Op de 1ste verdieping bevindt zich de keuken met eetplaats (14,35 m²), een bergplaats (2 m²) en op het plat dak van de badkamer een terras (8,8 m²). Op de achterste perceelsgrens zal een ondoorzichtige balustrade opgetrokken worden van 1,9 m hoog om inkijk naar de achterliggende eigendom te beperken. Op de 2de verdieping wordt een slaapkamer (14,35 m²) ingericht en een wc (2 m²).

Het totaal nieuwbouwvolume omvat 218 m³.

Als materiaal voor de afwerking van de woning wordt geopteerd voor een grijze handvorm gevelsteen, schrijnwerk in grijze pvc en rustieke gebakken aarde dakpannen.

De voorliggende aanvraag is gelijkaardig aan het ontwerp waarvoor vergunning verleend werd door de deputatie op 14 september 2017. De enige verschilpunten zijn dat de ondoorzichtige balustrade aan de achterzijde van het terras een hoogte krijgt van 1,9 m in plaats van 1,7 m en bijkomend wordt nu een hemelwaterput geplaatst van 1.500 liter.

(...)

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Het terrein van de aanvraag heeft een grondoppervlakte van +/- 30 m², waardoor de aanvraag buiten het toepassingsgebied valt van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Aanvrager voorziet een hemelwaterput van 1.5000 liter, met gepland hergebruik voor spoeling van het toilet en aanvoer van een wasmachine.

Er wordt een septische put geplaatst.

Het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot aan de rooilijn.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 maart 2018 werden bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning diverse voorwaarden opgelegd aangaande het rioleringsstelsel. Deze voorwaarden dienen nageleefd bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

(...)

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag heeft betrekking op

de sloop en herbouw van een rijwoning gelegen ten zuiden in het verstedelijkt gebied van Ronse, langsheen de Rode Broeckstraat.

De aanvraag is nagenoeg volledig identiek aan een eerdere vergunningsaanvraag, verleend door de deputatie op 14 september 2017 doch waartegen een verzoek tot vernietiging werd ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De enige wijzigingen die in voorliggend ontwerp werden doorgevoerd ten opzichte van de vorige aanvraag betreffen het optrekken van de hoogte van het scherm ter afsluiting van het terras van 1,7 m naar 1,9 m en het bijplaatsen van een hemelwaterput.

De motivering waarmee de vorige aanvraag werd verleend, kan integraal worden hernomen. De context is sinds vorig jaar niet gewijzigd; er zijn geen redenen om tot een ander standpunt te komen.

De bouwplaats kent een zeer beperkte oppervlakte. Het terrein van de aanvraag bedraagt slechts 30,4 m², met een straatbreedte van 4,15 m. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de bestaande woning bouwfysisch niet meer in aanmerking komt voor renovatie, zodat een sloop zich opdringt.

De nieuwbouw wordt net zoals de bestaande woning opgericht op de rooilijn, op dezelfde bouwlijn als de aanpalende bebouwing rechts en links, en het volledige perceel wordt opnieuw bebouwd.

Voor wat betreft het vooropgestelde gabariet wordt geoordeeld dat de nieuwbouw goed aansluit bij de aanpalende bebouwing. De kroonlijsthoogte wordt opgetrokken ten opzichte van de bestaande toestand en sluit aan de voorzijde aan bij deze van de rechts naastliggende bebouwing. Ook de dakhelling van het voorste dakvlak en de nokhoogte is gelijk aan deze van de rechter woning. Er ontstaat een vlotte overgang en een correcte inpassing binnen het straatbeeld.

In onderhavig beroepschrift wordt gewezen op de nadelen van de nieuwbouw voor de rechts aanpalende eigenaar, in het bijzonder inzake de kans op schade en instabiliteit van de aanpalende woning en betreffende inkijk.

Problemen inzake stabiliteit zijn in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de architect van het betrokken project. Indien er schade veroorzaakt zal worden bij appellant betreft dit een burgerlijke aansprakelijkheid. Dit betreft geen stedenbouwkundig argument.

Daarbij blijven de bestaande scheidingsmuren ongewijzigd bewaard, wat de kans op schade beperkt.

Inzake de opgeworpen inkijk wordt geoordeeld dat de bouw zich houdt, qua hoogte en uitwerking, aan wat gangbaar en verwacht kan worden binnen deze omgeving. De aanvraag betreft een verantwoord hergebruik van een vrijkomend terrein binnen dit gesloten straatbeeld. Qua hoogte wordt met een kroonlijsthoogte vooraan van 6,55 m en een dak van 45° aangesloten op de rechterbebouwing. Gelijkvloers wordt de volledige terreindiepte benut (maximaal 7,8 m); op de verdieping bedraagt de bouwdiepte slechts 5,35 m, waarbij boven het plat dak van de gelijkvloerse badkamer een terras wordt gecreëerd. De zijwanden van het terras worden afgeschermd door de scheidingsmuren van de diepere bebouwing op de naastliggende percelen. Op de achterste perceelsgrens zal aan het terras een ondoorzichtig scherm van 1,9 m hoog geplaatst worden. Door de verhoging van 1,7 m naar 1,9 m wordt het zicht op de omliggende percelen verder ingeperkt. Aldus dient in alle redelijkheid aangenomen dat de inkijk naar de achterliggende eigendom op afdoende wijze beperkt wordt.

Aan de achterzijde wordt de kroonlijsthoogte doorgetrokken tot 7,8 m en wordt een raam voorzien in de achtergevel ten behoeve van de bovenste verdieping. Dit raam wordt benut

ten behoeve van een slaapkamer, geen leefruimte, en wordt niet geacht een abnormale hinder qua inijk te doen ontstaan.

Besloten wordt dat de ontworpen nieuwbouw zich op gepaste wijze integreert en geen hinder doet ontstaan die de maat van de normale burenhinder zou overstijgen. Inzake woonkwaliteit dient vastgesteld dat de terreinoppervlakte zeer miniem is. Echter wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen gevolgd dat het weliswaar om een kleine doch nog leefbare nieuwbouwwoning gaat. Zowel de living op het gelijkvloers, de keuken/eetplaats op de 1ste verdieping en de kamer op de 2de verdieping hebben een bruikbare oppervlakte van elk $\pm 13 \text{ m}^2$. Er is een beperkte buitenruimte op de verdieping in de vorm van een terras (8 m^2). Er is een badkamer met toilet op het gelijkvloers (8 m^2), een toilet op de bovenste verdieping (2 m^2) en een kleine bergruimte (2 m^2) bij de keuken. Er is voldoende lichtinval mogelijk. Hoewel beperkt worden deze oppervlaktes nog voldoende bevonden om een functionele woonkwaliteit te garanderen. De herbouw van de rijwoning wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen, mits naleving van de voorwaarden zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 19 maart 2018.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, de formele en de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij zet dit als volgt uiteen:

“ ...

Verzoeker betwist de correctheid en degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De beslissing is geenszins afdoende gemotiveerd in het licht van het andersluidende advies van de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar van Stad Ronse en in die zin dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de uiteengezette bezwaren door verzoeker in zijn derden

beroep tegen de vergunningsbeslissing dd. 19.03.2018 van het College van Burgemeester en Schepenen van stad Ronse.

(...)

*Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de overwegingen in respectievelijk beroep van verzoekende partij en het negatieve advies van de Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO in casu inzonderheid de **functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid**. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de gebouwen die grenzen aan het bouwperceel, waaronder de woning van verzoeker met boven terras ter hoogte van de eerste verdieping.*

De Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft dienaangaande een uitgebreid negatief advies gegeven: (...)

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar komt aldus tot een negatieve beoordeling op de criteria: de schaal, de visueel-vormelijke elementen, het ruimtegebruik, de gezondheid en het gebruiksgenot.

Het college van burgemeester en schepenen van stad Ronse ging daar - voor de 2e maal reeds - wel zeer snel aan voorbij met de loutere vaststelling dat zij zich niet aansloot bij dit advies en stelling dat een kwalitatief minderwaardige woning vervangen zou worden door een kleine doch leefbare nieuwbouwwoning en het straatbeeld verfraaid zou worden.

De stelling van het college berust op louter subjectieve ingevingen die door geen enkel concreet element onderbouwd zijn.

Indien het advies van de GSA andersluidend is dan de beslissing van het College mag worden verwacht dat de motivering uitgebreider is, quod non in casu.

Verzoeker ging dan ook in beroep en zich aansluitend bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, wees hij nogmaals op de zeer beperkte ruimte, het gevaar voor schade en instabiliteit van zijn eigen woning en de inblik.

Derhalve komen ook de criteria ruimtegebruik en de bouwdichtheid, hinderaspecten en veiligheid aan de orde!

Verwerende partij heeft het derden beroep opnieuw afgewezen, zij het op basis van een ietwat uitgebreider uitgeschreven motivering dan het college van burgemeester en schepenen van stad Ronse.

De motivering is echter opnieuw geenszins afdoende, berust niet op een correcte en volledige feitenvinding en is bovendien op diverse punten foutief. Verwerende partij stelt ook dat de motivering die werd gegeven naar aanleiding van de eerdere vergunningsaanvraag integraal kan worden hernomen.

Inzake het gevaar voor schade en instabiliteit wordt het volgende uiteengezet:

Problemen inzake stabiliteit zijn in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de architect van het betrokken project. Indien er schade veroorzaakt zal worden bij

appellant betreft dit een burgerlijke aansprakelijkheid. Dit betreft geen stedenbouwkundig argument.

Daarbij blijven de bestaande scheidingsmuren ongewijzigd bewaard, wat de kans op schade beperkt.

Hinderaspecten en veiligheid zijn criteria die uitdrukkelijk genoemd worden in art. 4.3.1 §2 VCRO. Verwerende partij wijst het beroep van verzoeker op dit punt dan ook al te snel af, als zijnde een burgerrechtelijke aangelegenheid, die geen stedenbouwkundig argument uitmaakt.

Verwerende partij schendt hier art. 4.3.1 §2 VCRO met haar motivering, die op dit punt ook niet afdoende en bovendien foutief is.

Inzake de inkijk wordt een ruimere motivering weergegeven, doch evenwel dient vastgesteld dat deze inhoudelijk niet afdoende is. Dat het raam langs de achterzijde van de te bouwen woning, deze is van een slaapkamer en geen leefruimte, beperkt de inkijk niet. De te bouwen woning heeft sowieso niet veel ruimtes, zodat van de slaapkamer ook veel gebruik zal worden gemaakt en er wel degelijk nog een storende inkijk zal zijn.

Deze inkijk zal er trouwens ook zijn van op het terras dat zich op de 1e verdieping zal bevinden.

Het fotodossier gevoegd als stuk toont dit ook aan.

Tot slot is inzake de opmerking in het beroep dat het te bebouwen perceel een zeer kleine ruimte betreft en het negatieve advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar enkel een zeer beperkte motivering terug te vinden, waarbij verwerende partij zich aansluit bij de nietszeggende beslissing van het college van burgemeester en schepenen van stad Ronse en voor de rest volstaat met een opsomming van de oppervlaktes van de onderscheiden ruimtes met de conclusie dat hoewel beperkt de oppervlaktes nog voldoende bevonden worden om een functionele woonkwaliteit te garanderen.

Waarom en op basis van welke argumenten ze voldoende worden bevonden wordt opnieuw niet aangegeven. Het betreft aldus opnieuw een louter subjectieve weergave van een opinie.

De motivering op dit punt is ruimschoots ondermaats en beantwoordt niet het uitvoerige negatieve advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De criteria van art. 4.3.1 die in casu relevant zijn worden niet met de nodige zorgvuldigheid in rekening gebracht.

De vergunningsbeslissing houdt derhalve onvoldoende rekening met de bestaande toestand in de omgeving.

De motivering dient als onvoldoende te worden beschouwd en er dient te worden geconcludeerd dat verwerende partij in alle redelijkheid niet tot dergelijke vergunningsbeslissing kon komen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat, gelet op het andersluidend advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de deputatie een onredelijke en onvoldoende gemotiveerde beslissing maakte.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de deputatie op geen enkele wijze gehouden is het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar inhoudelijk te beantwoorden.

Dit verslag is een beslissingsvoorbereidende handeling voor de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, niet voor de deputatie.

Daarnaast verwijt verzoekende partij de deputatie een subjectieve opinie weer te geven.

Dit is vanzelfsprekend correct.

De deputatie heeft als opdracht de inhoudelijke opportuniteitsoverweging houdende de overeenstemming van de aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening te maken.

Dit oordeel is uit zijn aard zelf subjectief. Er zijn geen objectief meetbare parameters voor dergelijke beoordeling denkbaar.

Het opportuniteitsoordeel van de deputatie is bovendien overduidelijk redelijk.

Volgens vaste rechtspraak van uw Raad is er slechts sprake van een kennelijk onredelijke beslissing wanneer vaststaat dat geen enkele andere overheid in dezelfde omstandigheden over dezelfde aanvraag tot eenzelfde besluit zou komen.

Over huidige aanvraag is zowel het college van burgemeester en schepenen, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én de deputatie van mening dat de vergunning dient te worden verleend.

Het staat dan ook meteen vast dat de bestreden beslissing een kennelijk redelijk oordeel inhoudt.

Anders dan wat verzoekende partij in algemene bewoording beweert, geeft de deputatie weldegelijk zeer duidelijk die inhoudelijke motieven weer waarop zijn haar beoordeling steunt. Zij beoordeelt de aanvraag aan de hand van de relevante ruimtelijke criteria van artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO.

Zij beoordeelt expliciet het aangevraagde gabarit en de wijze waarop die in de onmiddellijke omgeving past. Ze bekijkt de potentiële hinder, en acht deze aanvaardbaar. Ook de woonkwaliteit acht zij op grond van een concreet onderzoek als voldoende.

De loutere negatie van dit gemotiveerd oordeel door verzoekende partij maakt niet dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd, onredelijk of onwettig zou zijn.

Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de deputatie zich op verkeerde feitelijke gegevens zou hebben gebaseerd bij haar beoordeling.

Tot slot werpt de verzoekende partij nog op dat de deputatie het gevaar voor schade en instabiliteit ten onrechte afdoet als een burgerrechtelijke zaak.

De stelling is vanzelfsprekend weinig ernstig.

De deputatie geeft evident geen toestemming om schade aan de eigendom van verzoekende partij toe te brengen. Gebeurlijke schade is het loutere gevolg van het onoordeelkundig uitvoeren van de vergunning, niet van de bestreden beslissing zelf.

Vaste rechtspraak van de Raad van State en uw Raad bevestigt dit. Zie bvb. R.v.St. nr 213.593 (de vergunningverlenende overheid mag de technische haalbaarheid van een aanvraag niet beoordelen) en o.m. Rvvb 1 oktober 2013, nr. A/2013/0565 (inzake uitspraak over burgerlijke rechten).

...

3.

De tussenkommende partij voegt hier aan toe:

“ ...

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verwerende partij heeft echter in haar beslissing omstandig de redenen aangegeven waarom zij het administratief hoger beroep ongegrond heeft verklaard.

Uit haar toelichting bij het middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven waarop de bestreden beslissing steunt wel degelijk kent. Ze levert immers kritiek op de feitelijke en juridische juistheid ervan en voert tevens de onredelijkheid aan van de motivering omdat ze niet afdoende zou zijn.

De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden door enige vermeende schending van de formele motiveringsplicht zodat dit middel, voor zover het gesteund is op een schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen.

(...)

3.

(...)

De verzoekende partij toont de geloofwaardigheid van de bewering dat er een gevaar zou zijn voor schade en stabiliteit echter niet aan en bewijst dit met geen enkel stuk. Doordat de bestaande scheidingsmuren ongewijzigd bewaard blijven is de bewering van de verzoekende partij zelfs ongeloofwaardig. Bovendien is dit een probleem van technische uitvoering die niet behoort tot de bevoegdheid van de verwerende partij.

De motivering van de verwerende partij is afdoende en correct.

4.

(...)

De verwerende partij heeft bij haar beoordeling dus uitdrukkelijk rekening gehouden met onder meer :

- de bestaande toestand, inzonderheid de omgeving ;*
- de maatregelen die genomen worden om het dakterras af te schermen ;*
- het feit dat het raam in de achtergevel wordt voorzien ten behoeve van de bovenste verdieping en wordt gebruikt ten behoeve van een slaapkamer.*

De foto's van de verzoekende partij tonen niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is :

- De potentiële inkijk van uit de slaapkamer zal grotendeels beperkt zijn tot het deel van de tuin van de verzoekende partij recht voor het raam, zijzicht zal onmogelijk zijn omdat dit belemmerd wordt door de scheidingsmuren van de diepere bebouwing op de naastliggende percelen, inkijk in de woning zelf van verzoekende partij zal onmogelijk zijn, aangezien die naast de te bouwen woning is gesitueerd en ze aan de zijde van de te bouwen woning geen ramen heeft. In tegenstelling met hetgeen de verzoekende partij stelt is het niet zo dat bewoners van een woning met een beperkt aantal ruimtes daarom veel gebruik maken van hun slaapkamer, bovendien is er bij een normaal gebruik van de slaapkamer, die zich op de tweede verdieping bevindt, geen inkijk in de tuin van de verzoekende partij : om in de tuin te kijken dient men zich voor het raam te stellen.*
- Inkijk vanuit het terras op de eerste verdieping is zo goed als onmogelijk aangezien de zijwanden van het terras worden afgeschermd door de scheidingsmuren van de diepere bebouwing op de naastliggende percelen en er op de achterste perceelsgrens aan het terras een ondoorzichtig scherm van 1,9 m hoog zal geplaatst worden.*

De verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft die na zorgvuldig onderzoek correct beoordeeld en is op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit gekomen dat de ontworpen nieuwbouw zich op gepaste wijze integreert en geen hinder doet ontstaan die de maat van de normale burenhinder zou overstijgen.

*5.
(...)*

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij niet afdoende is ingegaan op de door haar ontwikkelde bezwaren wat betreft de opmerking dat het een zeer kleine ruimte betreft, integendeel de verwerende partij heeft de verschillende ruimtes van de te bouwen woning een voor een overlopen, alvorens tot een eigen opinie en oordeel te komen, zoals blijkt uit haar motivering : “(...)”.

Ook met de in de omgeving bestaande toestand werd bij de beoordeling voldoende rekening gehouden, zoals blijkt uit de omstandige motivatie : “(...)”.

De motieven steunen dus op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn, en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verweerder bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, dat zij deze gegevens niet correct heeft beoordeeld, dat ze onzorgvuldig is geweest in haar beoordeling of dat ze kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen.

De bestreden beslissing bevat een afdoende en deugdelijke beoordeling op grond waarvan de vergunning kon verleend worden.

...”

4.

Met haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij vooral nog dit:

“ ...

24.

Verwerende partij bevestigt vooreerst in haar antwoordnota dat haar oordeel subjectief is en zij over een opportuniteitsoordeel heeft gevelde dat naar eigen zeggen redelijk is.

In wezen doet verwerende partij in haar antwoordnota hetzelfde als in de bestreden beslissing, nl. algemene theoretische stellingen meedelen.

Verwerende partij mag dan wel over een opportuniteitsoordeel beschikken, dit opent voor haar geen deuren tot willekeur.

Zij is bij het nemen van haar opportuniteitsoordeel nog steeds gebonden aan bepaalde grenzen, uitgewerkt in de wettelijke bepalingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De stelling dat zowel het CBS van Ronse, de stedenbouwkundig ambtenaar en de deputatie van in casu mening zijn dat de vergunning dient te worden verleend, en daardoor vaststaat dat de beslissing niet kennelijk onredelijk is, is wel heel kort door de bocht. Indien dergelijke stelling zou gevolgd moeten worden, quod certe non, zou het recht op beroep van een belanghebbende volledig uitgehold worden...

Deze algemene stelling brengt dan ook niets bij.

25.

Verwerende partij stelt verder dat zij op grond van een concreet onderzoek de woonkwaliteit als voldoende acht. Verzoeker stelt zich de vraag over welk concreet onderzoek het gaat? Het enige concrete onderzoek dat is gebeurd, werd door de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar uitgevoerd en deze achtte het project onaanvaardbaar, net omwille van het gebrek aan woonkwaliteit...

Het betreft geen loutere negatie van het oordeel van verwerende partij zoals deze in haar antwoordnota stelt.

In het beroep wordt aan de kaak gesteld dat verwerende partij onvoldoende ingaat op het negatieve advies van de GSA en op de bezwaren van verzoekende partij. Nochtans is duidelijk dat de motiveringsplicht van een bestuur net des te zwaarder doorweegt wanneer zij met een negatief advies wordt geconfronteerd.

Verwerende partij negeert het echter gewoon in haar beslissing...

Verzoeker volhardt dan ook in hetgeen uitgebreid werd uiteengezet in zijn verzoekschrift.

26.

Inzake de schriftelijke uiteenzetting heeft concludante vooreerst geen opmerkingen omtrent de tijdigheid van de tussenkomst en het belang van de tussenkomende partij. De tussenkomende partij zet verder in zijn schriftelijke uiteenzetting in wezen de zelfde argumentatie uiteen als de verwerende partij, zij het op een uitgebreidere wijze.

De uiteenzetting komt er op neer dat de motieven in de beslissing van verwerende partij op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn, en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Verzoeker zou niet aantonen dat verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder is uitgegaan van onjuiste en feitelijke gegevens, dat verwerende partij deze niet correct heeft beoordeeld, of dat deze onzorgvuldig is geweest in haar beoordeling of kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen.

27.

Verzoeker verwijst naar de vaste rechtspraak van Uw Raad inzake de beoordeling door de Deputatie:

(...)

28.

In wezen volstaat het om het verslag van de Omgevingsambtenaar van de stad RONSE (stuk 5) te vergelijken met het besluit van de Deputatie (stuk 1) om te zien dat bij de bestreden beslissing niet is uitgegaan van de correcte feiten.

Op punt E) De schaal, de visueel-vormelijke elementen, het ruimtegebruik, de gezondheid en het gebruiksgenot van het verslag van de Omgevingsambtenaar wordt niet (afdoende) gereageerd. Volgende pertinente tegenargumenten worden onvoldoende in rekening gebracht:

‘De werken worden uitgevoerd op een naar oppervlakte heel bescheiden terrein. Uit de statistische gegevens in het dossier blijkt dat de beschikbare grondoppervlakte slechts 30 40 m2 bedraagt

Ondanks deze ingrepen dient echter te worden gesteld dat het eindresultaat van deze architecturale oefening nog steeds een woning is met een ingesloten karakter, zeer beperkte oppervlakte en weinig woonkwaliteit.

De beoogde woning heeft een gevelbreedte van amper 4.15m, daar waar volgens de in opmaak zijnde stedenbouwkundige verordening deze breedte minstens 6 00m dient te bedragen. Ook de diepte varieert — door de hoekige vorm van het perceeltje — tussen de 7 14m en 7.80m. Dit levert —ondanks het optrekken van het gabariet van de woning — een leefbare oppervlakte op van amper 57.75m2. Deze oppervlakte bedraagt minder dan de minimum vereiste oppervlakte die gehanteerd wordt voor de realisatie van een woonentiteit binnen een meergezinswoning.

...

Ook de voorgestelde gevel vormt geen verrijking voor het straatbeeld, het blinde raam en de doorlopende rollagen vormen een gemiste kans. In de gevel ontbreken net die elementen die de gevel bijzonder maken.

Het perceel wordt door zijn beperkte afmetingen best gevoegd bij één van de aanpalende woningen als uitbreiding ervan’.

De Omgevingsambtenaar kwam dan ook correct tot de conclusie dat de aanvraag door de beperkte oppervlakte en het daarmee gepaard gaande gebrek aan woonkwaliteit niet voor vergunning vatbaar is.

29.

Verwerende partij volstaat er mee de nochtans duidelijke tegenargumenten te negeren of ze zelfs op bepaalde punten te bevestigen, met daaropvolgend louter subjectief te stellen dat het toch een leefbare woning is (zie stuk 1, p 7)

(...)

30.

De motivering van verwerende partij in haar bestreden besluit is dus geenszins afdoende. De vordering dient dan ook te worden ingewilligd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in de bestreden beslissing, op de verstrengde motiveringsplicht in het licht van het negatief advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij werpt tevens op dat de motivering evenmin afdoende is in het licht van haar bezwaren en ook niet op een volledige, correcte feitenvinding berust.

2.1.

Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO moet het vergunningverlenende bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, en moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

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.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

2.2.

Het is aan de verzoekende partij, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke, dan wel onzorgvuldige, wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritieken en beweringen of tot het zonder meer formuleren van een tegengesteld standpunt. De stelplicht die op de verzoekende partij

rust veronderstelt dat zij integendeel op gefundeerde wijze aantoonde dat de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze heeft uitgevoerd.

2.3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

2.4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij op uitdrukkelijke wijze de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

De verwerende partij is echter niet verplicht te antwoorden op elk argument of bezwaar dat voor haar opgeworpen wordt. Het volstaat dat de bestreden beslissing de determinerende motieven bevat die tot de vergunningsbeslissing geleid hebben, zodat de Raad zijn wettelijke controlebevoegdheid kan uitoefenen.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende toets aan de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op de sloop en herbouw van een rijwoning gelegen ten zuiden in het verstedelijkt gebied van Ronse, langsheen de Rode Broeckstraat.

De aanvraag is nagenoeg volledig identiek aan een eerdere vergunningsaanvraag, verleend door de deputatie op 14 september 2017 doch waartegen een verzoek tot vernietiging werd ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De enige wijzigingen die in voorliggend ontwerp werden doorgevoerd ten opzichte van de vorige aanvraag betreffen het optrekken van de hoogte van het scherm ter afsluiting van het terras van 1,7 m naar 1,9 m en het bijplaatsen van een hemelwaterput.

De motivering waarmee de vorige aanvraag werd verleend, kan integraal worden hernomen. De context is sinds vorig jaar niet gewijzigd; er zijn geen redenen om tot een ander standpunt te komen.

De bouwplaats kent een zeer beperkte oppervlakte. Het terrein van de aanvraag bedraagt slechts 30,4 m², met een straatbreedte van 4,15 m. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de bestaande woning bouwfysisch niet meer in aanmerking komt voor

renovatie, zodat een sloop zich opdringt. De nieuwbouw wordt net zoals de bestaande woning opgericht op de rooilijn, op dezelfde bouwlijn als de aanpalende bebouwing rechts en links, en het volledige perceel wordt opnieuw bebouwd.

Voor wat betreft het vooropgestelde gabariet wordt geoordeeld dat de nieuwbouw goed aansluit bij de aanpalende bebouwing. De kroonlijsthoogte wordt opgetrokken ten opzichte van de bestaande toestand en sluit aan de voorzijde aan bij deze van de rechts naastliggende bebouwing. Ook de dakhelling van het voorste dakvlak en de nokhoogte is gelijk aan deze van de rechter woning. Er ontstaat een vlotte overgang en een correcte inpassing binnen het straatbeeld.

In onderhavig beroepschrift wordt gewezen op de nadelen van de nieuwbouw voor de rechts aanpalende eigenaar, in het bijzonder inzake de kans op schade en instabiliteit van de aanpalende woning en betreffende inkijk.

Problemen inzake stabiliteit zijn in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de architect van het betrokken project. Indien er schade veroorzaakt zal worden bij appellant betreft dit een burgerlijke aansprakelijkheid. Dit betreft geen stedenbouwkundig argument. Daarbij blijven de bestaande scheidingsmuren ongewijzigd bewaard, wat de kans op schade beperkt.

Inzake de opgeworpen inkijk wordt geoordeeld dat de bouw zich houdt, qua hoogte en uitwerking, aan wat gangbaar en verwacht kan worden binnen deze omgeving. De aanvraag betreft een verantwoord hergebruik van een vrijkomend terrein binnen dit gesloten straatbeeld. Qua hoogte wordt met een kroonlijsthoogte vooraan van 6,55 m en een dak van 45° aangesloten op de rechterbebouwing. Gelijkvloers wordt de volledige terreindiepte benut (maximaal 7,8 m); op de verdieping bedraagt de bouwdiepte slechts 5,35 m, waarbij boven het plat dak van de gelijkvloerse badkamer een terras wordt gecreëerd. De zijwanden van het terras worden afgeschermd door de scheidingsmuren van de diepere bebouwing op de naastliggende percelen. Op de achterste perceelsgrens zal aan het terras een ondoorzichtig scherm van 1,9 m hoog geplaatst worden. Door de verhoging van 1,7 m naar 1,9 m wordt het zicht op de omliggende percelen verder ingeperkt. Aldus dient in alle redelijkheid aangenomen dat de inkijk naar de achterliggende eigendom op afdoende wijze beperkt wordt.

Aan de achterzijde wordt de kroonlijsthoogte doorgetrokken tot 7,8 m en wordt een raam voorzien in de achtergevel ten behoeve van de bovenste verdieping. Dit raam wordt benut ten behoeve van een slaapkamer, geen leefruimte, en wordt niet geacht een abnormale hinder qua inkijk te doen ontstaan.

Besloten wordt dat de ontworpen nieuwbouw zich op gepaste wijze integreert en geen hinder doet ontstaan die de maat van de normale burenhinder zou overstijgen.

Inzake woonkwaliteit dient vastgesteld dat de terreinoppervlakte zeer miniem is. Echter wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen gevolgd dat het weliswaar om een kleine doch nog leefbare nieuwbouwwoning gaat. Zowel de living op het gelijkvloers, de keuken/eetplaats op de 1ste verdieping en de kamer op de 2de verdieping hebben een bruikbare oppervlakte van elk $\pm 13 \text{ m}^2$. Er is een beperkte buitenruimte op de verdieping in de vorm van een terras (8 m^2). Er is een badkamer met toilet op het gelijkvloers (8 m^2), een toilet op de bovenste verdieping (2 m^2) en een kleine bergruimte (2 m^2) bij de keuken. Er is voldoende lichtinval mogelijk. Hoewel beperkt worden deze oppervlaktes nog voldoende bevonden om een functionele woonkwaliteit te garanderen.

De herbouw van de rijwoning wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

...

4.1.

Volgens de verzoekende partij is dit geen afdoende motivering in het licht van het andersluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en, meer specifiek, wat betreft de woonkwaliteit en de inpassing in het straatbeeld. De verwerende partij zou ook onvoldoende rekening gehouden hebben met verzoekers' bezwaren omtrent inkijk (vanaf het terras op de eerste verdieping en vanachter het raam van de slaapkamer op de tweede verdieping) en zou het gevaar voor schade en instabiliteit ten onrechte als een louter burgerrechtelijke aangelegenheid kwalificeren.

In de mate dat de kritiek van de verzoekende partij moet begrepen worden als kritiek op (de motivering van) de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, is haar kritiek niet ontvankelijk. Het voorwerp van het beroep waarover de Raad uitspraak doet, is immers alleen de beslissing van de verwerende partij als de *'in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing'*. De omstandigheid dat de beslissing van de verwerende partij de vergunning verleent *'mits naleving van de voorwaarden zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 19 maart 2018'*, doet hieraan geen afbreuk.

4.2.

In de mate dat de verzoekende partij kritiek uit op de motivering van de bestreden beslissing in verhouding tot het andersluidend standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dient vastgesteld dat het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij niet bindt. Zij is er, krachtens artikel 4.7.23, §1 VCRO, toe gehouden haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. Het is niet betwist dat zij dat gedaan heeft.

De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partij zich zowel beroept op de schending van de formele motiveringsplicht, zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als op de schending van het (materiële) motiveringsbeginsel.

Uit de uiteenzetting van het middel blijkt echter dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel kent, doch in essentie de deugdelijkheid, zijnde de juistheid in feite en in rechte, evenals de redelijkheid ervan betwist. De Raad begrijpt de ingeroepen schending dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien zowel uit de bestreden beslissing als uit de wijze waarop de verzoekende partij haar middel ontwikkelt, moet afgeleid worden dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat.

4.3.

Anders dan de verzoekende partij lijkt aan te nemen, heeft de verwerende partij, in de uitoefening van haar discretionaire appreciatiebevoegdheid, niet zondermeer geoordeeld dat het *'gevaar voor schade en instabiliteit'* aan verzoekers' woning geen in aanmerking te nemen criteria zijn.

Naast de verantwoordelijkheid hiervoor van de architect, beklemtoont zij dat *'de bestaande scheidingsmuren ongewijzigd bewaard (blijven), wat de kans op schade beperkt'*. Nu dit ook op plan bevestigd is, kan de verwerende partij *'geen foutieve feitenvinding'* in dit verband verweten worden.

Het is de verzoekende partij die niet aannemelijk maakt dat haar woning de aangevoerde problemen zal ondervinden. Gebeurlijke schade en/of instabiliteit is bovendien alleen het gevolg van het onoordeelkundig uitvoeren van de bestreden beslissing. Eventuele betwistingen op dit punt behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en tasten op zich de wettigheid van de bestreden beslissing niet aan.

4.4.

De verzoekende partij bewijst evenmin *'storende inkijk'*. Op haar foto's is namelijk niet alleen het balkon op de eerste verdieping, aan de achterzijde van haar woning te zien, maar ook de in verhouding tot de betwiste woning (met terras op het plat dak van het gelijkvloers) veel diepere, te behouden scheidingsmuren (zonder ramen) van de naastliggende percelen.

De verzoekende partij betreft de motivering hieromtrent in de bestreden beslissing niet bij haar kritiek, noch de vaststelling dat het terras achteraan voorzien is van een ondoorzichtig, 1,9m hoog zichtscherp. Haar bewering dat het raam in de achtergevel, op de tweede verdieping van de betwiste woning, veel gebruikt zal worden, overtuigt ook niet van de *'kennelijk onredelijke'* beoordeling door de verwerende partij die hieromtrent op de overeenkomstige functie *'slaapkamer'* wijst.

Bovendien spelen de (door de aanpalende bebouwing veroorzaakte) ingeslotenheid en de vorm van het bouwperceel een niet te miskennen rol voor inkijk, nog los van de ligging in verstedelijkt gebied, met aaneengesloten bebouwing, wat een zekere tolerantie van de bewoners vraagt. De verzoekende partij maakt op geen enkele manier aannemelijk dat de grenzen daarvan overschreden zijn.

4.5.

Tot slot erkent de verzoekende partij enerzijds dat de verwerende partij er *'op basis van een overzicht van de oppervlaktes van de onderscheiden ruimtes'* toe gekomen is om (ondanks de geringe terreinoppervlakte) tot een functionele woonkwaliteit te besluiten om, anderzijds, toch de vraag te stellen *'waarom en op basis van welke argumenten'*.

Zeker aangezien zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij in de aanvraag een verantwoord hergebruik zien van een (door sloop) vrijgekomen terrein, met een leefbare nieuwbouwwoning die (door de aanpassing aan het gabariet van de woning van de verzoekende partij) past in het gesloten straatbeeld, was het aan de verzoekende partij (die dit betwist) om met behulp van concrete elementen het tegendeel aan te tonen.

De verzoekende partij kan dan ook het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die het bouwperceel (als uitbreiding) bij één van de aanpalende woningen gevoegd wil zien, niet zonder meer aanwenden om de wettigheid van de bestreden beslissing ter discussie te stellen. Het is trouwens nog maar de vraag in welke mate de beoordeling van de *'woonkwaliteit'* van de nieuw op te richten woning de verzoekende partij *'persoonlijk'* aanbelangt.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de relevante aandachtspunten, criteria en beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO gebeurd, minstens toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling niet voldoet aan de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33, eerste en vierde lid DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en de erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

2.

Aangezien het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. Het door de verzoekende partij betaalde rolrecht blijft dan ook ten hare laste en om dezelfde reden kan de Raad het verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding aan de verzoekende partij niet inwilligen.

3.

De Raad acht het passend om de kosten van de tussenkomst ten laste van de tussenkomende partij te laten. De Raad is immers van oordeel dat een eventuele (vrijwillige) tussenkomst de inzet van de procedure en de mogelijke toegang tot de rechter niet mag verzwaren. Een verzoekende partij kan immers niet inschatten hoeveel partijen er in voorkomend geval zullen tussenkomen en mag om deze reden niet beïnvloed of afgeschrikt worden om haar vordering al dan niet in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Pascal DE CLERCQ is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER