

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0968
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0683-A

Verzoekende partijen	1. de heer Jurgen SIMEONS 2. mevrouw Ilka MOSSELMANS beiden wonende te 1500 Halle, Hollestraat 93
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 9 maart 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Evert BOEHRER en mevrouw Kathleen MARCELIS (hierna: de aanvrager) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle van 28 oktober 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de aanvrager een vergunning onder voorwaarden verleend voor een verkavelingswijziging voor lot 2 van een verkavelingsvergunning van 30 oktober 2009, op een perceel gelegen te 1500 Halle, Hollestraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 61s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 september 2018.

Mevrouw Ilka MOSSELMANS voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.
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 aanvrager dient op 15 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag in voor een verkavelingswijziging voor lot 2 van een verkavelingsvergunning van 30 oktober 2009.

2.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling 'VH/2009/0911' van 30 oktober 2009.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 augustus 2016 tot en met 8 september 2016, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 oktober 2016 een vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

" ...

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

...

1.1. De oorspronkelijke verkaveling voorziet een achteruitbouw ten opzichte van de Hollestraat van 6 tot 9 meter. Voorstel is dit te wijzigen tot een achteruitbouw van 14 tot 17 meter. Op die manier komt het gebouw grotendeels te liggen in de bij de verkaveling voorziene achtertuinzone. De rechtsaanpalende woning is op heden dieper ingeplant ten opzichte van de weg (circa 16 meter). De rechtsaanpalende woning is ten noorden gelegen waardoor de gewijzigde inplanting inderdaad een grote impact zal hebben op de belichting en bezonning van hun terrein en woning. Het gebouw wordt stedenbouwkundig beter ingeplant waarbij een overgang wordt gemaakt tussen bouwlijn van linkerbuur en rechterbuur. Wanneer de bouwlijn gelijk genomen wordt met de rechtergevel van de linkerbuur zal een aanvaardbare overgang gerealiseerd worden (achteruitbouw 9 tot 12 meter).

...

1.4. De verkavelingsvergunningswijziging voorziet geen grote reliëfwijzigingen. In deze gelden bij deze de oorspronkelijke voorwaarden die stellen dat het gebouw dient geïntegreerd te worden in het bestaande hoogtepeil en dat overgangshellingen naar het oorspronkelijk terrein dient te gebeuren met een hellingsgraad van 30 °.

...

2.1. Het naar achter inplanten van de woning heeft inderdaad minder goede gevolgen voor het straatbeeld van de Hollestraat, de belichting/bezonning van de rechterbuur en de inplanting ten opzichte van de linkerbuur. Ten einde een goede overgang te maken tussen de inplanting links en rechts kan de bouwlijn van de linkerbuur, overgenomen worden hetgeen een achteruitbouw ten opzichte van de Hollestraat betekent van circa 10 meter.

2.2. Het ontwerp voorziet op zich een bouwdiepte van 12 meter op het verdiep maar springt plaatselijk links vooraan twee meter vooruit. Deze vergroting naar de voorzijde toe is aanvaardbaar in het licht van het globaal meer naar voor inplanten van de totaliteit van het gebouw (cfr punt 2.1).

2.3. In het voorstel wordt door het verder naar achter bouwen een veel grotere achteruitbouw gerealiseerd. Het feit dat max 50 % van deze zone kan verhard worden vergroot in absoluut

getal de verharding wezenlijk. Door het behouden van de verhardingscoëfficiënt en het meer naar voor schuiven van de bebouwing wordt het algemeen karakter van de verkaveling meer behouden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingswijziging betreft enerzijds bepalingen over de woning zelf en anderzijds over de inplanting ten opzichte van de straat.

Met de gewijzigde inplanting wordt de voorbouwlijn 9 meter achteruit geplaatst. Dergelijke inplanting heeft negatieve gevolgen naar het straatbeeld, de belichting/bezinning van de rechterbuur en de inplanting ten opzichte van de linkerbuur (zie resultaten openbaar onderzoek). Ten einde een aanvaardbare stedenbouwkundige overgang te maken tussen de inplanting van linker- en rechterbuur kan de woning ingeplant ... worden op eenzelfde bouwlijn als de rechtergevel van de linkerbuur (achteruitbouw variërend van circa 9 tot 11 meter (zie aanduiding op plan).

...

De uitkraging langs de linker voorzijde aan de voorzijde kan gezien het verplaatsen van de bouwlijn naar de straat toe aanvaard worden.

De oppervlakte en inplanting van het bijgebouw (30 m²) kan aanvaard worden. De algemeen aanvaarde stedenbouwkundige praktijk voorziet echter niet in een overbouwde link tussen hoofd- en bijgebouw. Dergelijke constructies worden ook als bouwdiepte beschouwd waardoor er één zeer diep gebouw ontstaat hetgeen niet gewenst is.

Mits rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden is de verkavelingswijziging aanvaardbaar.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE ...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af ... onder volgende voorwaarden:

- Rekening te houden met voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften mits volgende aanpassingen:

- art.1C: maximum de helft van de voortuin kan verhard worden.
 - Art. 1D: de maximale achteruitbouwlijn is vastgelegd op het verkavelingsplan en loopt gelijk met de zijgevel van de linkerbuur.
 - Art.2F: Er wordt geen verbinding gemaakt tussen het hoofd- en bijgebouw.
- ...

4.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 6 december 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2017 om dit beroep ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en de vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 maart 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 9 maart 2017 deels gegrond en verleent zij een vergunning onder voorwaarden voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning:

“

...

5.6 Beoordeling

...

c) De aanvraag heeft tot doel een verkaveling te wijzigen op tal van voorschriften. Gezien de verkaveling slechts uit twee bouwloten bestaat en ook voor het aanpalende perceel, met woning in opbouw, al aanzienlijke wijzigingen werden doorgevoerd dient dit niet principieel

uitgesloten te worden. Het karakter van de omgeving werd niet bepaald door deze verkaveling, het betreft een recente verkaveling die tot afwerking van het gebied dient.

De voornaamste wijziging heeft betrekking op de inplanting en vormt ook het voorwerp van de betwiste voorwaarde die aan de wijziging werd verbonden. Een aantal wijzigingen werden aanvaard en het standpunt van de gemeente kan hierin ook bijgetreden worden. ...

... In de aangevraagde voorschriften is nog ingeschreven dat een terras mag worden opgericht op de uitbouw van de benedenverdieping, aansluitend bij de kamers op de verdieping, met een maximale oppervlakte van 12m². Hierover wordt verder niets gemotiveerd door de aanvrager, de beroeper of de gemeente. Er kan geen bezwaar geopperd worden tegen de inrichting van een dergelijk terras voor occasioneel gebruik bij de slaapruimtes, maar er dienen wel de nodige voorzorgen genomen te worden tegen inkijk op de aanpalende percelen. Gezien de beperkte oppervlakte die gevraagd wordt kan het volstaan om dit terras te beperken tot op minstens 2m van de zijdelingse dakranden om de privacy te waarborgen.

... e) Inzake de diepere inplanting van de woning wordt de afstand niet exact voorgesteld, wat ook niet evident is gezien de bocht in de straat. Het inplantingsplan laat toe om af te meten dat de afstand uit de as van de straat varieert van ca. 18.5m ter hoogte van de rechter voorste hoek van het gebouw tot ca. 21m ter hoogte van de linker voorste hoek van het gebouw, of ca. 14.5m tot 17m vanaf de rand van de straat. In het initiële verkavelingsontwerp was dit een afstand van ca. 6m tot ca. 8.5m vanaf de rand van de weg en dus wordt een verschuiving van ca. 8.5m voorgesteld. Hiermee samenhangend wordt dan een grotere verharding in de achteruitbouwstrook voorgesteld, gescheiden van de straat met de resterende delen van het talud dat doorbroken wordt. De gemeente heeft als voorwaarde een vorm van compromisvoorstel gedaan waarbij als bouwlijn de aangepaste rand van het bouwvlak van de linker buur zou moeten worden aangehouden. Vermits deze woning zich naar het andere gedeelte van de buitenbocht heeft georiënteerd betreft het de rechter zijgevel van deze woning die zou moeten worden aangehouden. Dit is ongeveer de helft van wat de aanvrager betracht.

De beroeper voert hiertegen aan dat met zijn voorstel een overgang wordt gecreëerd in de inplanting vanaf de straat tussen de woning links en de woning rechts. De rechter aanpalende woning is daarbij afwijkend diep vanaf de straat ingeplant op ca. 16m. Deze overgangsinplanting zou dan het bijkomend voordeel hebben om een deel van het talud te behouden en het karakter van de holle weg intact te houden, alsook een comfortabele minder steile toegang te bekomen en voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein. De beroeper merkt nog op dat de linker buur in theorie ook tot op deze diepte mag bouwen, waarbij nu de uithoek van het bouwvlak met een terras is ingericht.

De bezwaren van zowel de linker als de rechterbuur hebben te maken met privacy en bezonning, en dit voor de linkerbuur inzake zijn tuinstrook en voor de rechter buur met betrekking tot zijn woning. In het initiële verkavelingsontwerp was deze tussenliggende woning het dichtst bij de straat voorzien, zodat er aan de linkerzijde slechts de gangbare interactie tussen zijgevels zou zijn en aan de rechterzijde de woning van de buur volledig ter hoogte van de tuinstrook van het nieuwe lot zou komen te liggen. Zo werd de last van de rechter aanpalende woning op de tuinstrook van dit bouwlot gelegd, maar dit gegeven was gekend bij de aankoop van de kavel. De gewijzigde impact die door de voorgestelde inplanting ontstaat kan niet ontkend worden.

Voor het straatbeeld kan niet gesteld worden dat een veel diepere inplanting een betere integratie dient. De rechter aanpalende woning is een afwijkend diep ingeplante woning en het vervolg van de bebouwing is terug veel meer aan de straat, zodat deze diepe inplanting bezwaarlijk als referentie kan genomen worden en evenmin een 'tusseninplanting' bijdraagt tot een betere integratie. Gangbaar is een afstemming op één van beide aanpalende woningen en op het overheersende straatbeeld effectiever om tot een rustig straatbeeld te komen dan tot drie verschillende dieptes te komen.

Inzake het behoud van het talud kan het standpunt van de beroeper bijgetreden worden, maar waakzaamheid is geboden dat deze strook van ca. 6m diep ook effectief als een soort 'natuurlijke wand' tussen de opritzzone en de straat zal blijven voortbestaan. In elk geval is er sowieso een doorbreking van ca. 5m in dit talud voorzien. Het is ook geenszins noodzakelijk om een verharding te voorzien over de totale gevelbreedte en in die mate vlak achter de kruin van het talud nog grondig uit te graven. Het verkleinen van de oppervlakte van de verharding werd ook terecht als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Een verharding van ca. 140m², met ca. 25m² als toegang en ca. 115m² als circulatieruimte, waar tot 3-4 wagens extra kunnen gestald worden is overdreven en strijdt met de gangbare opvattingen inzake de inrichting van achteruitbouwstroken.

De gemeente ging over tot de voorwaarde om de voorgevel (exclusief de uitkraging) in één lijn te brengen met de zijgevel van de linker aanpalende woning, wat neerkomt op een verschuiving naar voren met ca. 5m, of dus een compromis tussen de initieel vergunde afstand van 6m uit de as van de straat en de gevraagde afstand van ca. 14.5m.

In deze kan als aanvaardbare inrichting een inplanting worden vooropgesteld waarbij de uitkraging op de verdieping met 2m in de bouwlijn van de linker aanpalende woning komt te liggen en waarbij met een verschuiving van 3m in de richting van de straat kan volstaan. Deze verschuiving heeft dan ook meteen al een vermindering van de verharding tot gevolg. De verharding blijft groot, maar kan gemotiveerd worden vanuit de verkeersonveilige ligging in een binnenbocht van de straat en de onmogelijkheid om te parkeren op het openbaar domein. Dit vraagt wel om een aangepaste aanleg. Voor de strook die rechtstreeks naar de garage leidt, zijnde de 5m brede strook met doorbreking in het talud (ca. 65m²) kan ingestemd worden met de voorgestelde klinkerverharding. Deze dient te voldoen aan de provinciale verordening en uitgewerkt te worden in klinkers met open voegen (halfverharding). Voor de aanliggende resterende parkeerstrook van ca. 60m² kan een uitwerking in poly-ethyleen grasplaten worden vooropgesteld teneinde een nog grotere waterdoorlatende factor en doorgroening te bekomen.

De impact op de beide aanpalende percelen wordt daarbij ook teruggebracht tot het aanvaardbare. Keermuren zullen nodig blijven bij de realisatie van de inrit en parkeerzone voor de woning, maar het werken met keermuren is op zich geen probleem, daar het ook grote delen van het natuurlijke talud in stand houdt. Ze worden geplaatst op voldoende afstand van de perceelsgrenzen om geen impact te hebben op de waterhuishouding van de omliggende percelen.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen mits de voorgestelde aanpassingen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

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

- gezien de inplanting van de woning op het andere lot van de verkaveling werd gewijzigd tot een inplanting loodrecht op de perceelsgrens en daardoor ook een wat diepere inplanting tegenover de straat op deze plaats, kan ook voor het voorliggende lot voor een gewijzigd diepere inplanting verantwoord worden, zij het onder de nodige beperkingen;

...

BESLUIT

...

De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de inplanting van de woning gebeurt met de uitkraging van 2m op de hoofdgevel in hetzelfde vlak als de zijgevel van de linker aanpalende woning en dus ca. 3m dicht bij de straat als voorgesteld (zie aangepast indicatief inplantingsplan);

...

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften ...

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de betaling van het rolrecht

1.

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

“§1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 200 euro.

...

§ 4. Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn. ...

§5. De griffier brengt, bij een vordering tot vernietiging ... de verzoekende partij ... schriftelijk op de hoogte van het bedrag, verschuldigd conform paragraaf 1, of van de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht. De griffier vermeldt hierbij duidelijk de sanctie, zoals vermeld in paragraaf 6.

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

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de verzoekende partij, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

...

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...”

2.

Verzoekende partijen worden met een aangetekende brief van de Raad van 7 juni 2017 uitgenodigd tot betaling van het rolrecht. Er wordt hen gemeld dat “*elke verzoekende partij ... een rolrecht is verschuldigd van 200 euro ...*”, en dat zij “*bijgevolg 400 euro moeten storten binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief*”, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “*indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard ...*”, evenals dat “*de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd*”. Verzoekende partijen betalen slechts 200 euro van het door hen verschuldigde totaalbedrag van 400 euro.

3.

Het wordt door partijen niet betwist dat het in het kader van het ingediende verzoek tot vernietiging verschuldigde rolrecht slechts werd gestort door/namens tweede verzoekende partij, zoals wordt bevestigd ter zitting. Eerste verzoekende partij geeft tijdens de zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen toelichting omtrent de reden van de (vastgestelde) niet-betaling van het rolrecht, en toont niet aan dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of

onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Gelet op deze vaststelling dient het beroep in hoofde van eerste verzoekende partij noodzakelijk onontvankelijk te worden verklaard wegens de niet (tijdige) betaling van het verschuldigde rolrecht.

Het beroep in hoofde van eerste verzoekende partij wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en de regelmatigheid van de vordering

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

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift onder meer dat haar *“woning, gelegen Hollestraat °93, volledig naar het zuiden is gebouwd”*, en dat *“de reden van aankoop is dat zij een achterliggende woning heeft ten opzichte van de toegelaten bouwzone van de buren”*, hetgeen *“voor haar een grote troef van de woning was”*. Zij stelt dat *“door het huis van de buren meer naar achter te laten bouwen, haar huis en terras in de schaduw valt en dit leidt tot een devaluatie van haar woonst”*. Zij stelt met name dat *“de inplanting van het nieuwe huis volgens de bouwplannen die ze heeft kunnen inkijken aan de balie van de stad Halle haar zo goed als alle zon + licht zal ontnemen”*, waarbij zij *“in de winter-, herfst -en lentemaanden met een laaghangende zon geen direct zonlicht meer verwacht op haar terras en in de leefruimte”*. Ter ondersteuning hiervan verwijst zij naar *“een simulatie om de lichtinval en schaduw te berekenen op 21 juni, 21 december, 21 maart en 21 september telkens om 12u30 (hoogste punt van de zon)”*, waaruit blijkt dat het beoogde *“huis van 6m kroonlijsthoogte met plat dak 6 maanden op een jaar geen zon geeft op haar zuidelijk gericht terras”* en *“5 meter schaduw op zijgevel om 12u30 in de winter, dus de rest van de dag is er nog meer verduistering in de leefruimte en slaapkamer op 1ste verdiep”*, terwijl *“daarbij nog komt dat haar grond ca. 1 à 1,5 meter lager ligt, waardoor zij tegen een muur aankijkt van 7-7,5m over een aanzienlijk gedeelte van haar zuidelijk gericht terras”*. Zij stelt tevens dat *“doordat het huis 6 meter zou opschuiven van de oorspronkelijke bouwlijn, al hun ramen inkijk geven in haar woonkamer en slaapkamer”* en *“hun dakterras werkelijk een uitkijkplatform zou zijn recht in haar slaapkamer”*. In de rand hiervan stelt zij dat *“er op de scheidingslijn geen niveauverschil is met haar grond”* en dat *“zij dit zo wil houden en geen ophoging van de grond toestaat om volgende redenen: mogelijk wateroverlast; minder zonlicht; inkijk”*.

2.

Verwerende partij stelt dat *“verzoekende partij de hinder en nadelen, die zij meent te zullen ondervinden n.a.v. de verkavelingsvergunningswijziging, niet voldoende waarschijnlijk en concreet maakt in haar verzoekschrift”*, terwijl zij *“het mogelijke bestaan van de hinder en nadelen nochtans voldoende waarschijnlijk dient te maken in het verzoekschrift”* en *“de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschreven moeten worden”*. Zij merkt met name op dat verzoekende partij *“bijv. geen foto's, genomen uit de woning, bijbrengt, waaruit blijkt welk uitzicht er thans vanuit de woning is”*, en dat zij *“ook geen grondplan van haar woning bijbrengt, waaruit blijkt waar precies de verschillende ruimtes (leefruimte, keuken, slaapkamers, enz.) zich in de woning bevinden, zodat ook niet met zekerheid gezegd kan worden of het uitzicht uit de leefruimte en/of de lichttoetreding in de leefruimte al dan niet zal worden gewijzigd”*, terwijl *“indien de verzoekende partij zichthinder of inkijk aanvoert, ze de afstand tussen de betrokken percelen, de afmetingen van de gebouwen en de plaats van de ramen of terrassen voldoende zal moeten omschrijven”*. Zij wijst ook nog op de vaststelling *“dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke*

rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen, op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het Verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift (waarin verzoekende partij overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dient te geven van haar belang).

2.

De bestreden vergunning beoogt de wijziging van meerdere verkavelingsvoorschriften, waardoor de woning op de kavel waarop de wijzigingen betrekking hebben (aanzienlijk) dieper kan worden ingeplant ten opzichte van de straat.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, is verzoekende partij eigenaar en bewoner van een woning met terras en tuin, die grenst aan de (hoger gelegen) kavel waarop de verkavelingswijziging betrekking heeft, en die diep is ingeplant ten opzichte van de straat en zuidelijk is gericht. Door expliciet te wijzen op het feit dat de beoogde diepere inplanting van de woning van de aanvrager (met bewoning op de verdiepingen) dan initieel was voorzien, nadelig zal zijn voor de belevingswaarde van haar woning met terras en tuin, gelet op de verminderde lichtinval en de aantasting van haar privacy (door de inblik vanuit de ramen en vooral vanop het dakterras van de beoogde woning), maakt verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt er overigens expliciet opgemerkt dat “*de bezwaren van ... de rechterbuur te maken hebben met privacy en bezonning ... met betrekking tot zijn woning*”, zodat de vrees van verzoekende partij niet louter hypothetisch is. Verwerende partij stelt daarbij vast dat “*in het initiële verkavelingsontwerp deze tussenliggende woning het dichtst bij de straat was voorzien, zodat ... aan de rechterzijde de woning van de buur volledig ter hoogte van de tuinstrook*

van het nieuwe lot zou komen te liggen” en “de last van de rechter aanpalende woning zo op de tuinstrook van dit bouwlot werd gelegd”. Vervolgens stelt zij zelf dat “de gewijzigde impact die door de voorgestelde inplanting ontstaat niet kan ontkend worden”, zodat zij heden bezwaarlijk ernstig kan voorhouden dat verzoekende partij de hinder en nadelen ingevolge de bestreden beslissing niet afdoende concreet aantoont.

3.

Gelet op voormelde vaststellingen maakt verzoekende partij redelijkerwijze afdoende aannemelijk dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

D. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

Verwerende partij stelt dat “verzoekende partij in haar verzoekschrift niet aangeeft welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending”, zoals vereist door artikel 15, 4° Procedurebesluit. Zij meent dat “haar rechten van verdediging op deze manier worden geschonden”, gezien “het voor haar onmogelijk is om te repliceren op ‘middelen’ die geen middelen zijn”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:

1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;

2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd; ...”

Artikel 15, 4° Procedurebesluit luidt als volgt:

“Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...

4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen; ”

Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift verplicht minstens één (ontvankelijk) middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd. De betreffende vereiste (dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen) impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing, en voor verwerende en tussenkomende partijen in het kader van hun verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten.

2.

Zoals hierna zal blijken bij “het onderzoek van de middelen”, voert verzoekende partij in haar verzoekschrift (minstens) één middel aan, waarbij zij de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de ligging van de voorbouwlijn van de beoogde woning betwist. De exceptie van verwerende partij dat het inleidend verzoekschrift geen middelen bevat (waarbij een voldoende en duidelijke

omschrijving wordt gegeven van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens verzoekende partij wordt geschonden) wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij betwist in essentie de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de ligging van de voorbouwlijn van de beoogde woning. In een eerste onderdeel betwist zij de duidelijkheid van het verkavelingsplan. Zij stelt dat *“het indicatief inplantingsplan niet overeenstemt met hetgeen in ‘2.1.B. INPLANTING’ wordt beschreven”* en dat *“het plan onduidelijk is en geen enkele referentiewaarde (zoals afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn en afmetingen en inplanting van de woning van de linkerbuur) geeft”*. In een tweede onderdeel betwist zij de redelijkheid van de beslissing van verwerende partij inzake de inplanting van de voorbouwlijn. Zij stelt dat *“de voorbouwlijn samenvalt met de uitkraging van de woning in plaats van met de voorgevel van de woning”*, en dat *“die extra 2 meter naar achter opschuiven onaanvaardbaar”* is, gezien *“er al o.a. een afwijking is op het bouwvolume (17 ipv. 15 meter diepte), op het dak en op de inplanting van de woning (zie vergund verkavelingsplan stad Halle dd. 28/10/2016)”*. Zij meent dat *“de redenen die worden aangehaald door de beroepsindiener om achteruit te bouwen ongegrond/onredelijk zijn”*. Wat betreft de *“3 à 4 extra parkeerplaatsen omdat ze een nieuw samengesteld gezin zijn met 6 kinderen”* wijst zij op de vaststelling dat *“de woning op het oorspronkelijk plan op 6 meter van de straat stond ingeplant”*. Wat betreft de veiligheid stelt zij dat *“2 meter meer of minder achteruit bouwen niets doet aan de (on)veiligheid om in of uit uw oprit te rijden, gezien er gewerkt zal worden met keermuren”*. Wat betreft *“de uniformiteit van het straatbeeld en als ‘tusseninplanting’ met haar woning”* stelt zij onder verwijzing naar het GIS-plan dat *“er geen uniformiteit aanwezig is”*, gezien *“de huizen van haar burens en overbuur letterlijk op de rooilijn zijn gebouwd”*, en meent zij dat gezien *“de verkaveling zelf bestaat uit 2 bouwlotten, het logisch lijkt dat ze de bouwlijn volgen van de linkerbuur op lot 1”*. Zij wijst op de nadelen in haar hoofde ingevolge van de verplaatsing van de voorbouwlijn naar achter, in het bijzonder de aanzienlijke schaduwhinder voor haar woning met terras en de inkt in haar woonkamer en slaapkamer, mede ingevolge het niveauverschil met haar perceel. Verzoekende partij voert derhalve feitelijk (minstens) de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het motiveringsbeginsel.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing bevat inzake de inplanting van de beoogde woning en met name de situering van de (gewijzigde) voorbouwlijn volgende (relevante) overwegingen:

“ ...

e) Inzake de diepere inplanting van de woning wordt de afstand niet exact voorgesteld, wat ook niet evident is gezien de bocht in de straat. Het inplantingsplan laat toe om af te meten dat de afstand uit de as van de straat varieert van ca. 18.5m ter hoogte van de rechter voorste hoek van het gebouw tot ca. 21m ter hoogte van de linker voorste hoek van het gebouw, of ca. 14.5m tot 17m vanaf de rand van de straat. In het initiële verkavelingsontwerp was dit een afstand van ca. 6m tot ca. 8.5m vanaf de rand van de weg en dus wordt een verschuiving van ca. 8.5m voorgesteld. ... De gemeente heeft als voorwaarde een vorm van compromisvoorstel gedaan waarbij als bouwlijn de aangepaste rand van het bouwvlak van de linker buur zou moeten worden aangehouden. Vermits deze woning zich naar het andere gedeelte van de

buitenbocht heeft georiënteerd betreft het de rechter zijgevel van deze woning die zou moeten worden aangehouden. Dit is ongeveer de helft van wat de aanvrager betracht.

...

De bezwaren van zowel de linker als de rechterbuur hebben te maken met privacy en bezonning, en dit voor de linkerbuur inzake zijn tuinstrook en voor de rechter buur met betrekking tot zijn woning. In het initiële verkavelingsontwerp was deze tussenliggende woning het dichtst bij de straat voorzien, zodat er aan de linkerzijde slechts de gangbare interactie tussen zijgevels zou zijn en aan de rechterzijde de woning van de buur volledig ter hoogte van de tuinstrook van het nieuwe lot zou komen te liggen. Zo werd de last van de rechter aanpalende woning op de tuinstrook van dit bouwlot gelegd, maar dit gegeven was gekend bij de aankoop van de kavel. De gewijzigde impact die door de voorgestelde inplanting ontstaat kan niet ontkend worden.

Voor het straatbeeld kan niet gesteld worden dat een veel diepere inplanting een betere integratie dient. De rechter aanpalende woning is een afwijkend diep ingeplante woning en het vervolg van de bebouwing is terug veel meer aan de straat, zodat deze diepe inplanting bezwaarlijk als referentie kan genomen worden en evenmin een 'tusseninplanting' bijdraagt tot een betere integratie. Gangbaar is een afstemming op één van beide aanpalende woningen en op het overheersende straatbeeld effectiever om tot een rustig straatbeeld te komen dan tot drie verschillende dieptes te komen.

...

De gemeente ging over tot de voorwaarde om de voorgevel (exclusief de uitkraging) in één lijn te brengen met de zijgevel van de linker aanpalende woning, wat neerkomt op een verschuiving naar voren met ca. 5m, of dus een compromis tussen de initieel vergunde afstand van 6m uit de as van de straat en de gevraagde afstand van ca. 14.5m.

In deze kan als aanvaardbare inrichting een inplanting worden vooropgesteld waarbij de uitkraging op de verdieping met 2m in de bouwlijn van de linker aanpalende woning komt te liggen en waarbij met een verschuiving van 3m in de richting van de straat kan volstaan. ...

De impact op de beide aanpalende percelen wordt daarbij ook teruggebracht tot het aanvaardbare. ...

...

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

- gezien de inplanting van de woning op het andere lot van de verkaveling werd gewijzigd tot een inplanting loodrecht op de perceelsgrens en daardoor ook een wat diepere inplanting tegenover de straat op deze plaats, kan ook voor het voorliggende lot voor een gewijzigd diepere inplanting verantwoord worden, zij het onder de nodige beperkingen;

...

De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de inplanting van de woning gebeurt met de uitkraging van 2m op de hoofdgevel in hetzelfde vlak als de zijgevel van de linker aanpalende woning en dus ca. 3m dicht bij de straat als voorgesteld (zie aangepast indicatief inplantingsplan);

...

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften ...

...”

De verkavelingsvoorschriften (als bijlage bij de bestreden beslissing) bepalen het volgende inzake de “VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN”:

“2.1.B. INPLANTING

... De voorgevel (behalve de uitkraging) moet samenvallen met de voorbouwlijn. De woning heeft een maximale grondoppervlakte dat gelijk is aan het totale bouwvlak, aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C BOUWVOLUME

... Aan de voorgevel is een uitkraging op de voorste bouwlijn mogelijk met een maximale diepte van 2m en breedte van 4,5m. ..."

De toelichting bij geciteerde voorschriften luidt respectievelijk als volgt:

"2.1.B. INPLANTING

Van deze minimale maat ten opzichte van de perceelgrenzen kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke integratievoorwaarde vormt voor de verkaveling binnen de omgeving."

"2.1.C BOUWVOLUME

De voorschriften zijn erop gericht om een woning toe te laten die qua volume past in deze heterogene omgeving."

Op het *"aangepast indicatief inplantingsplan"* (met schaal 1/200) zijn meerdere aanpassingen (in rood) aangebracht, waaronder de verschuiving van de voorbouwlijn van de woning (op lot 2) richting de straat met 'circa' 2 meter. Op dit plan zijn geen (leesbare) maten weergegeven inzake de afstand van (de hoeken van) de woning tot (de as van) de straat. De overweging in de bestreden beslissing dat het exact weergeven van de betreffende afstanden *"niet evident is gezien de bocht in de straat"* vormt geen aanvaardbare reden om geen afstanden tussen de beoogde woning en de straat te vermelden, temeer verwerende partij oordeelt dat *"het inplantingsplan toelaat"* om de betreffende afstanden *"af te meten"*, zodat deze afstanden in die optiek evengoed op het plan konden worden weergegeven. Evenmin wordt op het plan *"de zijgevel van de linker aanpalende woning"*, waarnaar de inplanting van de beoogde woning met de uitkraging zich blijkens de bestreden beslissing moet richten, (duidelijk) weergegeven. Ook de inplanting van de woning van verzoekende partij wordt daarop niet weergegeven. Nochtans wordt de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing beoordeeld aan de hand van de ligging van beide aanpalende woningen.

Gelet op voormelde vaststellingen bestaan er tegenstrijdigheden tussen (de overwegingen van) de bestreden beslissing, de verkavelingsvoorschriften en het 'indicatief' inplantingsplan, terwijl de betreffende 'onderdelen' van de bestreden vergunning samen moeten worden gelezen en derhalve met elkaar moeten overeenstemmen. Ongeacht de vaststelling dat het 'aangepast indicatief inplantingsplan' onduidelijk is, mede gelet op de ingrijpende aanpassingen, blijkt daaruit alleszins niet dat de aangepaste voorbouwlijn conform is met de overwegingen in de bestreden beslissing en met de verkavelingsvoorschriften. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vermelding dat dit plan 'indicatief' is, gezien een verkavelingsplan, dat moet worden samen gelezen met de verkavelingsvoorschriften, duidelijk moet zijn, onder meer om derden toe te laten om de aanvraag dan wel de verkavelingsvergunning met kennis van zaken te kunnen beoordelen.

2.

Onafgezien van voormelde vaststelling, blijkt uit de bestreden beslissing niet dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige en gemotiveerde wijze beoordeelde, in het bijzonder gelet op de bezwaren van verzoekende partij en de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) *stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

b) *een goede ruimtelijke ordening;*

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, onder meer te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het aanvraagperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de schaal en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft de omgevende bebouwing, in het bijzonder de aanpalende woningen, waaronder de woning van verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.”

Wanneer verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag, zonder dat zij daarbij is gebonden door de beoordeling van de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend

bestuursorgaan alle voorafgaande adviezen en alle weigeringsmotieven in eerste administratieve aanleg, dan wel alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (desgevallend) expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij een bezwaar, een ongunstig advies dan wel de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg al dan niet bijtreedt, waarbij de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van een pertinent (weigerings)motief in een bezwaar, een advies dan wel in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

Uit de bestreden beslissing blijkt samengevat dat de bestaande verkaveling een afstand voorzag tussen de beoogde woning op lot 2 en de rand van de straat van ca. 6 m tot ca. 8,5 m; dat de aanvraag een afstand voorziet van ca. 14,5 m tot 17 m (ofwel een ca. 8.5 m diepere inplanting van de woning); dat het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg een afstand voorzag van ca. 9,5 m tot 12 m (ofwel ca. 5 meter minder diep dan aangevraagd), en dat verwerende partij een afstand voorziet van ca. 11,5 m tot 14 m (ofwel ca. 3 meter minder diep dan aangevraagd). De beoogde woning wordt ingevolge de bestreden beslissing derhalve ca. 5,5 m dieper ingeplant dan in de initiële verkaveling was voorzien, hetgeen bijna een verdubbeling betreft van de oorspronkelijke diepte. Hierdoor ligt de beoogde woning deels voor de woning met terras van verzoekende partij, terwijl voormelde woning initieel *“volledig ter hoogte van de tuinstrook van het nieuwe lot zou komen te liggen”*.

Verwerende partij wijst in de bestreden beslissing op de vaststelling dat *“de bezwaren van zowel de linker als de rechterbuur te maken hebben met privacy en bezonning”*, en dat *“de gewijzigde impact die door de voorgestelde inplanting ontstaat niet kan ontkend worden”*, zodat zij *de facto* expliciet erkent dat onder meer verzoekende partij terecht aanvoert dat zij schaduw- en privacyhinder zal ondervinden ingevolge de gevraagde diepere inplanting van de woning op lot 2. Voorts wijst zij op de vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen *“een vorm van compromisvoorstel heeft gedaan”*, waarbij de diepte van (de voorgevel van) de woning op lot 2 wordt afgestemd op de diepte van (de zijgevel van) de (reeds gerealiseerde) woning op lot 1, *“wat neerkomt op een verschuiving naar voren met ca. 5m”*. Hoewel zij inzake de gevraagde diepere inplanting van de woning op lot 2 vervolgens expliciet overweegt dat *“voor het straatbeeld niet kan gesteld worden dat een veel diepere inplanting een betere integratie dient”*, dat *“evenmin een ‘tusseninplanting’ bijdraagt tot een betere integratie”*, en dat *“een afstemming op één van beide aanpalende woningen en op het overheersende straatbeeld gangbaar effectiever is om tot een rustig straatbeeld te komen dan tot drie verschillende dieptes te komen”*, besluit zij uiteindelijk (zonder meer) dat *“als aanvaardbare inrichting een inplanting kan worden vooropgesteld waarbij de uitkraging op de verdieping met 2m in de bouwlijn van de linker aanpalende woning komt te liggen en waarbij met een verschuiving van 3m in de richting van de straat kan volstaan”*, onder meer vermits *“de impact op de beide aanpalende percelen daarbij ook wordt teruggebracht tot het aanvaardbare”*.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en uit de bestreden beslissing, en door partijen evenmin wordt betwist, betreft (de diepte van) de inplanting van de woning op lot 2 een relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de integratie van de woning in het straatbeeld en de hinderaspecten voor de aanpalenden. Uit voormelde geciteerde tekstfragmenten blijkt dat

verwerende partij oordeelt dat de gevraagde diepere inplanting van de beoogde woning op lot 2 nefast is voor het straatbeeld aldaar evenals voor de privacy en de bezonning van de aanpalende percelen, en derhalve afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening. In die optiek stond het aan verwerende partij om op basis van pertinente motieven afdoende te motiveren waarom zij oordeelt dat het ca. 5,5 m dieper inplanten van de woning dan initieel was voorzien geen afbreuk doet aan het straatbeeld, en geen onaanvaardbare hinder teweegbrengt in hoofde van onder meer verzoekende partij (als rechter buur). Uit hoger geciteerde tekstfragmenten blijkt niet dat de bestreden beslissing terzake een afdoende motivering bevat. Bovendien wordt opgemerkt dat verwerende partij daarin enerzijds overweegt dat de inplanting van de woning initieel was voorzien op *“een afstand van ca. 6m tot 8,5m ‘vanaf de rand van de weg’*”, en anderzijds overweegt dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg *“een compromis (was) tussen de initieel vergunde afstand van 6m ‘uit de as van de straat’ en de gevraagde afstand van ca. 14.5m”*.

Specifiek wat betreft het beoogde rustig straatbeeld wordt niet afdoende gemotiveerd in welke mate dit kan worden gegarandeerd, ondanks het inplanten van de woning op ca. 11,5 m tot 14 m afstand van de straat in plaats van op ca. 6 m tot ca. 8,5 m, zoals initieel was voorzien, waarbij op geen van beide aanpalende woningen wordt afgestemd en er wordt gekozen voor een ‘tusseninplanting’ (hoewel dit volgens de bestreden beslissing nochtans niet bijdraagt tot een betere integratie). Specifiek wat betreft de hinderaspecten in hoofde van verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing nergens gemotiveerd op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat *“de impact op de beide aanpalende percelen wordt teruggebracht tot het aanvaardbare”*. De diepere inplanting van de woning op lot 2 wordt blijkens de bestreden beslissing klaarblijkelijk louter beoordeeld in functie van de diepere inplanting ten opzichte van de straat van de (reeds gerealiseerde) woning op lot 1 van de verkaveling. De situering van de (lager en dieper gelegen) woning met terras van verzoekende partij, en de daaruit voortvloeiende (en in de bestreden beslissing expliciet erkende) schaduw- en privacyhinder, worden daarbij ten onrechte niet (afdoende) concreet betrokken. Deze vaststellingen gelden des te meer in het licht van het gemotiveerd bezwaarschrift van verzoekende partij, evenals de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Daarin werd met name overwogen dat *“de gewijzigde inplanting” “negatieve gevolgen heeft naar het straatbeeld, de belichting/bezonning van de rechterbuur en de inplanting ten opzichte van de linkerbuur (zie resultaten openbaar onderzoek)”*, en dat *“ten einde een aanvaardbare stedenbouwkundige overgang te maken tussen de inplanting van linker- en rechterbuur de woning ingeplant kan worden op eenzelfde bouwlijn als de rechtergevel van de linkerbuur (achteruitbouw variërend van circa 9 tot 11 meter)”*.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van eerste verzoekende partij wordt verworpen.
2. De beslissing van verwerende partij van 9 maart 2017, waarbij aan de aanvrager een vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor een verkavelingswijziging voor lot 2 van een verkavelingsvergunning van 30 oktober 2009, op een perceel gelegen te 1500 Halle, Hollestraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 61s, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE