

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1024
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0813/A

Verzoekende partij	mevrouw Maria VAN TENDELOO , vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 ANTWERPEN, Ballaarstraat 73
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba ESPI vertegenwoordigd door advocaat Roy MAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 271/1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar van 3 maart 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel grond voor het creëren van één kavel voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing, op een perceel gelegen te 2590 Berlaar, Brassoï 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 41 I2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Roy MAES voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 november 2016 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

Het Ingenieurs- en landmetersbureau Alaers & Claes bvba dient namens de tussenkomenende partij op 24 september 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het creëren van 1 kavel voor een ééngezinswoning in gesloten bebouwing” op een perceel gelegen te 2590 Berlaar, Brassoï 4.

Het perceel is ongeveer 12 meter breed en thans bebouwd met een woning (huisnummer 6) die met de linkergevel op de perceelsgrens staat en aansluit bij de woning met huisnummer 8. De aanvraag strekt ertoe het rechtergedeelte van het perceel, dat momenteel in gebruik is als oprit langs de woning, af te splitsen om er een woning op te voorzien die in gesloten bebouwing aansluit bij de woningen met huisnummers 6, 8 en 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 oktober 2015 tot en met 28 november 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 maart 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juni 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in het verslag als volgt beoordeeld:

“ ...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming

- Functionele inpasbaarheid: OK
- Mobiliteitsimpact: niet OK
- Schaal: niet OK
- Ruimtegebruik: niet OK
- Visueel-vormelijke aspecten: niet OK
- Bodemreliëf: voorwaardelijk
- Hinderaspecten: niet OK

Omgeving

De aanvraag is gelegen in het centrum van de gemeente Berlaar.

De aanvraag is gelegen op ongeveer 250m ten zuiden van de Markt van Berlaar. De aanvraag is gelegen in een diverse woonomgeving waarbij verschillende diensten aanwezig zijn evenals detailhandelszaken voor verkoop van dagelijkse goederen. In de directe omgeving van de aanvraag zijn het hoofdzakelijk eengezinswoningen gelegen met 2 bouwlagen en zowel plat als schuin dak. De direct aanpalende van het te bebouwen perceel bestaat links uit een halfopen eengezinswoning met 2 bouwlagen en plat dak. Rechts bestaat eveneens uit een eengezinswoning in open verband op +/- 1,75m van de perceelgrenzen en bestaande uit 1 bouwlaag met schuin dak, zowel haaks als evenwijdig met de straat.

Toelichting

De aanvraag voorziet in een eengezinswoning waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

In de directe omgeving van de aanvraag bestaat het grootste deel van de constructies uit eengezinswoningen. De functie is dus bestaanbaar en geeft de hoofdtoon aan in de directe omgeving waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is.

De aanvraag veroorzaakt een negatieve mobiliteitsimpact.

Volgens de gemeente dient er één autostaanplaats voorzien te worden voor deze eengezinswoning. Deze visie wordt gevolgd aangezien er geen parkeerplaatsen zijn voorzien langs de openbare weg. De voorschriften laten toe om een parkeerplaats in de voortuinstrook te voorzien zodat aan de parkeerbehoefte kan voldaan worden. De voortuinstrook heeft echter slechts een diepte van 4 meter, namelijk de afstand tussen de goedgekeurde rooilijn en de nieuwe voorgestelde voorgevelbouwlijn. Op een diepte van 4 meter is het praktisch onmogelijk om een autostaanplaats te voorzien. Bovendien is het voorzien van parkeerplaatsen in de voortuinstrook nefast voor de belevingswaarde van de straat. Het voorzien van verharde voortuinstroken geeft de straat een zeer stedelijk karakter aangezien de voortuinstroken voor een groot deel bepalend zijn in het aanvoelen van de leefbaarheid. Het is dus enerzijds niet mogelijk om een parkeerplaats in de voortuinstrook te voorzien en anderzijds ook niet wenselijk. De aanvraag kan niet voorzien in de opvang van de eigen parkeerbehoefte, tenzij er een interne garage wordt voorzien, en de opvang kan momenteel niet worden opgevangen op het openbaar terrein.

De voorgestelde schaal van de bebouwing in de verkaveling is niet in overeenstemming met de omgeving.

De aanvraag voorziet in een gesloten bebouwing naast enerzijds een halfopen bebouwing en anderzijds een open bebouwing. De halfopen bebouwing is eveneens eigendom van de verkavelaar waardoor er kan aangesloten worden met deze gevel. Evenwel moeten er hiervoor verschillende raamopeningen worden dichtgemaakt in deze zijgevel. Het dichtmaken van deze raamopeningen en het feit dat de woning enkel licht kan nemen ter hoogte van de voorgevel omwille van de ruime bouwdiepte doet vragen rijzen over het behoud van de woonkwaliteit van de bestaande woning. Hierover wordt in het dossier geen duidelijkheid geschept.

De andere gevel wordt voorzien tegen de perceelsgrens naast een open bebouwing. De omstandigheid dat de woning van de verzoekende partij gelegen is tot op circa 1,75m van de grens met het perceel van de aanvraag, is een historisch bestaande toestand (woning verzoekende partij is opgericht voor de wet op de stedenbouw 1962). Door de aanvraag zal de verzoekende partij vanuit de woning/tuin geconfronteerd worden met een wachtgevel op de perceelsgrens. Tijdens de beroepsprocedure heeft zij hieromtrent haar bezwaren geuit. De argumentatie dat verdichting hier wenselijk is en dat het perceel te smal zou zijn om een halfopen perceel te voorzien vormt geen vrijgeleide om abstractie te maken van de historisch gegroeide, bestaande toestand (aanpalende open bebouwing). Zelfs al zou het perceel van verzoekende partij te smal zijn voor een halfopen woning, dan nog kan dit niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een woning met wachtmuur op de perceelsgrens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wanneer de woning op het naastliggend perceel momenteel een woning van het type open bebouwing betreft. Er wordt door de aanvrager niet aannemelijk gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt. De beroeper geeft dit immers reeds te kennen in het beroepsschrift.

Het creëren van een wachtgevel op de perceelsgrens zonder garanties dat hier zal worden aangebouwd getuigt dan ook niet van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien veroorzaakt deze wachtgevel ook hinder naar het aanpalende perceel.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het ruimtegebruik.

De aanvraag voorziet in een voortuinstrook van 4 meter, vervolgens een bouwzone tot 15 meter en tenslotte nog een tuinstrook van 7,15 meter. De verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte is te beperkt en niet in overeenstemming met de omgeving. In de omgeving komen dergelijke beperkte tuinen van nauwelijks +/- 47m² niet voor. De rechtsaanpalende heeft soortgelijke diepte qua tuinstrook doch deze is breder en bovendien beschikt deze woning ook nog over de nodige zijtuinstroken. Het linksaanpalende pand beschikt principieel nu over een tuinzone, perceel van de aanvraag, maar zou in de nieuwe situatie amper nog een achtertuin overhouden van 2,5m x 4m wat te gering is om te kunnen voldoen aan de moderne woonbehoeftes van een gezin. Zowel de bestaande woning als het nieuw te verkavelen perceel beschikken over te weinig functionele buitenruimte om te kunnen voldoen aan de huidige woonkwaliteitseisen.

De aanvraag is visueel-vormelijk niet in overeenstemming.

De aanvraag voorziet in een wachtgevel op een perceelsgrens dewelke niet zal bestendig worden (zie ook motivatie rond de inpassing van de schaal). Het creëren van dergelijke wachtgevels op de perceelsgrens is nefast voor de inpassing in de omgeving, zowel visueel als vormelijk.

Door de mogelijke vormgeving, namelijk 15 - 13 - 9 zal ook de hinder naar de aanpalende een onaanvaardbaar niveau aannemen. Dit aspect wordt verder toegelicht bij de hinderaspecten.

De voorgestelde hoogtes zijn duidelijk omschreven in de voorschriften van de verkaveling. Deze kroonlijsthoogte van 6 meter komt meermaals voor in de omgeving en sluit aan bij het te behouden pand op het perceel. Ook het voorzien van een schuin dak op een basis van 9 meter en met een maximale helling van 45° is eveneens aanvaardbaar en bestaandbaar.

De voorschriften aangaande de mogelijke reliëfwijzigingen moeten aangepast worden.

In de aanvraag wordt voorgesteld om reliëfwijzigingen toe te laten tot een hoogte van 50cm. Vervolgens wordt dit door de gemeente in rood aangepast zodat slechts een ophoging van 20cm mogelijk is. Er wordt echter op geen enkele manier aangetoond dat een ophoging van 20cm geen enkele hinder zal veroorzaken naar de aanpalende. Aangezien de aanvragers niet aantonen dat deze reliëfwijzigingen noodzakelijk zijn. Ten aanzien van de pas van het midden van de weg is het laagste punt van het terrein achteraan slechts 2 cm lager. Er wordt dan ook niet ingezien waarom een ophoging van het terrein noodzakelijk zou zijn. Indien de deputatie toch wenst over te gaan tot het verlenen van een vergunning, dan dient het voorschrift aangaande reliëfwijzigingen aangepast te worden zodat slechts ophogingen mogelijk zijn in functie van het nieuw te bouwen volume en dit met een maximum van 10cm. Ophogingen met een maximale hoogte van 10cm kan gelet op het huidige maaiveldniveau niet tot wateroverlast leiden op het eigen of de aanpalende percelen.

De aanvraag veroorzaakt onaanvaardbare hinder naar het rechts aanpalende perceel, dit van de beroeper.

De aanvraag veroorzaakt onaanvaardbare hinder door een blinde zijgevel, wachtgevel, te voorzien op de perceelgrens met een mogelijke hoogte van 6 meter. Deze gevel wordt voorzien ten westen van de perceel van de beroepers. Door de oriëntatie en de hoogte zal de beroeper veel natuurlijk licht verliezen in de eigen, bestaande, woning. Voornamelijk zal deze muur de avondzon ontnemen in de aanpalende woning en diens tuin. In de vrijstaande gevel van de beroepende partij zijn immers verschillende raampartijen voorzien waar natuurlijk licht de woonvertrekken kan bereiken. Wanneer er een gevel op de perceelsgrens wordt voorzien, en dus op +/- 1,75m van de vrijstaande gevel, zal dit een onaanvaardbare lichtafname betekenen in de woning van beroeper. De hinder is dan ook niet de te verwachten hinder voor een vrijstaande woning in deze omgeving.
...

Na de hoorzitting van 14 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 juni 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende overwegingen luiden als volgt:

“...

De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.

Volgens de gemeente dient er één autostaanplaats voorzien te worden voor deze eengezinswoning. Deze visie wordt gevolgd aangezien er geen parkeerplaatsen zijn

voorzien langsheen de openbare weg. De voorschriften laten toe om een parkeerplaats in de voortuinstrook te voorzien zodat aan de parkeerbehoefte kan voldaan worden. De voortuinstrook wordt hier momenteel reeds gebruikt als voortuinparking waardoor het een logische verderzetting is van het deels ingerichte terrein. De aanvraag kan voorzien in de opvang van de eigen parkeerbehoefte, zowel in de voortuinstrook als in de interne garage, indien deze wordt voorzien.

De voorgestelde schaal van de bebouwing in de verkaveling is in overeenstemming met de omgeving.

De aanvraag voorziet in een gesloten bebouwing naast enerzijds een halfopen bebouwing en anderzijds een open bebouwing. De halfopen bebouwing is eveneens eigendom van de verkavelaar waardoor er kan aangesloten worden met deze gevel. Evenwel moeten er hiervoor verschillende raamopeningen worden dichtgemaakt in deze zijgevel. Het dichtmaken van deze raamopeningen en het feit dat de woning enkel licht kan nemen ter hoogte van de voorgevel omwille van de ruime bouwdiepte doen vragen rijzen over het behoud van de woonkwaliteit van de bestaande woning. Hierover wordt in het dossier geen duidelijkheid geschept, een mogelijke oplossing kan het plaatsen van dakkoepels zijn in de bestaande woning.

De andere gevel wordt voorzien tegen de perceelsgrens naast een open bebouwing. De omstandigheid dat de woning van de verzoekende partij gelegen is tot op circa 1,75m van de grens met het perceel van de aanvraag, is een historisch bestaande toestand (woning verzoekende partij is opgericht voor de wet op de stedenbouw 1962). Door de aanvraag zal de verzoekende partij vanuit de woning/tuin geconfronteerd worden met een wachtgevel op de perceelsgrens. Het perceel van de aanpalende is echter te beperkt om dienst te blijven doen als open bebouwing. Op termijn, bij grote verbouwingen aan het rechtsaanpalende pand, kan er dan ook worden aangesloten tegen deze wachtgevel. Er wordt door de aanvrager aannemelijk gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt.

Het creëren van een wachtgevel op de perceelsgrens kan aanvaard worden aangezien er in de toekomst kan tegenaan gebouwd worden. De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van het centrum van de gemeente waar gestreefd moet worden naar kernversterking. Het onbebouwd laten van deze kavels zou in deze centrumomgeving dan ook onverantwoord zijn.

De aanvraag is in overeenstemming met het ruimtegebruik.

De aanvraag voorziet in een voortuinstrook van 4 meter, vervolgens een bouwzone tot 15 meter en tenslotte nog een tuinstrook van 7,15 meter. De verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte is beperkt maar kan, gelet op de ligging nabij de kern, aanvaard worden. Er dient in deze omgeving gestreefd te worden naar een dichtheid van 15 a 25 woningen per hectare waardoor de tuinstroken eerder beperkt zijn ten aanzien van de bebouwde oppervlakte, wat in een kern van een gemeente aanvaardbaar is. De rechtsaanpalende heeft bovendien soortgelijke diepte qua tuinstrook. Het linksaanpalende pand beschikt principieel nu over een tuinzone, perceel van de aanvraag, maar zou in de nieuwe situatie amper nog een achtertuin overhouden van 2,5m x 4m.

De aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming.

De aanvraag voorziet in een wachtgevel op een perceelsgrens dewelke op termijn zat bestendigd worden (zie ook motivatie rond de inpassing van de schaal). Het creëren van dergelijke wachtgevels op de perceelsgrens is dan ook Inpasbaar in de omgeving, zowel visueel als vormelijk.

De voorgestelde hoogtes zijn duidelijk omschreven in de voorschriften van de verkaveling. Deze kroonlijsthoogte van 6 meter komt meermaals voor in de omgeving en sluit aan bij het te behouden pand op het perceel. Ook het voorzien van een schuin dak op een basis van 9 meter en met een maximale helling van 45° is eveneens aanvaardbaar en bestaandbaar.

De voorschriften aangaande de mogelijke reliëfwijzigingen moeten aangepast worden.

In de aanvraag wordt voorgesteld om reliëfwijzigingen toe te laten tot een hoogte van 50cm. Vervolgens wordt dit door de gemeente in rood aangepast zodat slechts een ophoging van 20cm mogelijk is. In alle redelijkheid dient geoordeeld dat een ophoging van 20cm geen enkele hinder zal veroorzaken naar de aanpalende, ophogingen met een maximale hoogte van 20cm kan gelet op het huidige maaiveldniveau niet tot wateroverlast leiden op het eigen of de aanpalende percelen.

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder naar het rechts aanpalende perceel, dit van de beroeper.

De aanvraag veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder naar de rechtsaanpalende. Deze gevel wordt voorzien ten westen van de perceel van de beroepers. Door de oriëntatie en de hoogte zal de beroeper natuurlijk licht verliezen in de eigen, bestaande, woning. Voornamelijk zal deze muur de avondzon deels ontnemen in de aanpalende woning en diens tuin. In de vrijstaande gevel van de beroepende partij zijn immers verschillende raampartijen voorzien waar natuurlijk licht de woonvertrekken kan bereiken. De hinder overstijgt echter niet de te verwachten hinder in een centrumomgeving van een gemeente. Bovendien kan beroeper een meerwaarde creëren doordat er tegen de nieuwe wachtgevel kan aangebouwd worden en de beroeper dus uitbreidingsmogelijkheden krijgt voor de eigen woning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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 – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §2, lid 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering

van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

Strijdigheid met de onmiddellijke omgeving

De aanvraag stelt ten onrechte dat het de bedoeling is om een woning te creëren die ‘aansluit op de bestaande aaneengesloten bebouwing’.

De straat wordt niet ‘gekenmerkt’ door aaneengesloten en gekoppelde bebouwing, integendeel. De drie percelen (zwarte pijlen) naast het perceel (rode pijl) waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is, zijn bebouwd met alleenstaande bebouwing.

...

De omschrijving van de onmiddellijke omgeving, is bijgevolg niet correct gebeurd.

Aangezien alle kavels ten oosten van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, ingericht zijn met alleenstaande bebouwing, strookt de aanvraag om te mogen bouwen tot tegen de perceelsgrenzen niet met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing stelt dat het overgrote deel van de erg smalle percelen in de Brassoï gekenmerkt worden door gesloten bebouwing. Er zijn ook enkele gekoppelde woningen, die ofwel vanuit een goede ordening bestemd lijken om uitgebreid te worden tot tegen de aanpalende wachtgevel, of die een oprit hebben met een voldoende breedte om af te splitsen tot een afzonderlijk perceel, zoals het geval is bij het perceel dat het voorwerp uitmaakt van dit verkavelingsdossier, aldus de bestreden beslissing.

Deze stelling is niet correct, zoals blijkt uit het bovenstaande dat alle woningen ten oosten van het perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, alleenstaande woningen zijn. Verder op in de straat bevindt zich bovendien ook nog een notarisvilla met bijhorend parkje. Daarenboven mag het vergunningverlenend bestuursorgaan inderdaad rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (verdichting), maar dient zij ook rekening te houden met de bestaande toestand van vandaag en dat is in casu niet gebeurd.

De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Negatieve mobiliteitsimpact

De bestreden beslissing stelt zonder meer dat de voortuinstrook vandaag de dag reeds wordt gebruikt als voortuinparking zodat het ‘een logische verderzetting is van het deel ingerichte terrein’.

De aanvraag veroorzaakt nochtans een negatieve mobiliteitsimpact. Er moet één autostaanplaats worden voorzien op eigen terrein, parkeren op de openbare weg is niet voorzien. De verkavelingsvoorschriften laten toe dat er een parkeerplaats in de voortuinstrook wordt voorzien. Deze voortuinstrook is slechts vier meter diep, zodat het praktisch onmogelijk is om een autostaanplaats te voorzien. Een autostaanplaats in de voortuinstrook is daarenboven nefast voor de belevingswaarde van de straat en geeft de straat een stedelijk karakter.

De PSA oordeelde eveneens dat er een negatieve mobiliteitsimpact wordt veroorzaakt door de vergunning.

De voorgestelde schaal van bebouwing is niet in overeenstemming met de omgeving

De bestreden beslissing houdt voor dat de schaal van de bebouwing in overeenstemming zou zijn met de onmiddellijke omgeving. Zij stelt dat de omstandigheid dat de vrijstaande eengezinswoning van verzoekster op slechts 1,75 meter van de perceelsgrens ligt, een historisch bestaande toestand is, maar dat het perceel te beperkt is om dienst te blijven doen als bestemd voor open bebouwing. Op termijn, bij grote verbouwingen aan het perceel van verzoekster, zou er dan kunnen worden aangesloten tegen de wachtgevel zodat de aanvrager aannemelijk maakt dat de wachtgevel in de toekomst kan worden afgewerkt.

Het komt niet aan het vergunningverlenende bestuursorgaan toe om het perceel van verzoekster, waarvoor geen vergunningsaanvraag wordt ingediend, te hypothekeren naar de toekomst toe. Zij baseert zich op een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

Niet de vergunningstoestand, maar de bestaande toestand is relevant bij de beoordeling (RvVb 3 oktober 2012, nr. A/2012/393).

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag niet hoofdzakelijk uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven (RvVb 13 november 2012, nr. A/2012/467). Het begrip 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' is een rekbaar begrip, maar het ruimtelijk structuurplan maakt evenwel geen beoordelingsgrond uit voor vergunningsaanvragen (RvVb 30 oktober 2012, nr. A/2012/467).

De aanwezigheid van raamopeningen in een aanpalend gebouw die door de nieuwbouw minder lichtinval zouden genieten, is een aspect van goede ruimtelijke ordening, evenals het onbruikbaar worden van een stuk grond van het aanpalende perceel. (RvVb 30 november 2011, nr. A/2011/182) Deze beoordelingselementen moeten dus mee worden betrokken bij de ingediende vergunningsaanvraag. In casu is dit niet gebeurd: de bestreden beslissing legt deze elementen gewoon naast zich neer in de veronderstelling dat de wachtgevel naar de toekomst toe wel zal worden afgewerkt door verzoekster.

Wanneer de verzoekende partij opwerpt dat de voorliggende aanvraag de ruimtelijke ontwikkeling van het naastgelegen perceel dat hem in eigendom toebehoort, hypothekeert, en de PSA tot hetzelfde oordeel komt, zoals in casu het geval is, vergt de op de vergunningverlenende overheid rustende motiveringsplicht dat zij in deze omstandigheid nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen. (RvVb 9 oktober 2012, nr. A/2012/399) Ook dit is in casu niet gebeurd. De bestreden beslissing maakt geen afweging van de goede ruimtelijke ordening in functie van het perceel van verzoekster, zijnde de onmiddellijke omgeving en de bestaande toestand. Zij baseert zich louter op een eventuele toekomstige verbouwing die verzoekster zou moeten uitvoeren als garantie dat de wachtgevel in de toekomst zal worden weggewerkt om de vergunning te verlenen.

Ook de PSA is van oordeel dat er geen vrijgeleide bestaat om abstractie te maken van de historisch gegroeide, bestaande toestand. De PSA stelt eveneens dat zelfs indien het perceel van verzoekende partij te smal zou zijn voor een halfopen bebouwing in de toekomst, dat dit nog niet tot de redelijke conclusie kan leiden dat een woning met

wachtmuur op de perceelsgrens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wanneer de woning van het naastliggende perceel (verzoekster) een woning van het type open bebouwing betreft. De afwerking van deze blinde gevel wordt niet gegarandeerd of aannemelijk gemaakt naar de toekomst toe en veroorzaakt ook hinder naar het aanpalende perceel.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het ruimtegebruik

De bestreden beslissing beperkt zicht tot de vermelding dat wordt voorzien in een voortuinstrook van 4 meter, een bouwzone van 15 meter en tenslotte een tuinstrook van 7,15 meter.

Er wordt echter geen rekening gehouden met het feit dat de verkavelingsvoorschriften toestaan dat er bijkomende verhardingen worden gecreëerd zodat er feitelijk een verhardingspercentage van 80 % van de totale oppervlakte wordt toegestaan.

In de verkavelingsvoorschriften is opgenomen onder punt 1.2 dat het perceel te klein is om bijgebouwen te voorzien. Tegenstrijdig hiermee wordt het in artikel 3.3 mogelijk gemaakt om houten tuinhuisjes te voorzien met een nokhoogte van max 3,50 meter en een bebouwde oppervlakte van 12 m².

Bekeken in de huidige grootte van het perceel, is dit een oppervlakte van 25 procent van de niet-bebouwde zone die alsnog voor een bijgebouw onder de vorm van een tuinhuis kan worden bestemd. Daarbij mag nog een terras worden aangelegd, totdat 50 % van de bouwvrije zone verhard (en dus bebouwd) is.

Het toelaten van een bijkomende verharding van 50 % in de niet bebouwde zone is niet verenigbaar met het voorschrift dat het perceel te klein is om bijgebouwen op te richten.

Bovendien blijkt dat op grond van de huidige verkavelingsvoorschriften meer dan 80 % van het perceel kan worden verhard.

Artikel 2.1.D van de verkavelingsvoorschriften stelt dat de oppervlakte van een terras 30 m² mag bedragen, terwijl artikel 3.2 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat de bouwvrije zone achter het hoofdgebouw maximaal voor 50 % mag worden verhard, terras en tuinhuisje inbegrepen hetgeen neerkomt op maximaal 23,49 m² ($6,75\text{m} * 7,15\text{m} = 46,98\text{m}^2$. $46,98\text{m}^2/2 = 23,49\text{m}^2$). Ook dit is niet te verenigen met elkaar: Volgens artikel 3.2 mag de verharding in de bouwvrije zone achter het huis maximaal 23,49 m² bedragen inclusief terras, terwijl volgens artikel 2.1.D een terras mag worden voorzien van maximaal 30m².

De verkavelingsvoorschriften zijn bijgevolg tegenstrijdig en laten daarenboven een veel te dichte bebouwingsgraad toe.

Ook de PSA oordeelde dat in de omgeving de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte te beperkt is en niet in overeenstemming met de omgeving. In de omgeving komen dergelijke beperkte tuinen niet voor. De tuinstrook van verzoekster is dieper en beschikt bovendien ook over zijtuinstroken, zodat de vergelijking met het perceel van verzoekster niet opgaat.

Er is te weinig functionele buitenruimte om te kunnen voldoen aan de huidige woonkwaliteitseisen.

De aanvraag is visueel-vormelijk niet in overeenstemming

De bestreden beslissing gaat er zonder meer van uit dat de wachtgevel op de perceelsgrens op termijn zal bestendig worden en dat de wachtgevel om die reden inpasbaar is in de omgeving, zowel visueel als vormelijk.

Er zal een visuele hinder ontstaan door het creëren van een wachtgevel waarvoor geen garantie bestaat dat deze zal worden afgewerkt. Bovendien zijn de voorziene bouwvolumes veel te groot: 15 – 13 – 9 geeft een veel te dens karakter aan de onmiddellijke omgeving.

Ook de PSA is van oordeel dat het creëren van een wachtgevel nefast is voor de inpassing in de omgeving, zowel visueel als vormelijk en dat de mogelijke vormgeving 15 – 13 – 9 ook de visueel vormelijke hinder naar het perceel van verzoekster toe een onaanvaardbaar niveau zal aannemen.

Er wordt een reliëfwijziging voorzien van 20 cm

De bestreden beslissing stelt dat een ophoging van 20 cm geen enkele hinder zal veroorzaken naar het perceel van verzoekster.

Initieel was er zelfs een ophoging van 50 cm voorzien in de vergunningsaanvraag, deze werd door het college teruggebracht naar 20 cm na het ingediende bezwaar van verzoekster.

Wanneer een overheid zich moet uitspreken over het al dan niet bestaan van een reliëfwijziging in de zin van artikel 4.2.1, 4° VCRO is er sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel door de reliëfwijziging als het ware te negeren bij de beoordeling van de aanvraag (RvVb 18 oktober 2011, nr. A/2011/145). In casu negeert de bestreden beslissing de facto het bestaan van de reliëfwijziging en het mogelijke effect daarvan op o.m. de waterhuishouding van het perceel van verzoekster.

Ook de PSA oordeelde dat op geen enkele manier wordt aangetoond dat een ophoging van 20 cm geen enkele hinder veroorzaakt naar de aanpalenden toe. Er wordt ook niet ingezien waarom een ophoging van het terrein noodzakelijk zou zijn. De PSA stelt een maximale ophoging van 10 cm voor.

Onaanvaardbare hinder voor het perceel van verzoekster

De bestreden beslissing stelt dat door de oprichting van de blinde gevel verzoekster natuurlijk licht zal verliezen in de eigen bestaande woning door de oriëntatie en de hoogte van de blinde gevel. Zij stelt eveneens dat verzoekster in haar vrijstaande gevel veel ramen en lichtpartijen heeft waar natuurlijk licht de woonvertrekken kan bereiken en dat de blinde muur het natuurlijke licht zal verminderen. De bestreden beslissing is evenwel van oordeel dat de hinder niet de 'te verwachten hinder in een centrumomgeving zou overstijgen'. Zij stelt daarnaast dat verzoekster een meerwaarde zou kunnen creëren doordat er tegen de nieuwe wachtgevel kan worden aangebouwd.

Uit het voorgaande blijkt echter dat er een onaanvaardbare hinder zal ontstaan naar het perceel van verzoekster toe, doordat zij geconfronteerd wordt met een blinde wachtgevel op 1,75 meter van haar woning. Daarenboven wordt in de aanvraag voorzien dat met een ontdubbelde scheidingsmuur wordt gewerkt, dewelke wordt opgericht op 5 cm van de bestaande muur.

Het oprichten van een nieuwe muur op 5 cm van de bestaande muur aan de zijde van verzoekster, houdt in dat men ten onrechte de kavel zou uitbreiden tot op het perceel van verzoekster en dat verzoekster in haar eigendomsrecht zou worden geschonden aangezien haar woning op nagenoeg twee meter van de scheidingslijn is ingetekend en gebouwd. Overigens ligt de septische put van verzoekster tegen de scheidingslijn, zodat ook hiermee rekening moet worden gehouden in de bouwfase bij het aanleggen van de funderingen. Het is wellicht aangewezen om voorafgaand aan eventuele werkzaamheden een plaatsbeschrijving op kosten van de verkavelaar te laten opstellen.

Daarenboven is de vergunningaanvrager eigenaar van het links aanpalende perceel. Er is geen onderzoek gedaan naar een alternatieve mogelijkheid voor de herinrichting van zijn percelen. Er is uitgegaan van de meest hinderlijke inrichting van zijn perceel naar het perceel van verzoekster toe. De redenering dat het perceel van verzoekster te smal zou worden en er geen andere invulling mogelijk zou zijn voor het perceel van de vergunningsaanvrager, mist dus iedere grondslag. De hinder in hoofde van verzoekster is bereikt een onaanvaardbaar niveau en is disproportioneel in verhouding tot de volgens de bestreden beslissing goede ruimtelijke ordening en de te verwachten hinder nabij een dorpskern.

Ook de PSA is van oordeel dat door de blinde zijgevel te voorzien verzoekster veel natuurlijk licht zal verliezen in haar eigen bestaande woning en tuin omdat deze wachtgevel op minder dan 1,75 meter van de woning van verzoekster zou worden ingeplant; Dit betekent een onaanvaardbare lichtafname in de woning van verzoekster en die hinder is dan ook niet de te verwachten hinder voor een vrijstaande woning in deze omgeving.

Uit het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissing is tot stand gekomen in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Geen enkel ander bestuur geplaatst in dezelfde omstandigheden had redelijkerwijze tot de bestreden beslissing kunnen komen, er is een onredelijk gebruik gemaakt van de beleidsvrijheid en discretionaire bevoegdheid waarover het vergunningverlenende bestuur beschikt.

De aangedragen motivering, in zoverre voorhanden, kan niet volstaan ter ondersteuning van de bestreden beslissing. Bovendien legt zij bepaalde feitelijkheden naast zich neer (zoals de hinder ten opzichte van het aanpalende perceel) en gaat zij uit van een louter hypothetische veronderstelling dat verzoekster de wachtgevel in de toekomst zal willen afwerken. Om die reden ligt een schending voor van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet alsook van het materiële motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt ertoe dat de betrokken overheid alle relevante gegevens bij haar beoordeling betreft. Door uit te gaan van een loutere hypothese, en de bestaande toestand als het ware te negeren, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

a. Afwerking bouwblok

Verzoekende partij stelt in hoofdzaak dat de aanvraag niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en onvoldoende rekening houdt met haar perceel. De aanvraag zou leiden tot onaanvaardbare hinder voor het perceel van verzoekende partij.

Afwerking bouwblok

Zoals blijkt uit de omschrijving van de feitelijke omgeving houdt de aanvraag de afwerking in van een bestaand bouwblok van 3 woningen. In de toekomst kan dit bouwblok verder afgewerkt worden op het perceel van verzoekende partij, aangezien dit perceel het laatste perceel is dat rechtstreeks aansluit op Brassoi.

Bij nieuwbouw dient gestreefd te worden naar de best mogelijke ruimtelijke ordening op lange termijn, i.e. een eenvormige straatwand waarbij het woonblok wordt doorgetrokken tot en met het perceel van verzoekende partij. Aangezien de perceelsbreedte van de aanvraag slechts 6,64 meter bedraagt is enkel een kwalitatieve bebouwing mogelijk in de vorm van een gesloten bebouwing met een inplanting tot tegen de perceelsgrens. Het perceel van verzoekende partij is te klein om op lange termijn te blijven fungeren als open bebouwing en kan in de toekomst beter aansluiten als kopwoning van het woonblok. Als deze toekomstvisie niet wordt toegepast, is het perceel van verzoekende partij op lange termijn als verloren te beschouwen.

Deze visie kadert in de gewenste centrumverdichting en kernversterking, die zowel door de gemeente Berlaar als door de deputatie gewenst wordt. Bij het toetsen van de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening, vermag de vergunningverlenende overheid uit te gaan van bepaalde beleidslijnen, ook indien het geen formele rechtsregels betreft. De vergunningverlenende overheid vermag aldus een eigen stedenbouwkundig beleid te voeren, gestoeld op welbepaalde algemene opvattingen over een verantwoorde ordening van een gebied en deze opvattingen kunnen fungeren als toetssteen voor ingediende aanvragen op voorwaarde dat tegelijkertijd ook de concrete gegevens en karakteristieken van het individueel dossier voldoende bij de beoordeling betrokken worden.

In casu past het bestreden besluit de beleidslijn van zowel de gemeente Berlaar als de deputatie rond centrumverdichting, kernversterking en efficiënt ruimtegebruik toe. Het bestreden besluit houdt ook rekening met de concrete situatie in de onmiddellijke omgeving. De overweging dat het perceel van verzoekende partij te beperkt is om op termijn dienst te blijven doen als open bebouwing en dat het bouwblok in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt door ertegenaan te sluiten bij grote verbouwingen aan het pand van verzoekende partij toont dit afdoende aan.

Verzoekende partij toont de onredelijkheid of het gebrek aan draagkracht van de beleidslijn voor het bestreden besluit niet aan. Het is niet omdat verzoekende partij blij geeft van een andere appreciatie van de aanvraag, dat zij aannemelijk maakt dat de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld door de vergunning af te geven.

Hinder

Wat betreft de hinder verwijst verzoekende partij voornamelijk naar de verminderde lichtinval. Het feit dat er verminderd (zon)licht binnenvalt in de vensters van de zijgevel werd eerder door uw Raad niet als nadeel aanvaard. Tussen de zijgevel van het bouwblok en de zijgevel van verzoekende partij is 1,91 meter over, zodat er in elk geval geen sprake kan zijn van enige schending van lichten en zichten in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

De stelling van verzoekende partij dat in de aanvraag een scheidingsmuur wordt opgericht op 5 centimeter van de bestaande muur mist iedere grondslag. Dit principe staat nergens in de verkavelingsvoorschriften vermeld. Bovendien dient deze opmerking betrokken te worden bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag voor het oprichten van de eengezinswoning, waarbinnen de precieze ligging van de zijgevel van het bouwblok wordt bepaald.

b. Overige onderdelen van het eerste middel

Verzoekende partij verwijst in haar eerste middel nog naar een aantal bijkomende vermeende problemen. In concreto gaat het om een negatieve mobiliteitsimpact, een strijdigheid met het ruimtegebruik en hinder door de voorziene reliëfwijziging van 20 centimeter.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet in de opvang van de eigen parkeerbehoefte en wentelt de parkeerdruk niet af op het openbaar domein. Bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de eengezinswoning heeft men de keuze tussen een inpandige garage en een parkeerplaats in de voortuinstrook, aangelegd in waterdoorlatende verharding. Er is dus geen negatieve mobiliteitsimpact.

Verzoekende partij werpt op dat de diepte van de voortuinstrook (4 meter) het praktisch onmogelijk maakt om een parkeerplaats te voorzien. Verzoekende partij gaat echter voorbij aan de voorliggende strook van 7,38 meter die wordt afgestaan aan het openbaar domein. Er is dan ook ruimte genoeg om op een gemakkelijke manier in- en uit te parkeren. Wat betreft de belevingswaarde van de straat dient met de bestreden beslissing te worden vastgesteld dat de voortuinstrook momenteel al in gebruik is al voortuinparking. Dit is ook in de rest van de straat het geval. Bovendien hebben een aantal woningen uit de nabijgelegen Schoolstraat hun uitrit op Brassoï.

Ruimtegebruik

Het is opmerkelijk dat verzoekende partij stelt dat de aanvraag te weinig functionele buitenruite heeft nu haar tuin een soortgelijke diepte heeft qua tuinstrook. Het is een logisch gevolg van de centrumverdichting en de kernversterking, waarbij gestreefd wordt naar een dichtheid van 15 à 25 woningen per hectare, dat de tuinstroken eerder beperkt zijn ten aanzien van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag voorziet in een tuin van minimaal 47 vierkante meter, wat aanvaardbaar is in de kern van een gemeente.

Ten onrechte meent verzoekende partij dat de verkavelingsvoorschriften tegenstrijdig zijn. De voorschriften stellen dat er geen specifieke zone voor bijgebouwen wordt voorzien omwille van de oppervlakte van het perceel, maar laten in de zone 'niet bebouwd gedeelte' tuinhuisjes tot 12 vierkante meter toe in afwijking van de voorschriften in die zone. Deze oppervlakte is trouwens beduidend lager dan de 40 vierkante meter die voorzien is in het Vrijstellingenbesluit. Zoals het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Berlaar terecht opmerkt moet de bouw van een tuinhuis samen bekeken worden met de totale verharding van het terrein in het kader van de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de eengezinswoning.

Met betrekking tot de oppervlakte van het terras en de totale verharding van het terrein gaat verzoekende partij volledig voorbij aan de voorwaarden die de bestreden beslissing oplegt. De oppervlakte van het terras wordt daarin beperkt tot 15 vierkante meter en de verharding van de bouwvrije zone achter het hoofdgebouw tot 50% van de totale zone. In de voortuinstrook kan slechts de noodzakelijke toegang tot de woning worden verhard, net als één parkeerplaats van maximum 15 vierkante meter in waterdoorlatend materiaal.

Reliëfwijziging

De bestreden beslissing stelt het volgende over de reliëfwijziging:

“In alle redelijkheid dient geoordeeld dat een ophoging van 20cm geen enkele hinder zal veroorzaken naar de aanpalende. Ophogingen met een maximale hoogte van 20cm kan gelet op het huidige maaiveldniveau niet tot wateroverlast leiden op het eigen of de aanpalende percelen.”

Het is dus, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, niet zo dat de bestreden beslissing de reliëfwijziging en het mogelijke effect ervan negeert. Er wordt integendeel rekening gehouden met het huidige maaiveldniveau en de mogelijke wateroverlast.

Samenvattend kan worden gesteld dat de bestreden beslissing de redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt om te besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen. In die omstandigheden is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Artikel 4.3.1 § 2 VCRO stelt duidelijk dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld rekening houdende met de bestaande toestand. Er kan rekening gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar deze vormen geen toetsingsgrond op zichzelf. Een ruimtelijk structuurplan vormt overeenkomstig artikel 2.1.2 § 7 VCRO evenmin een beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen:

“Uit de artt. 18 en 19, §§ 2 en 5, Decreet Ruimtelijke Ordening kan worden afgeleid dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een beleidsdocument is dat loutere beleidsdoelstellingen op lange termijn omvat voor de realisatie waarvan nog (verordenende) maatregelen moeten worden genomen. Het ruimtelijk structuurplan geeft aldus enkel de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.” (RvS 1 februari 2011, nr. 210581, BVBA F. De Schutter)

“Uit artikel 2.1.2 § 7 volgt dat ruimtelijke structuurplannen op zich geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Artikel 4.3.1 § 2 eerste lid, 2° VCRO biedt de mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, (...)

Uit artikel 4.3.1 § 2 eerste lid, 2° VCRO volgt immers dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de bestaande toestand.” (RvVb 17 december 2015, nr. RvVb A/1516/0382, X.)

Zo kan de verwijzing naar 'centrumverdichting en kernversterking', die kennelijk door de gemeente Berlaar en door de Deputatie wenselijk wordt geacht, geen toetsingsgrond vormen om de verkavelingsvergunning, waarbij het volledige perceel van verzoekster wordt gehypothekeerd, te verlenen.

Het is de bestaande toestand waarmee rekening wordt gehouden bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag.

De vergunningsaanvraag vertrekt daarnaast niet van een correcte 'bestaande' toestand. Integendeel: zij gaat uit van een voor de vergunningsaanvrager wenselijke toestand, nl. de afbraak van de woning van verzoekende partij op termijn én de afwerking door verzoekende partij van de op te richten wachtgevel. Het spreekt voor zich dat deze gewenste toekomstige toestand geheel afhankelijk is van een onzekere toekomstige gebeurtenis, zodat dit niet als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' kan worden beschouwd.

De overweging dat "Het perceel van de aanpalende is echter te beperkt om dienst te blijven doen als open bebouwing. Op termijn, bij grote verbouwingen aan het rechtsaanpalende pand (dit is het pand van verzoekster) kan er dan ook worden aangesloten tegen deze wachtgevel. Er wordt door de aanvrager aannemelijk gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt." vertrekt van de veronderstelling dat verzoekster haar woning naar de toekomst toe zal slopen. Hierover bestaat evenwel geen enkele zekerheid. Dit is ook niet wat bedoeld wordt met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1 VCRO.

Er is dus zelfs geen sprake van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 § 2 VCRO. De vergunningsbeslissing is tot stand gekomen met een miskennis van de beoordeling van de bestaande toestand, en schendt bijgevolg artikel 4.3.1 § 2 VCRO.

Verzoekster heeft uitgebreid toegelicht hoe de vergunningsaanvraag een onaanvaardbare hinder voor haar perceel zal veroorzaken, waardoor bijgevolg de goede ruimtelijke ordening van haar perceel wordt geschonden.

Verzoekster is uiteraard bekend met het gegeven dat een vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. In dit geval schendt de vergunningsaanvraag evenwel dermate de goede ruimtelijke ordening van het perceel van verzoekende partij (en bovendien ook van de ruimere omgeving), dat verzoekster te kampen krijgt met een onredelijk hoge mate van hinder.

Aangezien de verkavelingsvergunning betrekking heeft op "aaneengesloten" bebouwing, en aangezien er niet is voorzien in zijtuinstroken, net omwille van het gegeven dat het "aaneengesloten bebouwing" betreft, zal de scheidingsmuur zoniet op de perceelsgrens, vlak ernaast worden ingeplant. Deze beoordeling doorschuiven naar de stedenbouwkundige vergunning is niet correct: het is het langs weerszijden aaneengesloten karakter dat net het probleem vormt en niet verenigbaar is met de bestaande toestand, en evenmin inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg is ook op dit punt de bestreden beslissing strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De opmerking van tussenkomende partij dat verlies van zonlicht geen 'nadeel' vormt moet eveneens in die optiek worden begrepen. Bovendien doet de rechtspraak waar de tussenkomende partij naar verwijst niet ter zake nu de feiten zeer verschillend zijn: in het vermelde arrest waren de verzoekende partijen voorafgaand overgegaan tot ondertekening

van de plannen voor akkoord. Dit is in casu allerm minst het geval. Bovendien werd in de vernoemde beslissing verlies van zonlicht wel degelijk aanvaard als een mogelijk nadeel:

“De Raad weerhoudt het beschreven financiële nadeel en het mogelijke verlies aan (zon)licht. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 § 1 eerste lid, 3° VCRO.”(RvVb 26 april 2011, nr. S/2011/0030, X.)

In het vermelde arrest werd het verlies van zonlicht uiteindelijk niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanvaard omdat de Raad vaststelde dat het verzoekschrift geen nadere gegevens bevatte en dus niet concreet maakte dat er nadeel zou zijn door de bestreden beslissing.

In casu ligt een volledig andere situatie voor. Zo heeft verzoekende partij nooit haar akkoord gegeven met de plannen, zij heeft deze evenmin ondertekend. Daarnaast maakt verzoekende partij zeer aannemelijk en concreet hoe het verlies van zonlicht door de oprichting van een blinde muur een zeer ernstige hinder in haar hoofde veroorzaakt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde duidelijk bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dat de aanvraag een onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor het perceel van verzoekster.

Tussenkomen de partij gaat in haar uiteenzetting voorbij aan het gegeven dat er niet is voorzien in parkeren op het openbaar domein. Zij stelt wel dat zij gemakkelijk in haar voortuinstrook zal kunnen rijden maar zij verliest uit het oog dat zij hoe dan ook deels zal moeten parkeren op het openbaar domein. Dit is niet voorzien inde vergunningsaanvraag en is nefast voor de belevingswaarde van de straat. De verwijzing naar één enkele oprit die uitkomt op Brassoï, kan hieraan uiteraard geen tegenargument voor bieden.

Inzake het ruimtegebruik merkt verzoekende partij op dat tussenkomen de partij opnieuw herneemt hoe de voorschriften zijn opgesteld, maar er eveneens niet aan voorbij kan gaan dat uit een samenlezing van de voorschriften volgt dat 80 % van het perceel kan worden verhard. Voor het overige verwijst verzoekende partij hier naar haar verzoekschrift, waarin dit uitgebreid werd toegelicht.

De VCRO legt geen kwantitatief criterium op van een reliëfwijziging. Of een reliëfwijziging aanmerkelijk is of niet, moet dus worden beoordeeld in het licht van de functie en de aard van het terrein. Niet de omvang van de wijziging op zich is doorslaggevend, wel de invloed ervan op de bestemming, het feitelijke gebruik of het uitzicht.(zie bv. Cass. 13 september 2005, AR P.050522.N)

De bestreden beslissing gaat niet in op de invloed van deze reliëfwijziging. Er wordt eenvoudigweg gesteld dat de ophoging niet tot wateroverlast zou kunnen leiden naar het perceel van verzoekster toe zonder dat deze stelling onderzocht is of onderbouwd kan worden.

...”

De tussenkomen de partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:

“ ...

a. Afwerking bouwblok

Verzoekende partij stelt dat er geen sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en dat de bestreden beslissing de bestaande toestand miskent. Zij stelt dat het verlies van zonlicht een zeer ernstige, niet te aanvaarden hinder in haar hoofde veroorzaakt. Deze hinder is volgens verzoekende partij rechtstreeks te wijten aan de verkavelingsvergunning voor 'aaneengesloten' bebouwing.

Afwerking bouwblok

Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO luidt als volgt (eigen onderlijning):

"De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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."

De overheid kan, maar moet dus niet rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat is in casu gebeurd, nu gestreefd wordt naar centrumverdichting en kernversterking. Zowel de provincie Antwerpen als de gemeente Berlaar hanteren deze principes in hun ruimtelijk beleid en worden uitdrukkelijk bevestigd in het bestreden besluit.

Ten onrechte meent verzoekende partij dat de bestreden beslissing uitgaat van de veronderstelling dat zij in de toekomst haar woning zal slopen en tegen de 'wachtgevel' zal bouwen. De bestreden beslissing stelt enkel dat deze mogelijkheid in de toekomst bestaat en dat deze ontwikkeling zelfs wenselijk is met het oog op de optimalisatie van het ruimtelijk rendement.

Dit neemt echter niet weg dat de bestreden beslissing twee opties open laat, met name (1) een stedenbouwkundige vergunning voor een woning met een wachtgevel aan de zijde van het perceel van verzoekende partij of (2) een stedenbouwkundige vergunning voor een woning met een volwaardig afgewerkte zijgevel aan de zijde van het perceel van verzoekende partij. Afhankelijk van de positie van verzoekende partij zal (1) ofwel een gezamenlijk project worden gerealiseerd, waarbij het bouwblok wordt afgewerkt doordat verzoekende partij tegen de wachtgevel aanbouwt, ofwel (2) het project beperkt blijven tot het perceel van tussenkomende partij, waarbij de zijgevel op een kwalitatieve manier wordt afgewerkt.

Hinder

Het perceel van verzoekende partij ligt in een dichtbebouwd woongebied in het centrum van een gemeente. Deze ligging zorgt ervoor dat verzoekende partij een grotere mate van tolerantie aan de dag moet leggen ten aanzien van de hinder die uit een dergelijk gebied voorkomt.

Zelfs als de scheidingsmuur wordt opgetrokken op of vlak naast de perceelsgrens, zal deze muur zich op minstens 1,91 meter (en niet op circa 1,75 meter, zoals foutief staat weergegeven in de bestreden beslissing) van de zijgevel van de woning van verzoekende partij bevinden, zoals blijkt uit onderstaande foto. Deze afstand garandeert dat de hinder, voornamelijk het verlies aan zonlicht, de te verwachten hinder in het centrum van een gemeente niet overstijgt.

b. Overige onderdelen van het eerste middel

Met betrekking tot de mobiliteitsimpact meent verzoekende partij dat parkeren op het openbaar domein nefast is voor de belevingswaarde van de straat en dat één enkele oprit geen afbreuk doet aan deze vaststelling. In verband met het ruimtegebruik herhaalt verzoekende partij dat 80% van het perceel kan worden verhard. Verzoekende partij stelt tenslotte dat de invloed van de reliëfwijziging onvoldoende is onderzocht.

Mobiliteitsimpact

Verzoekende partij gaat compleet voorbij aan de bestaande 'belevingswaarde' van de straat. Op verschillende plaatsen in Brassoi wordt in de voortuin en/of op het openbaar domein geparkeerd, minstens wordt die mogelijkheid voorzien. De belevingswaarde wordt dus niet alleen beïnvloed door de oprit die op Brassoi uitkomt, maar meer nog door de verdere inrichting van de straat.

In de naaste omgeving van het perceel van de aanvraag wordt haast altijd geparkeerd in de voortuinstrook en/of het openbaar domein (zie blauwe pijlen op onderstaande luchtfoto). Zelfs in de voortuin van verzoekende partij is een oprit voorzien voor het parkeren van een voertuig, zoals blijkt uit onderstaande foto. Het gaat dan ook niet op om te stellen dat de aanvraag de belevingswaarde van Brassoi zo nefast beïnvloedt dat het een reden is om de verkavelingsvergunning te weigeren.

Ruimtegebruik

De verkavelingsvoorschriften, zoals aangepast door de voorwaarden uit de bestreden beslissing, laten een bepaalde mate van verharding toe in de verschillende zones op het perceel van de aanvraag. Zowel in het verslag van de PSA als in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd besloten dat de aanvraag de watertoets doorstaat en dat er zich geen probleem stelt met de mogelijke verharding van het perceel.

Het feit dat de verkavelingsvoorwaarden een bepaalde oppervlakte aan verharding toelaten betekent overigens niet dat deze maximale oppervlakte ook zal worden gerealiseerd. De uiteindelijke oppervlakte van de verharding zal beoordeeld worden bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag voor het oprichten van een eensgezinswoning, die opnieuw aan de watertoets zal worden onderworpen.

Reliëfwijziging

De bestreden beslissing stelt het volgende over de reliëfwijziging:

"In alle redelijkheid dient geoordeeld dat een ophoging van 20cm geen enkele hinder zal veroorzaken naar de aanpalende. Ophogingen met een maximale hoogte van 20cm kan gelet op het huidige maaiveldniveau niet tot wateroverlast leiden op het eigen of de aanpalende percelen."

De bestreden beslissing weegt met andere woorden het maaiveldniveau af tegen de hoogte van de reliëfwijziging en komt op basis van deze vergelijking tot het besluit dat de reliëfwijziging geen hinder, met andere woorden geen negatieve invloed, zal hebben op het perceel van verzoekende partij. Deze conclusie is geenzins onredelijk en houdt wel degelijk rekening met de invloed van de reliëfwijziging.

...

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke

motivering van de bestuurshandelingen en het materieel motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

De PSA heeft een zeer uitgebreid verslag opgesteld met een grondige toetsing van de goede ruimtelijke ordening. De PSA komt in zijn advies tot de conclusie dat er een schending voorligt van de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald is de vergunning in strijd met:

- *De mobiliteitsimpact*
- *De schaal*
- *Het ruimtegebruik*
- *Visueel – vormelijke elementen*
- *Het bodemreliëf*
- *Een onaanvaardbare hinder naar het rechts aanpalende perceel toe.*

Wanneer de verzoekende partij opwerpt dat de voorliggende aanvraag de ruimtelijke ontwikkeling van het naastgelegen perceel dat hem in eigendom toebehoort, hypothekeert, en de PSA tot hetzelfde oordeel komt, zoals in casu het geval is, vergt de op de vergunningverlenende overheid rustende motiveringsplicht dat zij in deze omstandigheid nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen. (zie bv. RvVb 9 oktober 2012, nr. A/2012/399)

Uw Raad oordeelt dat de bevindingen van de PSA moeten worden betrokken in de bestreden beslissing, ook dit is in casu niet gebeurd (RvVb 6 augustus 2013, nr. A/2013/0456):

...

Ook dit is in casu niet gebeurd. De bestreden beslissing maakt geen afweging van de goede ruimtelijke ordening in functie van het perceel van verzoekster, zijnde de onmiddellijke omgeving en de bestaande toestand. Zij baseert zich louter op een eventuele toekomstige verbouwing die verzoekster zou moeten uitvoeren als garantie dat de wachtgevel in de toekomst zal worden weggewerkt om de vergunning te verlenen.

Er rust een verstrengde motiveringsplicht op de Deputatie wanneer zij afwijkt van het advies van de PSA. In casu steunt de Deputatie de bestreden beslissing niet op rechtsgeldige motieven. Zij motiveert ook niet waarom zij afwijkt van het verslag van de PSA. De Deputatie steunt haar beslissing niet op motieven die in rechte en in feite juist zijn, zodat zij op geen enkele redelijke manier kon besluiten tot de toekenning van de verkavelingsvergunning.

De motivering is tegenstrijdig, zodat de beslissing tot stand is gekomen met miskennen van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO en een schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook van het materiële motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij is van oordeel dat de deputatie niet voldaan heeft aan de materiële motiveringsplicht omdat de bevindingen van de PSA moeten worden betrokken in de bestreden beslissing en omdat de door de deputatie gehanteerde motivering onvoldoende, foutief en tegenstrijdig is.

De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de overheid zich in haar besluit niet aansluit bij een advies, zij verplicht is het advies te weerleggen. Het volstaat dat het besluit duidelijk de redenen weergeeft die het verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. Dat is in casu het geval, zoals blijkt uit de uiteenzetting van tussenkomende partij over het eerste middel. De bestreden beslissing vermeldt dit principe bovendien uitdrukkelijk:

“De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 juni 2016 gelet op de onderstaande motivering.”

Verzoekende partij laat na aan te duiden waarin de beoordeling van de deputatie tegenstrijdig is en op welke foutieve motieven de beslissing steunt. Voor wat betreft de goede ruimtelijke ordening verwijst tussenkomende partij naar haar uiteenzetting bij het eerste middel, die hierbij integraal wordt hernomen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“...

Op geen enkel punt is de bestreden beslissing gemotiveerd en bevat zij de redenen waarom zij afwijkt van het verslag van de PSA. Meer nog, de bewoordingen van de PSA worden in grote mate overgenomen, maar er wordt een andere uitkomst aan gekoppeld.

De motivering is dan ook op vele punten strijdig,

Zo bv. op p. 8 van de bestreden beslissing worden de bewoordingen van het verslag van de PSA inzake het ruimtegebruik letterlijk overgenomen in zoverre het een beschrijving bevat van de vergunningsaanvraag over het ruimtegebruik, alleen heeft de Deputatie de zin “De aanvraag is niet in overeenstemming met het ruimtegebruik” vervangen door “De aanvraag is in overeenstemming met het ruimtegebruik.” De kritische bedenkingen van de PSA inzake het ruimtegebruik zijn gewoon weggelaten uit de motivering en worden ook niet weerlegd in de beslissing. Hetzelfde geldt voor de bevinding van de PSA dat de aanvraag visueel-vormelijk niet in overeenstemming is (p. 8 – 9 bestreden beslissing), waar de Deputatie 1 woord verandert in de motivering van de PSA en vervolgens de titel “De aanvraag is visueel-vormelijk niet in overeenstemming” verandert naar “De aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming.”

Dit is uiteraard geen zorgvuldige motivering.

...”

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:

“...

Verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing niet de redenen bevat waarom zij afwijkt van het verslag van de PSA. Zij meent bovendien dat de motivering op vele punten strijdig is omdat de woorden van de PSA in grote mate worden overgenomen, terwijl er een andere uitkomst aan wordt gekoppeld.

De rechtspraak waarnaar verzoekende partij verwijst stelt dat uit de beslissing moet blijken dat het verslag van de PSA daadwerkelijk als basis voor de beslissing wordt gebruikt en waarom van dit standpunt wordt afgeweken. Dit houdt niet in dat de deputatie het advies van de PSA moet weerleggen, maar dat zij de redenen moet weergeven waarom zij van oordeel is dat het advies niet gevolgd moet worden en dat de vergunning kan worden verleend. In casu heeft de deputatie dit afdoende gedaan, zoals blijkt uit het eerste middel.

Met betrekking tot het ruimtegebruik heeft de deputatie, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, uitdrukkelijk de redenen vermeld waarom zij meent dat de aanvraag ermee in overeenstemt:

“De verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte is beperkt, maar kan, gelet op de ligging nabij de kern, aanvaard worden. Er dient in deze omgeving gestreefd te worden naar een dichtheid van 15 a 25 woningen per hectare waardoor de tuinstroken eerder beperkt zijn ten aanzien van de bebouwde oppervlakte, wat in de kern van een gemeente aanvaardbaar is. De rechstaanpalende heeft bovendien soortgelijke diepte qua tuinstrook.”

In de paragraaf over de visueel-vormelijke elementen verwijst de deputatie uitdrukkelijk naar de motivatie over de inpassing van de schaal. Daarin wordt gemotiveerd waarom een wachtgevel, in zoverre deze zich zal voordoen, aanvaardbaar is:

“Het perceel van de aanpalende is echter te beperkt om dienst te blijven doen als open bebouwing. Op termijn, bij grote verbouwingen aan het rechtsaanpalende pand, kan er dan ook worden aangesloten tegen deze wachtgevel. Er wordt door de aanvrager aannemelijk gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt.

Het creëren van een wachtgevel op de perceelsgrens kan aanvaard worden aangezien er in de toekomst kan tegenaan gebouwd worden. De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van het centrum van de gemeente, waar gestreefd moet worden naar kernversterking. Het onbebouwd laten van deze kavels zou in deze centrumomgeving dan ook onverantwoord zijn.”

*De deputatie heeft dus wel degelijk meer gedaan dan telkens een woord vervangen uit het verslag van de PSA en de kritische bemerkingen weglaten. De deputatie heeft afdoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat een vergunning kan worden afgeleverd.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert de beoordeling in de bestreden beslissing dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en viseert daarbij onder meer de aspecten schaal, visueel-vormelijke elementen en de hinder voor haar perceel.

Voor elk van deze aspecten verwijst de verzoekende partij naar de ongunstige beoordeling in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“...

§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;

...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij niet enkel de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken, maar tevens dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°” in rekening kan brengen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid 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 besluit is kunnen komen.

3.

De aanvraag beoogt de splitsing van een perceel in twee delen. De bestaande woning op het betrokken perceel is opgericht aan de linkerzijde en sluit aan bij de naastgelegen woning. De rechterzijde van het perceel is thans in gebruik als oprit voor deze woning. De rechterzijde van het perceel wordt voorzien om te worden afgesplitst van deze woning teneinde er een nieuwe woning op te richten die aansluit bij de bestaande woning. De bestaande woning zou daardoor een gesloten bebouwing worden. De nieuwe woning wordt voorzien tot aan de rechter perceelsgrens, met een wachtgevel.

De verzoekende partij is de rechter buur van het betrokken perceel. Haar woning, opgericht in open bebouwing, staat op een afstand van 1.75 meter van de grens met het betrokken perceel, waardoor de wachtgevel van de nieuwe woning op die afstand zou komen te staan.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag om meerdere redenen niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Uit het verslag, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat het voorzien van een wachtgevel op 1,75 meter van een bestaande open bebouwing aanleiding is tot een ongunstige beoordeling van een aantal aandachtspunten, met name:

- (1) de voorgestelde schaal van de bebouwing: de verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een wachtgevel en heeft daaromtrent bezwaren geformuleerd; een wachtgevel op de perceelsgrens met een open bebouwing is geen goede ruimtelijke ordening; argumentatie dat verdichting wenselijk is en dat het perceel te smal is voor half open bebouwing, vormt geen vrijeleide om abstractie te maken van de historisch gegroeide en bestaande toestand van open bebouwing op het buurperceel;

- (2) visueel-vormelijk: de aanvraag voorziet in een wachtgevel die niet zal bestendig worden, hetgeen visueel en vormelijk nefast is voor de inpassing in de omgeving;
- (3) onaanvaardbare hinder voor het rechts aanpalend perceel: door de wachtgevel met een mogelijke hoogte van 6 meter zal dit onaanvaardbare lichtafname betekenen voor de verzoekende partij.

4.

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

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie bij het nemen van een beslissing omtrent het administratief beroep het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling moet betrekken, hetgeen, onder meer, impliceert dat de deputatie aandacht moet besteden aan de stedenbouwkundige knelpunten van de aanvraag, zoals ze uit dit verslag blijken.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, neemt, in het licht van de gegevens vermeld onder het vorig randnummer, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

5.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

6.

In de bestreden beslissing erkent de verwerende partij dat de verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een wachtgevel op de perceelsgrens en dat er in de vrijstaande gevel van de verzoekende partij verschillende raampartijen zijn waar natuurlijk licht de woonvertrekken kan bereiken, maar acht het aangevraagde toch verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, om de volgende redenen:

- het perceel van de verzoekende partij is te beperkt om dienst te blijven doen als open bebouwing; er kan bij grote verbouwingen aangesloten worden tegen de betrokken wachtgevel;
- er wordt door de aanvrager aannemelijk gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt;
- de aanvraag is gelegen in het nabijheid van het centrum en het onbebouwd laten zou onverantwoord zijn;
- de hinder overstijgt de te verwachten hinder niet in een centrumomgeving en de wachtgevel creëert voor de verzoekende partij uitbreidingsmogelijkheden.

Vooreerst is het niet duidelijk hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat er door de aanvrager aannemelijk wordt gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt, terwijl uit de gegevens van het dossier duidelijk blijkt dat de verzoekende partij geen intenties heeft om haar woning, in open bebouwing, te verbouwen naar een gesloten bebouwing

en de verwerende partij daar ook op gewezen wordt in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Bovendien moet, los van het voorgaande, vastgesteld worden dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde koppelt aan een wijziging van de bestaande ruimtelijke ordening van het perceel van de verzoekende partij, die, zoals reeds vastgesteld, geen intenties heeft tot verbouwen.

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

Vooreerst blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij “ook” beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengt, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO. Er is in de bestreden beslissing geen sprake is van enig beleidsdocument. De verwerende partij verwijst enkel naar het feit dat de woning van de verzoekende partij in de toekomst kan aansluiten bij de wachtgevel van het aangevraagde en stelt dat het onverantwoord zou zijn om een perceel in de centrumomgeving onbebouwd te laten. Maar zelfs indien met de aangehaalde overwegingen een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” zou zijn bedoeld, dan nog kan dit niet verantwoorden dat een vergunning wordt verleend die strijdig is met de goede ruimtelijke ordening indien rekening gehouden wordt met de in de omgeving bestaande toestand.

Tenslotte valt niet in te zien hoe de verwerende partij zonder meer tot de conclusie komt dat het aangevraagde voor de verzoekende partij niet de te verwachten hinder in een centrumomgeving overstijgt, terwijl ze zelf vaststelt dat de verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een wachtgevel op de perceelsgrens en dat er in de vrijstaande gevel van de verzoekende partij verschillende raampartijen zijn waar natuurlijk licht de woonvertrekken kan bereiken.

De conclusie van het voorgaande is dat niet blijkt dat de bestreden beslissing steunt op in feite en in rechte verantwoorde motieven.

Het eerste en tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §3 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ESPI is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel grond voor het creëren van één kavel voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing, op een perceel gelegen te 2590 Berlaar, Brassoï 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 41 I2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. 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 19 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ