

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0434 van 24 oktober 2012
in de zaak 1112/0192/SA/4/0160

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carlos DE WOLF en Michaël DE MOL
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 20 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0113 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 30 mei 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Carlos DE WOLF en Michaël DE MOL die verschijnen voor de verzoekende partijen, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ vraagt met een op 19 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 1 februari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 25 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor *“het wijzigen van een verkavelingsvergunning”*.

De aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning teneinde de bestaande woning op lot B te kunnen verbouwen en/of uitbreiden onder volgende voorwaarden:

- De totale bouwdiepte bedraagt maximum 15m;
- De bouwvrije zijstroken bedragen minimum 3m;
- De breedte van de uitbreiding is maximum 6m;

- De nok staat loodrecht op de nok van de bestaande woning;
- De kroonlijsthoogte sluit aan op deze van de bestaande bebouwing op het perceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is gelegen in een op 11 december 1956 goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. De verkavelingsvergunning werd verleend op 11 december 1965 voor twee loten en vervolgens gewijzigd op 27 december 1977, op 5 juni 1997 en op 20 augustus 2003.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2011 tot en met 14 april 2011, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 18 mei 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere weigert op 20 mei 2011 een vergunning aan de tussenkommende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De ontwerp-voorschriften beantwoorden aan het verslag van het 3-partijenoverleg dd. 15 september 2010 waarbij de aanvraag werd besproken met het agentschap RO.

Gelet op het nieuw bezwaarschrift welke bij onderhavige heraanvraag werd ingediend door de mede-eigenaar uit de verkaveling, waarin duidelijk werd aangetoond dat de uitbreiding beschaduwing op haar eigendom veroorzaakt.

Overwegende dat ingevolge deze bezwaren het dossier opnieuw werd voorgelegd op het 3-partijenoverleg dd. 11 mei 2011 met het agentschap RO.

Er werd geoordeeld dat er rekening moet worden gehouden met de bezwaren en dat het mogelijk moet zijn een bouwprogramma te realiseren waarbij kan tegemoet gekomen worden aan de bezwaren en de suggestie van de klager om de verbouwing te voorzien daar waar nu de veranda van de aanvrager gesitueerd is.

Gelet op voormelde redenen is onderhavige aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

Een aangepast voorstel waarbij de uitbreiding geen hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende eigenaar, kan het voorwerp uitmaken van een nieuw onderzoek.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 24 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 6 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 15 september 2011 om het beroep in te willigen en de vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag beoogt het wijzigen van het lot B met het oog op het uitbreiden van de bestaande woning naar de huidige normen inzake leefcomfort.

Het betreft een woning met een beperkt volume, bestaande uit 1 bouwlaag en afgewerkt met een zadeldak. Volgens de goedgekeurde verkaveling d.d. 11/12/1965 was lot B bedoeld om de bestaande woning tijdelijk te behouden en deze later te vervangen door een nieuwbouw binnen de nieuw geschetste zone.

Er werden echter later diverse vergunningen afgeleverd (zie verder historiek) voor verbouwing van de bestaande woning waardoor deze een meerwaarde heeft verkregen en waardoor een vervanging ervan niet onmiddellijk meer aan de orde is.

De gevraagde uitbreiding is beperkt in omvang.

In het verleden werden vergunningen om de woning te verbeteren tot de toestand waarin ze zich nu bevindt. Deze bestendiging van de woning wordt nu doorgetrokken door het uitbreiden van de woning.

Het getuigt van een duurzame ruimtelijke ordening om te opteren voor het behoud en uitbreiding van de nog in goede staat verkerende woning in plaats van het slopen van deze woning.

De gevraagde uitbreiding is beperkt qua bouwhoogte (1 bouwlaag met hellende bedaking, aansluitend bij de bestaande bebouwing) en oppervlakte en is stedenbouwkundig gezien niet van die aard dat deze qua omvang niet aanvaardbaar zou zijn. De impact op het woonklimaat van het aanpalend perceel overstijgt de normale burenhinder niet.

In voorliggende aanvraag wordt in tegenstelling tot wat bezwaarindiener en het college stellen, weldegelijk rekening gehouden met de inplanting van de belendende woning op het links aanpalend perceel.

Gelet op de diepere inplanting van de woning welke het voorwerp is van deze aanvraag en het feit dat deze op een afstand van 3m van de perceelsgrens, over een diepte van 7,60m wordt uitgebreid naar voor toe, zal een dergelijke uitbreiding veel minder hinder veroorzaken dan een eventuele nieuwbouw, als initieel voorzien in de verkavelingsvoorschriften, op termijn te realiseren.

De beoogde uitbreiding wordt voorzien tot op minimum 3m van de linkse laterale perceelsgrens en de beoogde uitbreiding bestaat slechts uit één gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hellend dak, met nok evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrens. De veranda van klager op het aanpalend perceel bevindt zich bijkomend op ca. 7m van dezelfde perceelsgrens, zodat klager nimmer enig nadeel van bezonning zal kennen ter hoogte van haar veranda.

In die zin kan het bezwaar van de klager over de beschaduwing van haar veranda en bijgevolg verminderde lichtinval niet als gegrond worden beschouwd.

Een nieuw opgerichte woning vooraan het perceel, binnen de voorziene bouwzone, zou voor klager een veel ruimere hinder bezorgen.

De voorliggende vraag tot verkavelingswijziging brengt de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Bij arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0113 werd vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Bij arrest van 30 mei 2012 met nummer S/2012/0113 werd vastgesteld dat de eerste verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. In hetzelfde arrest werd vastgesteld dat het beroep van de tweede verzoekende partij onontvankelijk is bij gebrek aan belang. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Hieronder worden de middelen enkel onderzocht voor zover ze zijn aangevoerd door de eerste verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

De eerste verzoekende partij doet in de wederantwoordnota afstand van het eerste middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de eerste verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO iuncto de materiële motiveringsplicht.

De eerste verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

Uit de bouwvergunning d.d. 4 mei 1975 m.b.t. de bouw van de woning van Verzoekende Partijen en de hier bijhorende plannen (stuk 6) blijkt echter dat de woning op een afstand van 3 meter is ingeplant t.o.v. de perceelsgrens met de woning van Belanghebbende Partij. De veranda die aan de woning van Verzoekende Partijen is bijgebouwd sluit onmiddellijk aan op het volume van de bestaande woning, zoals tevens blijkt uit de simulaties van architect [REDACTED] (stuk 5). Bijgevolg is de veranda van Verzoekende Partijen dan ook ingeplant op circa 3 meter van de perceelsgrens met de eigendom van Belanghebbende Partij en niet op circa 7 meter, zoals Verwerende Partij ten onrechte stelt.

Bovendien stelt architect [REDACTED] expliciet in zijn verklarende nota:

“Ik verklaar tevens dat de oprit van Mevr [REDACTED] ongeveer 3m breed is, zeker geen 7m zoals de raadsman van dhr [REDACTED] (d.i. Belanghebbende Partij: eigen toevoeging) laat noteren.”

De verwijzing naar de oprit in voormeld citaat is ingegeven door het feit dat de veranda van Verzoekende Partijen van de perceelsgrens met de eigendom van Belanghebbende Partij wordt gescheiden door de oprit bij de woning van Verzoekende Partijen.

Het is Verzoekende Partijen dan ook volstrekt onduidelijk op welke wijze Verwerende Partij in de Bestreden Beslissing tot de vaststelling is gekomen dat de veranda van Verzoekende Partijen op een afstand van circa 7 meter van de perceelsgrens met de eigendom van Belanghebbende Partij zou zijn ingeplant.

Verzoekende Partijen kunnen dan ook niet anders dan vaststellen dat Verwerende Partij bij haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde project van kennelijk materieel onjuiste gegevens is uitgegaan. Hierdoor is de wettigheid van de Bestreden Beslissing noodzakelijkerwijze aangetast, te meer daar dit feitelijk gegeven in de Bestreden Beslissing als een substantiële overweging is meegenomen om tot de Bestreden Beslissing te komen. In die zin kan het bezwaar van de klager over de beschaduwing van haar veranda en verminderde lichtinval niet als ongegrond worden beschouwd. Bijgevolg kan er dan ook onmogelijk sprake zijn van een afdoende materiële motivering overeenkomstig de materiële motiveringsplicht die op elke administratieve overheid rust.

Op basis van voorgaande elementen dient dan ook te worden besloten dat Verwerende Partij in de Bestreden Beslissing onmogelijk een correcte en op correcte data gebaseerde beoordeling kon maken omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening. Immers, zoals uit de bewoordingen uit de Bestreden Beslissing blijkt, is het oordeel van Verwerende Partij dat Verzoekende Partijen geen hinder kunnen ondervinden van het project rechtstreeks gestoeld op het foutieve gegeven dat de veranda op 7 meter van de perceelsgrens zou zijn ingeplant.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie was bijgevolg van mening dat de geplande, kleine uitbreiding veel minder hinder zou veroorzaken dan een eventuele nieuwbouw, zoals voorzien in de verkaveling.

De veranda bevindt zich inderdaad niet op 7m van de perceelsgrens, maar op ca 5m van de perceelsgrens. We verwijzen hiervoor naar stuk 6, waar men de breedte van de oprit van verzoekende partij ziet. De veranda sluit wel aan bij de woning, maar is in de breedte verder van de perceelsgrens gelegen dan de woning. Rekening houdend met het feit dat de verkavelingswijziging een bouwvrije zijstrook voorziet van 3m, ligt de veranda op ca 8m van de nieuwe constructie, wat zeker aanvaardbaar is.

Bovendien was de in het besluit genoemde afstand van 7m niet doorslaggevend. In het besluit staat immers: “De veranda van klager op het aanpalend perceel bevindt zich bijkomend op ca. 7m van dezelfde perceelsgrens.”

Het doorslaggevend argument voor de deputatie was dat een nieuwbouw, binnen de door de verkaveling voorziene bouwzone, voor verzoekende partij veel meer hinder zou inhouden en dat de geplande uitbreiding de normale burenhinder niet zou overstijgen.

...”

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

De deputatie haalt dan ook verscheidende argumenten aan waarom de aanvraag haar inziens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening: de gevraagde uitbreiding is beperkt qua bouwhoogte en qua oppervlakte, het behoud en de uitbreiding van de bestaande woning getuigt van een duurzame goede ruimtelijke ordening, de impact op het woonklimaat van het aanpalend perceel overstijgt de normale burenhinder niet, een nieuwe woning zal veel meer hinder veroorzaken voor het aanpalende perceel, de uitbreiding komt op minstens 3m van de laterale perceelsgrens met lot A te liggen en het aanpalende lot zal door de uitbreiding geen beschaduwning en verminderde lichtinval ondervinden.

De verzoekende partijen struikelen blijkbaar over één overweging in de betrokken beslissing, met name dat de veranda van de verzoekende partijen “op ca. 7m van de perceelsgrens is gelegen”.

Bij de beoordeling van de betrokken vergunningsaanvraag, heeft de deputatie zich o.m. gebaseerd op de bestaande kadasterplannen. Er moet worden vastgesteld dat de bewuste veranda niet staat aangeduid op deze kadasterplannen.

Bovendien zal de veranda in geen geval schaduw ondervinden door de betrokken uitbreiding. Dit werd in het beroepschrift van de heer [REDACTED] op zeer uitvoerige wijze aangetoond, aan de hand van een nauwkeurige bezonningsstudie uitgevoerd door architect [REDACTED].

... ”

Tot slot moet worden benadrukt dat de uitbreiding die in werkelijkheid zal worden gerealiseerd nog veel beperkter is dan toegelaten volgens de gewijzigde verkavelingsvoorschriften. De stedenbouwkundige vergunning die recent werd verleend, heeft betrekking op een uitbreiding met een bouwdiepte van slechts 13,40m (terwijl max. 15m is toegelaten) en een breedte van slechts 4,70m (terwijl max. 6m is toegelaten). Dit betekent dat de geplande uitbreiding maar liefst 17,40m² minder oppervlakte zal hebben dan maximaal toegelaten.

... ”

In haar wederantwoordnota dupliceert de eerste verzoekende partij:

“ ...

De beschaduwingsstudies, uitgevoerd door de architect van Tussenkomende Partij, zijn niet betrouwbaar. Met name kan worden vastgesteld dat in de beschaduwingsstudie bij de aanvraag tot verkavelingsvergunningswijziging (stuk 8 Tussenkomende Partij) en de beschaduwingsstudie bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (stuk 10 Tussenkomende Partij) de te verwachten schaduwslag van de uitbreiding onderling aanzienlijk afwijken, zoals blijkt uit onderhavige uittreksels uit de respectievelijke studies:

...

Meer bepaald kan worden vastgesteld dat, alhoewel op beide simulaties de uitbreiding op 3 meter van de perceelsgrens staat ingeplant – en bijgevolg principieel dezelfde breedte van schaduwslag zou moeten genereren – in de ene simulatie een schaduwslag op de percelen van Verzoekende Partijen over een breedte van 2,42 meter wordt verwacht, daar waar bij de andere simulatie slechts sprake is van 90 centimeter schaduwslag. Dergelijk verschil kan niet worden beschouwd als een marginale afwijking maar vertoont daarentegen een substantieel karakter.

De studies, uitgevoerd in opdracht van Tussenkomen Partij, kunnen dan ook niet als betrouwbare gegevens worden beschouwd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de motieven in bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening steunen op onjuiste feiten.

Artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO luidt als volgt :

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, 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;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.

Uit deze bepaling volgt dat de vergunningsverlenende overheid de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, 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 VCRO.

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Er kan slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Het aangevraagde betreft het wijzigen van een verkavelingsvergunning teneinde de bestaande woning op het betrokken bouwperceel te kunnen uitbreiden.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het college de vergunning weigerde omdat "de mede-eigenaar uit de verkaveling" een bezwaarschrift indiende "waarin duidelijk werd aangetoond dat de uitbreiding beschaduwde op haar eigendom veroorzaakt". Het college stelde dat een aangepast voorstel waarbij de uitbreiding geen hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende eigenaar, het voorwerp kan uitmaken van een nieuw onderzoek.

Het college oordeelde derhalve dat het aangevraagde omwille van hinderaspecten diende geweigerd te worden.

Het hinderaspect, zoals weerhouden door het college, wordt in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld door de verwerende partij:

"In voorliggende aanvraag wordt in tegenstelling tot wat bezwaarindiener en het college stellen, weldegelijk rekening gehouden met de inplanting van de belendende woning op het links aanpalend perceel.

Gelet op de diepere inplanting van de woning welke het voorwerp is van deze aanvraag en het feit dat deze op een afstand van 3m van de perceelsgrens, over een diepte van 7,60m wordt uitgebreid naar voor toe, zal een dergelijke uitbreiding veel minder hinder veroorzaken dan een eventuele nieuwbouw, als initieel voorzien in de verkavelingsvoorschriften, op termijn te realiseren.

De beoogde uitbreiding wordt voorzien tot op minimum 3m van de linkse laterale perceelsgrens en de beoogde uitbreiding bestaat slechts uit één gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hellend dak, met nok evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrens. De veranda van klager op het aanpalend perceel bevindt zich bijkomend op ca. 7m van dezelfde perceelsgrens, zodat klager nimmer enig nadeel van bezonning zal kennen ter hoogte van haar veranda.

In die zin kan het bezwaar van de klager over de beschaduwning van haar veranda en bijgevolg verminderde lichtinval niet als gegrond worden beschouwd.

Een nieuw opgerichte woning vooraan het perceel, binnen de voorziene bouwzone, zou voor klager een veel ruimere hinder bezorgen.”

Deze overwegingen betreffen de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening inzake het relevant geacht aspect van hinder. Uit de overwegingen blijkt niet dat deze beoordeling opgesplitst kan worden in verschillende argumenten, waarbij “het doorslaggevend argument” zou zijn dat een nieuwbouw in de zone zoals voorzien meer hinder zou veroorzaken. De overwegingen zoals hierboven aangehaald lijken integendeel één geheel uit te maken.

5.

Het wordt niet betwist dat in de bestreden beslissing foutief wordt gesteld dat de veranda van de verzoekende partij op ongeveer 7 meter ligt van de perceelsgrens met het bouwperceel. Daar waar de tussenkomende partij stelt dat dit een materiële vergissing zou betreffen, stelt de verwerende partij dat deze afstand ongeveer 5 meter zou bedragen. Ze houdt voor dat ook deze afstand “zeker aanvaardbaar is”. Uit deze repliek blijkt dat de verwerende partij niet voorhoudt dat er sprake is van een pure materiële vergissing. De verzoekende partij dupliceert anderzijds dat de afstand 3 meter bedraagt.

Naargelang de verschillende standpunten bedraagt de afstand van de mogelijke uitbreiding op het bouwperceel tot de veranda van de verzoekende partij hetzij 10 meter, 8 meter of 6 meter.

Het kan bezwaarlijk worden betwist dat de afstand tussen de bebouwing op aanpalende percelen essentieel is bij de beoordeling van de hinderaspecten.

Het gegeven dat de verwerende partij, zoals de tussenkomende partij stelt, zich heeft gebaseerd op de kadasterplannen en de bedoelde veranda niet staat aangeduid op deze plannen, belet niet dat de verwerende partij de feiten waarop ze haar beoordeling steunt correct moet vaststellen.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling steunde op een foutieve vaststelling van de afstand tussen de bebouwing op de aanpalende percelen. De verwerende partij houdt niet voor dat dit geen impact heeft gehad op haar beoordeling, maar geeft integendeel in haar repliek een nieuwe beoordeling op grond van een beweerde juiste afstand, die echter geen afbreuk doet aan de conclusie dat de beoordeling in de bestreden beslissing steunt op een foutieve vaststelling van de feiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. DE KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van de tweede verzoekende partij is onontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de tweede verzoekende partij
6. De kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ