

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0923
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0610/A

Verzoekende partij	de heer Stijn CARETTE vertegenwoordigd door advocaten Guy KERSTENS en Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Hans REDANT 2. mevrouw Carine COSIJNS vertegenwoordigd door advocaat Ria FOCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Markt 41 3. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste en tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de derde tussenkommende partij van 6 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan voor het verbouwen van een garage op het perceel gelegen te 9420 Aaigem (Erpe-Mere), Opaaiem 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0051F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 6 juni 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/1171 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 4 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 oktober 2016 toe in de debatten.

De derde verzoekende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 oktober 2016 toe in de debatten.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De derde tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Ria FOCK voert het woord voor de eerste en tweede tussenkomende partij.

De derde tussenkomende 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. FEITEN

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 1 juli 2015 bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een garage” op het perceel gelegen te 9420 Aaigem (Erpe-Mere), Opaaigem 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0051F.

De derde tussenkomende partij heeft voor een identieke aanvraag op 8 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de eerste en tweede tussenkomende partij. Deze stedenbouwkundige vergunning is intussen vervallen.

De nieuwe aanvraag beoogt de afwerking van een vroegere, deels afgebroken constructie, die werd gebruikt als garage bij de woning nr. 96. De garage maakte oorspronkelijk deel uit van een hoeve die werd afgesplitst en werd aan het perceel met huisnummer 96 (woning van de eerste en tweede tussenkomende partij) toegevoegd. Op de links aanpalende percelen werd een verkaveling goedgekeurd voor drie gekoppelde woningen. De links aanpalende woning (van verzoekende partij), die deel uitmaakt van deze verkaveling, is reeds gerealiseerd en bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak. Ter hoogte van de perceelsgrens met dit links aanpalend perceel wordt de garage

voorzien van een nieuwe achtergevel met een hoogte van maximum 5,6 meter op de perceelsgrens.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 augustus 2015 tot en met 4 september 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 oktober 2015 ongunstig.

De derde tussenkomende partij weigert op 6 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij. De derde tussenkomende partij overweegt:

“ ...

De aanvraag behelst het verbouwen van een garage ter hoogte van de linker zijgevel van de woning met huisnummer 96. De garage maakte oorspronkelijk deel uit van een hoeve die werd afgesplitst en aan het perceel met huisnummer 96 werd toegevoegd. Op de links aanpalende percelen werd een verkaveling goedgekeurd voor 3 gekoppelde woningen. De woning op het linker perceel is reeds gerealiseerd.

De aanvraag voorziet in de herstelling van een vroegere, deels afgebroken, constructie, die gebruikt wordt als garage. De muur zou worden opgetrokken op de perceelsgrens met het links aanpalende perceel, met een hoogte van 5,6m. Deze hoogte op de perceelsgrens is niet gebruikelijk.

Zowel het herstellen van deze deels afgebroken constructie op de perceelsgrens, als de hoogte van deze blinde muur zijn ongebruikelijk op de voorziene locatie.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de plannen geen correcte weergave zijn van de bestaande toestand op het terrein. Op de schetsen van de bestaande en nieuwe toestand werd immers geen aanduiding gemaakt van de gemetste muur die achter de te verbouwen garage staat die het voorwerp uitmaakt van de huidige vergunningsaanvraag. Uit foto's die op vraag van het gemeentebestuur werden aangeleverd door de aanvrager, en bijkomend op basis van fotomateriaal van de dienst stedenbouw van de directe omgeving van het perceel van de aanvraag, blijkt deze gemetste constructie tegen de linker perceelsgrens te zijn opgericht. Voor deze gemetste constructie werd geen stedenbouwkundige vergunning terug gevonden, nochtans is deze constructie ook vergunningsplichtig.

Overwegende dat de aanvraag op de voorziene inplantingsplaats een inbreuk vormt op de goede ruimtelijke ordening, en tevens de bestaande toestand niet correct wordt weergegeven, is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de eerste en tweede tussenkomende partij op 16 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Voorliggende aanvraag beoogt de afwerking van een vroegere, deels afgebroken constructie, die gebruikt wordt als garage bij de woning met huisnummer 96. Ter hoogte van de perceelsgrens met het links aanpalende perceel wordt de garage voorzien van een nieuwe achtergevel, met een hoogte van maximum 5,6m op de perceelsgrens.

De garage maakte oorspronkelijk deel uit van een hoeve die werd afgesplitst en aan het perceel met huisnummer 96 werd toegevoegd. Op de links aanpalende percelen werd een verkaveling goedgekeurd voor 3 gekoppelde woningen. De linksaanpalende woning, die deel uitmaakt van deze verkaveling, is reeds gerealiseerd en bestaat uit 1 bouwlaag onder een zadeldak.

De hamvraag bij deze aanvraag is of het oprichten van de garage tot op de zijdelingse perceelsgrens al dan niet stedenbouwkundig aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

Linksaanpalend staat een halfopen bebouwing met een bouwvrije strook van 3m t.o.v. het perceel in aanvraag.

Bij het opmaken van de linksaanpalende verkaveling is de keuze gemaakt om niet aan te bouwen aan de bestaande garage doch om een bouwvrije strook van 3m te voorzien. Bijgevolg is het vanuit stedenbouwkundig standpunt vanzelfsprekend dat ook op het betreffend perceel een bouwvrije strook wordt voorzien.

Gezien de garage ten zuiden van de linksaanpalende woning staat, en er bij deze woning een bouwvrije strook van slechts 3m voorzien is, is er sprake van verminderde lichtinval in deze woning door het oprichten van een blinde muur met een breedte van 3,6m en een hoogte gaande van 3,8m tot 5,6m op de perceelsgrens. Door het bestendigen van de garage tot op de perceelsgrens wordt het woonklimaat van de aanpalende aangetast. Een dergelijke aantasting kan niet worden aanvaard, temeer daar het akkoord ontbreekt van de burelen. Dergelijk grote gevelwand op de perceelsgrens zal wel degelijk resulteren in het wegnemen van zonlicht, ruimtegevoel en uitzicht, een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt en niet aanvaardbaar is.

Voor lage bijgebouwen is het gebruikelijk dat een bouwvrije strook t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van minimum 1m wordt gevrijwaard. Gelet echter op de hoogte van het bijgebouw (5,3m), is een bouwvrije strook van minimum 2m hier aangewezen.

De beoogde garage heeft een lengte van 10,9m aan de straatzijde (en 12m aan de achterzijde), zodat het inkorten hiervan met 2 m zeker nog een bruikbare ruimte oplevert. Bovendien worden bij voorliggende aanvraag nieuwe gevelopeningen voorzien, en wordt een nieuwe gevelsteen geplaatst voor de bestaande gevels, zodat bij het inkorten van de garage ook een mooi afgewerkt geheel zal bekomen worden.

...

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 15 januari 2016 een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 19 januari 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 25 februari 2016 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Voorliggende aanvraag beoogt de afwerking van een vroegere, deels afgebroken constructie, die gebruikt wordt als garage bij de woning met huisnummer 96. Ter hoogte van de perceelsgrens met het links aanpalende perceel wordt de garage voorzien van een nieuwe achtergevel, met een hoogte van maximum 5,6m op de perceelsgrens.

De garage maakte oorspronkelijk deel uit van een hoeve die werd afgesplitst en aan het perceel met huisnummer 96 werd toegevoegd. Op de links aanpalende percelen werd een verkaveling goedgekeurd voor 3 gekoppelde woningen. De linksaanpalende woning, die deel uitmaakt van deze verkaveling, is reeds gerealiseerd en bestaat uit 1 bouwlaag onder een zadeldak.

De hamvraag bij deze aanvraag is of het oprichten van de garage tot op de zijdelingse perceelsgrens al dan niet stedenbouwkundig aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

Linksaanpalend staat een halfopen bebouwing met een bouwvrije strook van 3m t.o.v. het perceel in aanvraag.

Bij het opmaken van de linksaanpalende verkaveling is de keuze gemaakt om niet aan te bouwen aan de bestaande garage doch om een bouwvrije strook van 3m te voorzien.

In 2012 werd een vergunning verleend waarbij een positieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt werd.

Aan de globale situatie is niets gewijzigd. Evenwel werd de vergunning niet uitgevoerd.

Een nieuwe aanvraag kan bij ongewijzigde situatie toch niet leiden tot een andere motivering. De burger mag zich aan een zekere continuïteit van bestuur verwachten.

Ten opzichte van het door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaalde element met betrekking tot bouwvrije strook ten opzichte van het linker perceel dient gesteld

dat bij het bebouwen ervan met een woning de bestaande en vergunde garage er (reeds) stond tot op de perceelsgrens. Met ander woorden met deze aanvraag tot dichtbouwen van de open zijkant verandert er niets qua lichtinval (of andere impact) ten opzichte van de huidige situatie.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst van de eerste en tweede tussenkomende partij en van de derde tussenkomende partij tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat het aangevraagde onmiddellijk naast en binnen het zichtveld van haar woning gelegen is. Zij beroept zich op een aantasting van haar woonklimaat, ten gevolge van het dichten van de garageconstructie via de oprichting van een blinde muur gaande van 3,8 meter tot 5,6 meter. De oprichting van de wand zal volgens haar resulteren in het wegnemen van zonlicht, ruimtegevoel en uitzicht.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij. Zij stellen dat er in de notariële akte van 12 januari 2012 tussen de rechtsvoorgangers van de verzoekende partij en de eerste en tweede tussenkomende partij uitdrukkelijk werd overeengekomen om de garage te behouden en toe te bedelen aan laatstgenoemden, en dat de verzoekende partij “de beslissingen van haar rechtsvoorgangers [dient] te respecteren”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bestreden beslissing de verbouwing van een constructie (garage) vergunt en dat daarbij de oprichting van een blinde muur op de perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partij wordt voorzien met een hoogte van maximum 5,6 meter. De verzoekende partij toont afdoende aan dat zij hierdoor hinder en nadelen kan ondervinden, met name een aantasting van haar woonklimaat door het wegnemen van lichtinval, ruimtelijk gevoel en uitzicht.

Nog los van de vaststelling dat de Raad niet bevoegd is om zich uit te spreken over een vermeend burgerlijk recht, moet worden vastgesteld dat de eerste en tweede tussenkomende partij niet aannemelijk maken dat de beweerde afspraken met de rechtsvoorgangers van de verzoekende partij over het behoud van de garage tegenstelbaar zijn aan de verzoekende partij.

3.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing niet op wettige wijze werd aangeplakt en dat de beroepstermijn daarom nog niet is beginnen te lopen.

Uit het emailbericht dat de eerste en tweede tussenkomende partij aan het gemeentebestuur van Erpe-Mere gestuurd hebben, blijkt volgens haar dat de aanplakking van de bestreden beslissing niet zichtbaar en leesbaar was vanop de openbare weg (Opaaigem), meer bepaald door de aanplakking in de linkeronderhoek van een venster in de zijgevel van de woning te doen.

Volgens de verzoekende partij is het zijgevelvlak van de woning van de eerste en tweede verzoekende partij niet zichtbaar voor weggebruikers die zich vóór de woning bevinden of die via Opaaigem richting Aaigem rijden. Ook voor het verkeer richting Burst zou de aanplakking in de praktijk niet zichtbaar zijn. De verzoekende partij zet uiteen dat de zijgevel niet alleen merendeels aan het zicht onttrokken wordt door de naastliggende woning Opaaigem 94, maar dat de woning bovendien meters ver van de openbare weg staat, terwijl de aanplakking, niet meer dan een klein wit papier in A4-formaat, weggestoken wordt in de linker benedenhoek van het betrokken venster en gecamoufleerd wordt door witte gordijnen aan de achterzijde. Dergelijke aanplakking is volgens de verzoekende partij volstrekt onleesbaar vanaf de openbare weg.

De verzoekende partij meent dat de aanplakking strijdig is met artikel 4.7.23, §4 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel. Zij wijst er ten slotte op dat volgens vaste rechtspraak van de Raad een gebrekkige aanplakking tot gevolg heeft dat de beroepstermijn nog geen aanvang heeft genomen op het ogenblik van het indienen van het beroep.

2.

De verwerende partij stelt dat de aanplakking van de bestreden beslissing dateert van 8 maart 2016 en dat de termijn om beroep in te stellen bij de Raad bijgevolg verstreken is.

De verwerende partij betwist dat de aanplakking onrechtmatig is gebeurd omdat ze niet zichtbaar geweest zou zijn vanaf de openbare weg. Zij stelt dat de woning waaraan de bestreden beslissing

werd aangeplakt, langs de openbare weg staat en dat bij het voorbijrijden of wandelen een dergelijke aanplakking wel degelijk zichtbaar en leesbaar is.

Volgens de verwerende partij geeft de verzoekende partij zelf toe dat zij niet voorbij de woning is gepasseerd, zodat de reden waarom zij de aanplakking niet gezien zou hebben eerder daarin gezocht moet worden. De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partij in 2012 nochtans werken van de eerste en tweede tussenkomende partij in uitvoering van een eerdere vergunning voor de garage heeft laten stilleggen. Bij een dergelijke interesse in de bouwplannen van de burens dient men volgens de verwerende partij als burger met de nodige diligentie evoluties in die zin zelf op te merken.

Het beroep zou onontvankelijk zijn wegens laattijdigheid.

3.

Ook de eerste en tweede tussenkomende partij werpen op dat het beroep niet tijdig is ingesteld.

Zij wijzen erop dat de aanplakking is gebeurd vanaf 8 maart 2016 en dat de vordering werd ingesteld met een aangetekende brief van 26 mei 2016. De termijn om bij de Raad beroep in te stellen zou op dat ogenblik reeds verstreken zijn. Zij noteren dat de verzoekende partij niet betwist dat de aanplakking is gebeurd en dat de termijn om beroep in te stellen vanaf de aanplakking *de facto* verstreken is.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten dat de aanplakking niet zichtbaar en onleesbaar was en dus gebrekkig zou zijn geweest en dat de beroepstermijn daardoor geen aanvang heeft genomen.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar het arrest nr. A/2014/0722 van 21 oktober 2014, is deze zaak volgens de eerste en tweede tussenkomende partij niet vergelijkbaar. In die zaak lag geen (afdoende) bewijs voor dat er een aanplakking was gebeurd. In de voorliggende zaak erkent de verzoekende partij daarentegen dat er een aanplakking is gebeurd, maar stelt zij enkel dat deze niet zichtbaar of leesbaar was.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten dat de aanplakking aan hun zijgevel is gebeurd. Zij plakten de beslissing voor het raam van hun voorgevel dat het dichtst bij de openbare weg gelegen is. Hun woning is reeds jaar en dag anders georiënteerd. De voordeur is niet evenwijdig gelegen aan de openbare weg.

Dit wil volgens de eerste en tweede tussenkomende partij echter niet zeggen dat de aanplakking niet zichtbaar zou zijn geweest. Uit de foto's in het verzoekschrift van de bestaande situatie en van stuk 5 van de verzoekende partij zou blijken dat het raam waar de aanplakking is gebeurd makkelijk en duidelijk zichtbaar was vanaf de openbare weg. De foto's die de verzoekende partij in haar verzoekschrift voegt bij het bespreken van de beweerde onrechtmatige aanplakking, zouden foto's van google maps of google streetview van 2009 zijn en niet van de huidige situatie. Bovendien zouden de foto's getrokken zijn vanuit de slechtst mogelijke positie om zoveel mogelijk de zichtbaarheid in twijfel te trekken. De aanplakking was volgens de eerste en tweede tussenkomende partij wel degelijk zichtbaar vanaf de openbare weg, zowel bij het voorbijrijden als voorbij wandelen.

Verder wijzen de eerste en tweede tussenkomende partij erop dat de verzoekende partij haar woning op het ogenblik van de aanplakking en het instellen van het beroep nog niet bewoonde. De reden waarom de verzoekende partij de aanplakking niet zag, zou dan ook te maken hebben met haar afwezigheid in de woning.

Nochtans was de verzoekende partij volgens de eerste en tweede verzoekende partij perfect op de hoogte van de bouwplannen. Het is immers de verzoekende partij die de werken heeft doen stilleggen in juni 2015. Het is ook de verzoekende partij die een bezwaarschrift heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De eerste en tweede tussenkomende partij menen dat het in die omstandigheden de plicht was van de verzoekende partij als burger om zich actief te informeren over de bestreden beslissing.

De eerste en tweede tussenkomende partij wijzen er vervolgens op dat de Raad in zijn arrest nr. RvVb/A/1516/1234 van 16 juni 2016 geoordeeld heeft dat er geen regelgeving bekend is die zou voorschrijven dat de plaats van aanplakking van de bestreden beslissing dezelfde dient te zijn als de plaats van aanplakking van de aanvraag. De verzoekende partij zou bovendien de exacte plaatsing van de aanplakking van de aanvraag niet bewijzen. De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten ook dat de aanplakking van de aanvraag letterlijk aan de openbare weg is gebeurd. Zij menen dat de afstand tot de openbare weg niet of alleszins niet veel verschilt van deze van aanplakking van de bestreden beslissing.

Ten slotte stellen de eerste en tweede tussenkomende partij dat de situatie helemaal anders zou geweest zijn indien de verzoekende partij met hen gesproken zou hebben over haar bezorgdheden en geen anonieme klacht en bezwaarschrift had ingediend en dat de verzoekende partij in haar feitenrelaas stelt dat zij reeds op 17 mei 2016 kennis had van de bestreden beslissing maar tot 26 mei 2016 gewacht heeft om het verzoekschrift neer te leggen.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat, anders dan wat de verwerende partij beweert, zij nooit gesteld heeft dat zij niet voorbij het terrein van de aanvraag is gepasseerd.

Verder stelt zij dat de aanplakking aan het raam van de voorgevel, dat het dichtst bij de openbare weg gelegen is, niet garandeert dat de aanplakking daarom zichtbaar en leesbaar is vanaf de openbare weg.

De eerste en tweede tussenkomende partij kunnen volgens de verzoekende partij niet voorhouden dat er op het terrein van de aanvraag geen mogelijkheden waren om de aanplakking wel uit te voeren op een wijze die toeliet om de aanplakking te zien en te lezen vanop de openbare weg. Zij hebben de aanplakking niet alleen uitgevoerd op een venster in een gevel die haaks staat op de openbare weg, bovendien hebben zij er doelbewust voor gekozen de aanplakking in de linker onderkant van het venster te doen, waardoor de aanplakking ook voor het verkeer richting Burst in de praktijk niet zichtbaar was, laat staan leesbaar, vanop de openbare weg. Dit blijkt uit de foto van de aanplakking die de eerste en tweede tussenkomende partij aan het gemeentebestuur van Erpe-Mere hebben gestuurd na de aanplakking.

5.

De eerste en tweede tussenkomende partij merken in hun laatste schriftelijke uiteenzetting op dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota thans naar een ander arrest van de Raad (nr. A/2013/0169 van 23 april 2013) verwijst. Opnieuw menen zij dat de feiten die aan de grondslag van het arrest liggen, niet vergelijkbaar zijn. In die zaak zouden de aanpalende eigenaars niet op de hoogte zijn gebracht van het feit dat een aanvraag werd ingediend, noch van het openbaar onderzoek. In casu heeft de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek zodat zij zeker op de hoogte was van de aanvraag. Zij diende volgens de eerste en tweede tussenkomende partij dan ook de nodige diligentie aan de dag leggen om de procedure op te volgen en alert te zijn voor de aanplakking.

Verder wijzen de eerste en tweede tussenkomende partij erop dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift uitdrukkelijk erkent dat zij de aanplakking niet zag door haar afwezigheid in de woning.

Ten slotte merken de eerste en tweede tussenkomende partij op dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota erkent dat de aanplakking aan het raam van de voorgevel, dat het dichtst gelegen is bij de openbare weg, is gebeurd. Waar dit volgens de verzoekende partij niet garandeert dat de aanplakking daarom zichtbaar en leesbaar is vanaf de openbare weg, herhalen de eerste en tussenkomende partij dat de afstand van de openbare weg van de aanplakking van de aanvraag niet of alleszins niet veel verschilde van deze van de aanplakking van de bestreden beslissing. Hierop antwoordt de verzoekende partij niet. Indien de verzoekende partij echter de aanplakking van de aanvraag kon zien, kon zij ook de aanplakking van de bestreden beslissing zien.

De eerste en tweede tussenkomende partij houden vol dat de aanplakking is gebeurd op een wijze die toeliet om de aanplakking te zien vanop de openbare weg. Zij wijzen erop op dat de gemeente een A4-blad opstuurt ter aanplakking en dat dit formaat niet door hen werd gekozen. Zij herhalen ten slotte dat de plaats links onderaan het venster waar de aanplakking is gebeurd, het dichtst gelegen is bij de openbare weg en wel zichtbaar was.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanplakking niet op regelmatige wijze is gebeurd waardoor de beroepstermijn nog geen aanvang had genomen op het ogenblik van het indienen van haar beroep.

Zowel de verwerende als de tussenkomende partij betwisten dat de aanplakking niet correct is gebeurd en werpen op dat het beroep laattijdig is ingediend.

2.

Artikel 4.8.11, §2 VCRO stelt dat de beroepen worden ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

“1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;”

Dit decreetsartikel is duidelijk en behoeft geen verdere interpretatie. Ook het arrest van het Grondwettelijk Hof van 27 januari 2011 heeft trouwens bevestigd dat de beroepstermijn voor derde-belanghebbenden een aanvang neemt de dag na de datum van aanplakking: het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen (overweging B.13.3.3.4.).

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende voor wie de beroepstermijn overeenkomstig artikel 4.8.11, §2 VCRO begint te lopen vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking.

3.

Artikel 4.7.23, §4 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“§ 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de

vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.”

Zolang de Vlaamse regering geen aanvullende inhoudelijke of vormelijke vereisten heeft opgelegd waaraan de aanplakking moet voldoen, kan enkel rekening gehouden worden met artikel 4.7.23, §4 VCRO.

Artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO bepaalt enkel dat de aanplakking dient te gebeuren op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft en waarbij in redelijkheid dient aangenomen te worden dat vermelde aanplakking zichtbaar en leesbaar dient te zijn vanaf de openbare weg.

Gelet op de relatief korte vervaltijd voor belanghebbende derden om beroep in te stellen, is de regelmatige aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, gedurende de volledige termijn van dertig dagen van essentieel belang om hun rechten te vrijwaren. De aanplakking is bij ontstentenis van betekening van de vergunningsbeslissing immers in beginsel de enige mogelijkheid voor belanghebbende derden om kennis te nemen van een vergunningsbeslissing.

Indien de regelmatigheid van de aanplakking, en daarmee rechtstreeks verbonden de startdatum van de beroepstermijn, door een belanghebbende derde wordt betwist, draagt laatstgenoemde de bewijslast.

De verzoekende partij dient derhalve aannemelijk te maken dat de aanplakking niet gebeurde conform artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO en daarbij concrete elementen aan te voeren die wijzen op de onregelmatigheid van de aanplakking.

4.

Hoewel de verzoekende partij geen attest van aanplakking voorlegt, wordt niet betwist dat de startdatum van de aanplakking 8 maart 2016 was. De verzoekende partij betwist niet dat haar beroep, ingediend met een aangetekende brief van 26 mei 2016, buiten de termijn van vijfenveertig dagen vanaf de dag na de startdatum van de aanplakking (met name 8 maart 2016) werd ingesteld.

De verzoekende partij betwist evenwel dat de aanplakking zichtbaar en leesbaar was vanaf de openbare weg, en stelt daarom dat de termijn om een beroep bij de Raad in te stellen nog niet was begonnen te lopen.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt. Uit de stukken van het dossier, in het bijzonder de mededeling door de eerste en tweede tussenkomende partij aan de gemeente dat de aanplakking is gebeurd en de daarbij gevoegde foto, blijkt dat er een papier in wit A4-formaat in de linker onderkant van een venster in de voorgevel van de woning werd gehangen, op enkele meters van de openbare weg verwijderd. Dit vensterraam is op enkele meters van de voorliggende weg (Opaaigem) gelegen, zodat het voor een derde belanghebbende niet mogelijk is om de mededeling

van op de openbare weg te lezen zonder zich te begeven op de oprit van de woning van de eerste en tweede tussenkomende partij, en dus op privaat terrein. Daarenboven staat de woning haaks ingeplant op de voorliggende weg (Opaaigem), zodat de aanplakking niet zichtbaar is voor weggebruikers die zich vóór de woning bevinden of die de Opaaigem frequenteren richting Aaigem.

Om doeltreffend te zijn moet de aanplakking van de mededeling dat een vergunning werd verleend vanaf de openbare weg zichtbaar én leesbaar zijn, hetgeen te dezen niet het geval is.

De omstandigheid dat de verzoekende partij op de hoogte was van de bouwplannen van de eerste en tweede tussenkomende partij, een bezwaar in het openbaar onderzoek heeft ingediend of zelfs de werken in het verleden zou hebben laten stilleggen, doet aan voornoemde vaststelling geen afbreuk.

Het gevolg hiervan is dat de termijn om een beroep bij de Raad in te dienen niet is beginnen te lopen, zodat onderhavig beroep alleszins tijdig werd ingesteld.

5.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, 2, 1° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag op zeer concrete wijze heeft uiteengezet waarom het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Nu de garage ten zuiden van de links aanpalende woning (van de verzoekende partij) staat en er bij deze woning een bouwvrije zijdelingse strook van slechts 3 meter voorzien is, is er sprake van verminderde lichtinval in deze woning door het oprichten van een blinde muur met een breedte van 3.6 meter en een hoogte gaande van 3.8 meter tot 5.6 meter op de perceelsgrens. Gelet op de hoogte van het bijgebouw is een bouwvrije strook van minimum 2 meter aangewezen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar; het inkorten van de garage levert, gelet op de afmetingen ervan, nog steeds een bruikbare ruimte op.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij dit advies niet volgt op grond van twee overwegingen:

- Vooreerst verwijst de verwerende partij naar de vervallen identieke vergunning uit 2012, en stelt zij dat er destijds een positieve beoordeling is gemaakt, dat de situatie sindsdien niet veranderd is, en dat de burger recht heeft op een zekere continuïteit.
- In de tweede plaats stelt de verwerende partij dat het dichtbouwen van de zijkant van de garage geen impact zou hebben op het vlak van lichtinval of andere hinderaspecten ten opzichte van de eigendom van de verzoekers, en dat de garage er reeds zou bestaan hebben op het ogenblik dat de woning van de verzoekende partij werd opgericht.

De beide motieven kunnen volgens de verzoekende partij “in redelijkheid en marginaal getoetst” niet worden beschouwd als een afdoende onderbouwing om af te wijken van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

- Het loutere gegeven dat een eerdere vergunning vervallen is en een identiek voorwerp heeft, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om de aanvraag *in concreto* te toetsen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.
- Dit geldt des te meer wanneer, zoals *in casu* het geval is en anders dan in de bestreden beslissing wordt voorgehouden, de plaatselijke omstandigheden wel degelijk zijn gewijzigd:
 - o In 2012 was de kwestieuze verkaveling nog niet gerealiseerd;
 - o Verzoekende partij was in 2012 nog geen eigenaar, zodat de situatie ook gewijzigd is op het vlak van de potentiële belanghebbenden die kunnen ageren tegen de bouwplannen.
- Het gegeven dat de deels afgebroken constructie op het terrein aanwezig was op het ogenblik dat de verzoekende eigenaar werd, kan in redelijkheid beschouwd niet impliceren dat het wooncomfort van de verzoekende partij niet zou worden aangetast. De bestreden beslissing heeft immers voor gevolg dat de bestaande constructie zal worden gewijzigd, waardoor de hinderaspecten niet identiek blijven.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij de analyse van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geenszins op afdoende wijze weerlegt door de bevindingen van het verslag louter te ontkennen.

Zij wijst er tenslotte andermaal op dat er volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deels afgebroken constructie een invulling kan worden gegeven die wél voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid door de constructie met 2 meter in te korten in de lengte.

2.

De verwerende partij citeert uit de overwegingen van het bestreden besluit en stelt dat hiermee een gedegen onderzoek is uitgevoerd zowel op ruimtelijk vlak als op het vlak van de mogelijke hinderlijke gevolgen. Bovendien werd in duidelijke termen uitgelegd waarom werd afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daar waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de afname van lichtinval heeft weerhouden om de weigering te adviseren, heeft de verwerende partij erop gewezen dat de impact op de lichtinval na de uitvoering van de werken begrepen in de voorliggende aanvraag op geen enkele manier zal worden gewijzigd.

In zoverre de verzoekende partij erop wijst dat er volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een invulling kan worden gegeven aan de garage die wel voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, levert zij volgens de verwerende partij opportuïteïtskritiek maar blijft zij in gebreke om de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij alle concrete aspecten van het dossier heeft onderzocht en ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft weerlegt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat er, volgens de eerste en tweede tussenkomende partij, ten onrechte van uit dat er vanzelfsprekend een bouwvrije strook moet worden voorzien op hun perceel. Zij wijst er enerzijds op dat de garage altijd tot aan de perceelsgrens heeft gestaan en dat de aanvraag enkel het reconstrueren van de achtergevel

behelst. Anderzijds was het oorspronkelijk ook niet de bedoeling om een bouwvrije strook te voorzien naast de perceelsgrens; dat werd immers na de ruil en afbraak en dus bij een latere verkavelingsaanvraag beslist. De verwerende partij heeft dit terecht aangehaald in de bestreden beslissing en zodoende afdoende gemotiveerd waarom zij heeft afgeweken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij heeft volgens hen ook terecht verwezen naar de eerder verkregen vergunning van 2012 met een identiek voorwerp, nu de omstandigheden geenszins zijn gewijzigd. “Wat gebruikelijk en conform de goede ruimtelijke ordening was in 2012 is dit op heden nog steeds”, aldus de eerste en tweede tussenkomende partij.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen verder dat de verwerende partij terecht heeft weerlegd dat de gevraagde werken de verzoekende partij zonlicht, ruimtegevoel en uitzicht zullen ontnemen. Zij wijzen erop dat de aanvraag geen bijkomend bouwvolume creëert en het uitzicht van de aanpalende buur alleen maar zal verbeteren. Zij verwijzen in dit verband naar de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid in het arrest van de Raad van 6 juni 2016.

In de mate dat er toch bijkomende hinder voor de aanpalende buur kan worden weerhouden, “dan moet de aanvraag [...] nog steeds worden toegekend op basis van het evenredigheidsbeginsel”. De hinder die de eerste en tweede tussenkomende partij ondervinden door de weigering is volkomen buitensporig en onevenredig ten aanzien van de minimale (en betwiste) bijkomende hinder die de buur zou hebben.

De eerste en tweede tussenkomende partij merken verder op dat de bestaande muur overigens door toeval afgebroken werd door een verkeerd manoeuvre tijdens de afbraakwerken.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de garage in te korten, stellen de eerste en tweede tussenkomende partij tenslotte dat het niet aan de Raad toekomt om zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

4.

De derde tussenkomende partij wijst erop dat zij de vergunning heeft geweigerd in collegezitting van 6 oktober 2015 en dat zij haar advies geformuleerd in de stedenbouwkundige vergunning integraal handhaaft.

5.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de motivering van de bestreden beslissing beoordeeld dient te worden zoals uitdrukkelijk verwoord in die beslissing, en dat de verwerende en tussenkomende partijen de motivering niet zijdelings kunnen herschrijven of aanvullen.

De verzoekende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag terecht opmerkt dat de aanvraag een negatieve impact heeft op het vlak van ruimtegevoel, bezonning en uitzicht, een analyse die in het kader van onderhavige procedure ook door de verzoekende partij wordt bevestigd aan de hand van fotomateriaal. De bestreden beslissing beperkt zich tot een loutere negatie van de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen geen afdoende motivering uitmaakt.

6.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten in hun laatste schriftelijke uiteenzetting dat zij de motivering van de bestreden beslissing hebben herschreven of aangevuld. In de bestreden beslissing wordt in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk gesteld dat het dichtbouwen van de open zijkant niets verandert aan de huidige situatie qua "lichtinval en andere hinder". Wel integendeel, door de vervallen garage "dicht te doen en mooi af te werken", zal het uitzicht voor de verzoekende partij verbeteren.

In antwoord op de argumentatie van de derde tussenkomende partij wijzen de eerste en tweede tussenkomende partij er verder op dat eerstgenoemde bij de beoordeling van exact dezelfde aanvraag in 2012 nog stelde dat de geplande garage qua grootte, kroonlijsthoogte en materiaalgebruik in overeenstemming is met de gangbare voorschriften voor garagevolumes en dat de inplantingsplaats geen inbreuk vormt op de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing op het vlak van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en niet zorgvuldig gemotiveerd is in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO moet de aanvraag verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

Zoals toegelicht in het feitenrelaas, betreft de aanvraag een verbouwing van een bestaande constructie die als garage wordt aangewend. Dit bijgebouw maakte oorspronkelijk deel uit van een hoeve die werd afgesplitst en werd aan het perceel nr. 96 toegevoegd.

Ter hoogte van de perceelsgrens met het links aanpalende perceel van de verzoekende partij wordt de garage voorzien van een nieuwe achtergevel, met een hoogte gaande van 3,8 meter tot maximum 5,6 meter.

Voor deze verbouwing werd in 2012 reeds een vergunning verleend, maar deze is komen te vervallen. Intussen werd op de plaats van de oude hoeve, op de links aanpalende percelen, een verkaveling goedgekeurd voor 3 gekoppelde woningen. De onmiddellijk links aanpalende woning van verzoekende partij is reeds gerealiseerd en hanteert een bouwvrije strook van slechts 3 meter t.a.v. het perceel uit de aanvraag.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag als volgt negatief geadviseerd:

“ ...

De hamvraag bij deze aanvraag is of het oprichten van de garage tot op de zijdelingse perceelsgrens al dan niet stedenbouwkundig aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

Linksaanpalend staat een halfopen bebouwing met een bouwvrije strook van 3m t.o.v. het perceel in aanvraag.

Bij het opmaken van de linksaanpalende verkaveling is de keuze gemaakt om niet aan te bouwen aan de bestaande garage doch om een bouwvrije strook van 3m te voorzien. Bijgevolg is het vanuit stedenbouwkundig standpunt vanzelfsprekend dat ook op het betreffend perceel een bouwvrije strook wordt voorzien.

Gezien de garage ten zuiden van de linksaanpalende woning staat, en er bij deze woning een bouwvrije strook van slechts 3m voorzien is, is er sprake van verminderde lichtinval in deze woning door het oprichten van een blinde muur met een breedte van 3,6m en een hoogte gaande van 3,8m tot 5,6m op de perceelsgrens. Door het bestendigen van de garage tot op de perceelsgrens wordt het woonklimaat van de aanpalende aangetast. Een dergelijke aantasting kan niet worden aanvaard, temeer daar het akkoord ontbreekt van de burens. Dergelijk grote gevelwand op de perceelsgrens zal wel degelijk resulteren in het wegnemen van zonlicht, ruimtegevoel en uitzicht, een hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt en niet aanvaardbaar is.

Voor lage bijgebouwen is het gebruikelijk dat een bouwvrije strook t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van minimum 1m wordt gevrijwaard. Gelet echter op de hoogte van het bijgebouw (5,3m), is een bouwvrije strook van minimum 2m hier aangewezen.

De beoogde garage heeft een lengte van 10,9m aan de straatzijde (en 12m aan de achterzijde), zodat het inkorten hiervan met 2 m zeker nog een bruikbare ruimte oplevert. Bovendien worden bij voorliggende aanvraag nieuwe gevelopeningen voorzien, en wordt een nieuwe gevelsteen geplaatst voor de bestaande gevels, zodat bij het inkorten van de garage ook een mooi afgewerkt geheel zal bekomen worden.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dus van mening dat de afwerking van de garage tot op de zijdelingse perceelsgrens stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, nu bij het opmaken van de links aanpalende verkaveling beslist werd om niet aan te bouwen bij de bestaande garage maar om een bouwvrije strook te voorzien van 3 meter t.a.v. de perceelsgrens. Door het oprichten van een blinde muur met een breedte van 3,6 meter en een hoogte opgaande van 3,8 meter tot 5,6 meter op de perceelsgrens, is er sprake van verminderde lichtinval, ruimtegevoel en uitzicht in de woning van de verzoekende partij en wordt het woonklimaat van de verzoekende partij aangetast. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat, gelet op de hoogte van het bijgebouw, een bouwvrije strook van minimum 2 meter hier aangewezen is, en wijst erop dat de beoogde garage een lengte heeft van 10,9 meter aan de straatzijde (en 12 meter aan de achterzijde), zodat het inkorten hiervan met 2 meter zeker nog een bruikbare oplevert.

5.

De verwerende partij is evenwel van mening dat de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

In 2012 werd een vergunning verleend waarbij een positieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt werd.

Aan de globale situatie is niets gewijzigd. Evenwel werd de vergunning niet uitgevoerd.

Een nieuwe aanvraag kan bij ongewijzigde situatie toch niet leiden tot een andere motivering. De burger mag zich aan een zekere continuïteit van bestuur verwachten.

Ten opzichte van het door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangehaalde element met betrekking tot bouwvrije strook ten opzichte van het linker perceel dient gesteld dat bij het bebouwen ervan met een woning de bestaande en vergunde garage er (reeds) stond tot op de perceelsgrens. Met ander woorden met deze aanvraag tot dichtbouwen van de open zijkant verandert er niets qua lichtinval (of andere impact) ten opzichte van de huidige situatie.”

De verwerende partij stelt dus in essentie (1) dat er in 2012 reeds een vergunning werd verleend en dat er aan de “globale situatie” niets is gewijzigd, en (2) dat de bestaande garage bij het bebouwen van het links aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens stond en het dichtbouwen van de open zijkant niets verandert qua lichtinval (of andere impact) ten opzichte van de huidige situatie.

6.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de in de bestreden beslissing opgegeven motivering niet kan doorgaan als een zorgvuldige en afdoende weerlegging van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De loutere omstandigheid dat er in 2012 reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor een beweerdelijk gelijkaardige aanvraag, ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van de verplichting om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening opnieuw *in concreto* te beoordelen, rekening houdende met in de relevante omgeving bestaande toestand. In zoverre de verwerende partij zich in de bestreden beslissing steunt op het continuïteitsbeginsel en ervan uitgaat dat aan de “globale situatie” niets gewijzigd is, moet met de verzoekende partij worden vastgesteld dat de situatie *anno* 2016 wel degelijk verschilt van deze *anno* 2012, nu op de links aanpalende percelen intussen een verkaveling is gerealiseerd bestaande uit drie gekoppelde woningen. De verwerende partij diende bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dus rekening te houden met de bebouwing op het links aanpalende perceel, en kon niet zonder meer verwijzen naar de eerder verleende vergunning van 2012.

In zoverre de verwerende partij in de tweede plaats overweegt dat de aanvraag niets wijzigt qua lichtinval (of andere impact), moet worden opgemerkt dat dit een loutere negatie betreft van de andersluidende vaststelling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die erop gewezen heeft dat het optrekken van een dergelijk grote gevelwand op de perceelsgrens wel degelijk zal resulteren in het wegnemen van zonlicht, ruimtegevoel en uitzicht.

De Raad kan in het kader van zijn legaliteitstoezicht enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motivering, en kan dus geen rekening houden met de *post factum* motivering door de verwerende en tweede en derde tussenkomende partij.

In zoverre de tweede en derde tussenkomenende partij verwijzen naar het arrest van de Raad van 6 juni 2016 waarmee de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid (UDN) van de verzoekende partij werd verworpen, moet worden opgemerkt dat de Raad zich in dit arrest enkel heeft uitgesproken over de schorsingsvoorwaarde inzake de UDN en dus geen uitspraak heeft gedaan over de legaliteit van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij.

Het besluit is dan ook dat de bestreden beslissing op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende en niet zorgvuldig is gemotiveerd in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

7.

Het enig middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hans REDANT en mevrouw Carine COSIJNS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016, waarbij aan de tweede en derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een garage, op een terrein gelegen te Aaigem, deelgemeente van Erpe-Mere, Opaigem 96, kadastraal gekend 3^{de} afdeling, sectie B, nr. 0051F.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Stephanie SAMYN

Pieter Jan VERVOORT