

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0647 van 12 november 2013
in de zaak 2010/0370/A/2/0342

In zake:

de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luc NAUDTS
kantoor houdende te 3530 Houthalen-Helchteren, Springstraat 12

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 TERVUREN, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 11 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest van 30 november 2009 houdende enerzijds het vergunnen van de oprichting van een keermuur en anderzijds het weigeren van het uitbreiden van een bestaand terras, niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van het bestaand terras met betonnen keerwanden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te en met kadastrale omschrijving

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het tussenarrest van 15 april 2011 met nummer A/2011/0009 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen om de partijen de mogelijkheid te geven te antwoorden op twee ambtshalve middelen.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben tijdig een aanvullende nota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 juni 2011. Advocaat Luc NAUDTS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van dinsdag 28 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Luc NAUDTS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

3.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 9 november 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0035 het beroep van mevrouw [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

4.

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. FEITEN

Op 27 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de aanleg van een terras”*.

De woning waarop de aanvraag betrekking heeft maakt deel uit van een groepswooningbouwproject van 10 geschakelde woningen die bijna identiek zijn aan elkaar en waarbij het project het hellende terrein volgt. De woning van de verzoekende partij is de laatste en grenst aan het hoger gelegen openbaar domein.

Tussen de woning van de verzoekende partij en de voorlaatste woning is er een hoogteverschil van ongeveer 1,65m. De verzoekende partij kocht zijn woning met een afgewerkte terrasvloer van 2m met treden die het hoogteverschil opvangen. De gemeenschappelijke perceelsgrens werd over een diepte van 4m afgewerkt met een betonnen keerwand.

De verzoekende partij heeft het bestaande terras uitgebreid tot op een diepte van 4 meter en daarop aansluitend een nieuwe trap aangelegd door aan weerszijden nieuwe bijkomende betonnen keerwandelementen te plaatsen. Langsheen de kant van het openbaar domein werd eveneens de bestaande keermuur verder in de diepte uitgebreid. De verzoekende partij vraagt nu de regularisatie van de uitbreiding van het terras met de daarbij horende betonnen keerwandelementen.

Voor het volledig feitenrelaas verwijst de Raad naar het tussenarrest van 15 februari 2011 met nummer A/2011/0009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest verleent op 30 november 2009 enkel een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het plaatsen van een keerwand grenzend aan de (grens met het openbaar domein) en weigert de stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het terras.

De verwerende partij beslist op 11 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het bestaand terras met betonnen keerwanden te weigeren. Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het tussenarrest van 15 februari 2011 met nummer A/2011/0009 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld.

Er worden geen redenen aangevoerd om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO over het rechtens vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

In zowel het inleidende verzoekschrift als in het beschikkende gedeelte van haar wederantwoordnota vraagt de verzoekende partij:

“... ”

het bestreden besluit teniet te doen en te zeggen dat de aanvraag van verzoekers voor de uitbreiding van een bestaand terras met betonnen keerwanden, op een perceel grond gelegen goedgekeurd wordt; minstens de stad Diest op te leggen daaromtrent een positieve beslissing te nemen of elke andere beslissing te treffen die hun rechten vrijwaart.

“... ”

Beoordeling door de Raad

Met het tussenarrest van 15 februari 2011 met nummer A/2011/0009 heeft de Raad reeds geoordeeld als volgt:

“De verzoekende partij vraagt in eerste instantie de vernietiging van het bestreden besluit. Dit verzoek is uiteraard, gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO, ontvankelijk.

In zoverre echter de verzoekende partij aan de Raad vraagt te zeggen ‘dat de aanvraag van verzoekers voor de uitbreiding van een bestaand terras met betonnen keerwanden, op een perceel grond gelegen goedgekeurd wordt; minstens de stad Diest op te leggen daaromtrent een positieve beslissing te nemen of elke andere beslissing te treffen die hun rechten vrijwaart’, stelt de Raad vast dat dit onderdeel van het verzoek manifest onontvankelijk is.

De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een annulatiebevoegdheid, waarbij hij tot vernietiging zal overgaan indien hij na een legaliteitstoets vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is (artikel 4.8.3, §1 VCRO). Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.8.3, §2 VCRO), verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of om aan een overheid een injunctie te geven een positieve beslissing te nemen.”

In de aanvullende nota worden door de verzoekende partij geen nieuwe argumenten aangebracht om hierover anders te oordelen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde onderdeel van het enig middel en tweede ambtshalve middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde onderdeel van het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van “de beginselen van behoorlijk bestuur”, meer bepaald stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op de middelen en argumenten die door de verzoekende partij werden aangevoerd in haar beroepsschrift.

De verzoekende partij stelt dat er niet werd ingegaan op de motivering van haar beroepsschrift en de daarbij gevoegde stukken en plannen waaruit blijkt dat zij aan de eventuele bezwaren inzake de privacy van derden voldoende was tegemoet gekomen.

2.

De verwerende partij antwoordt in haar antwoordnota dat de regularisatieaanvraag door de verzoekende partij niet spontaan werd ingediend doch wel na stillegging van de werken. De verwerende partij meent dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd: er wordt namelijk gesteld dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de specifieke terreineigenschappen en de relatie tot de aanpalende woning met terras. De verwerende partij verwijst naar de bijgevoegde foto's en bouwplannen waaruit zou blijken dat de inzichten op het aangrenzend perceel de privacy op zulke wijze zullen schaden dat dit niet kan worden vergund. De verwerende

partij meent dat de verzoekende partij de configuratie van de percelen kende wanneer ze deze kocht.

3.

De Raad heeft op basis van het derde onderdeel van het enig middel een tweede ambtshalve middel ontwikkeld, waarin de schending van artikel 4.7.21, §1 VCRO, artikel 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel wordt opgeworpen.

Dit ambtshalve middel heeft betrekking op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Gelet op artikel 4.8.3, §2, tweede lid VCRO heeft de Raad immers de mogelijkheid om een kennelijke onredelijke of onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ambtshalve op te werpen.

In dit ambtshalve middel stelt de Raad dat de verwerende partij de toets van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of minstens onzorgvuldig heeft gedaan door geen rekening te houden met alle feitelijke gegevens die op de plannen vermeld staan, in het bijzonder met de verticale afschermingswand op de perceelsgrens.

4.

In haar aanvullende nota, naar aanleiding van het tussenarrest van 15 februari 2011, merkt verzoekende partij nog het volgende op:

“...
Het ingediend plan ‘opmeting oorspronkelijke toestand en nieuwe toestand’, zoals uitdrukkelijk door verzoekende partij behandeld in de zitting van 11.3.2010 van verwerende partij en zoals gevoegd bij de stukken van het dossier (nr. 5 van het administratief dossier), voorziet uitdrukkelijk in een verticale afsluiting in de vorm van een alu-kaderpaneel voorzien van lichtdoorlatend mat veiligheidsglas.
...”

De verwerende partij antwoordt dat de Raad zich niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid bij het beoordelen van de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij blijft bij haar standpunt zoals in haar antwoordnota uiteengezet.

Beoordeling door de Raad

1.

Het derde onderdeel van het eerste middel kan niet anders begrepen worden dan een schending van het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Het ambtshalve middel handelt over de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag verenigbaar is met de bepalingen van het BPA “De Demer D/2059/19b”, meerbepaald de “strook voor private tuinen”. De verwerende partij erkent uitdrukkelijk dat het aangevraagde niet in strijd is met het BPA.

2.

De verwerende partij heeft de vergunning geweigerd omdat de privacy tussen de aanpalende woningen en tuinen ernstig wordt verstoord.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen, argumenten of bezwaren rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op grond van welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning te weigeren, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

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 deputatie. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de deputatie de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De Raad stelt enerzijds vast dat de verwerende partij wat betreft de uitbreiding van het terras beslist tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning op grond van een determinerend motief, zijnde de ernstige verstoring van de schending van de privacy tussen de aanpalende woningen en tuinen omdat er geen enkele verticale afscherming wordt voorzien op de perceelsgrens.

Anderzijds heeft de Raad in het tussenarrest van 15 februari 2011 vastgesteld dat op het door de verzoekende partij ingediende plan uitdrukkelijk op de perceelsgrens een aluminium kaderpaneel werd voorzien van lichtdoorlatend mat veiligheidsglas en dit over de volledige diepte van de uitbreiding van het terras, naast het bestaande houten schutsel van twee meter.

Na het tussenarrest van 15 februari 2011 werd duidelijkheid verschaft over dit plan. Op de zitting van 28 juni 2011 verklaart de raadsman van de verzoekende partij immers het volgende:

“Het plan waarbij de verticale afscheidingswand voor het eerst is aangeduid, is het plan dat werd neergelegd door de architect op 28 december 2009 naar aanleiding van het administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij.”

Dit aluminium kaderpaneel van twee meter lang wordt inderdaad niet teruggevonden op de plannen die deels werden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 30 november 2009. De verzoekende partij heeft bij haar administratief beroep een nieuw plan toegevoegd, gedateerd op 28 december 2009, met daarop de bestaande toestand en de nieuwe toestand, en waarbij deze afscheidingswand voor het eerst wordt vermeld.

4.

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat elke motivering over de tegemoetkomingen van de verzoekende partij voor de privacybescherming van de buur in de bestreden beslissing ontbreekt.

Meer zelfs, de bestreden beslissing stelt dat *“er (...) geen enkele verticale afscherming wordt voorzien op de perceelsgrens”*.

De verwerende partij beoordeelt niet of de voorgestelde afscherming aanvaardbaar is om de privacy tussen de aanpalende woningen en tuinen te beschermen, noch houdt de verwerende partij rekening met het feit dat er reeds een houten afscherming met een lengte van 2 meter aanwezig is.

Nochtans blijkt uit de bestreden beslissing dat het bestaande terras bestaat uit twee traptreden in boogvorm met een diepte van 1,18 – 2,00 meter met daaropvolgend nog enkele trappen tot in de lagere gelegen tuin.

De verwerende partij beschrijft de eigenaardige perceelsconfiguratie en verhouding met de aangrenzende woning op nr. 14, namelijk dat de vloerplas van de woning op nr. 16 1,65 meter hoger gelegen is dan de naastgelegen woning op nr. 14. Er blijkt op de perceelsgrens reeds een keerwand te bestaan.

De verwerende partij verwijt de verzoekende partij dat zij geen rekening houdt met de specifieke terreineigenschappen doch dit wordt niet verder uitgelegd of verduidelijkt. Nochtans is er reeds een keerwand aanwezig en bevindt het bestaande terras zich ook reeds veel hoger dan het terras van de buur.

Daarom kan de verwerende partij zich niet beperken door te stellen dat de nieuwe terrasvloer +/- 1,3 meter hoger ligt dan de terrasvloer van de nabuur (aangezien er nu al een deel terras (met treden) aanwezig zijn en een keerwand) en dat er geen enkele verticale afscherming wordt voorzien op de perceelsgrens (aangezien er reeds een bestaande houten zichtscherm aanwezig is, weliswaar slechts over een lengte van 2 meter). De verwerende partij houdt onvoldoende rekening met de reeds bestaande toestand.

Louter stellen dat de privacy wordt verstoord zonder rekening te houden met de specifieke perceelsconfiguratie (groot niveauverschil, tuin van de verzoekende partij die grotendeels uit een talud bestaat over de gehele lengte van de tuin) en zonder enige motivering te geven waarom het voorstel van de verzoekende partij niet tegemoet komt aan de privacyhinder, is onvoldoende om te besluiten dat de aanvraag niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Dit klemmt des te meer omdat de bestreden beslissing wel een alternatief beschrijft waarin het talud wordt afgegraven en een terras op hetzelfde niveau als het terras van de buur wordt aangelegd. Hier wordt een heel ander concept beschreven dan de aanvraag van de verzoekende partij die voortbouwt op de huidige bestaande toestand waar een terras vertrekt vanaf de raamdeuren in de achtergevel. Het beschreven alternatief biedt ook geen antwoord waarom de door de verzoekende partij voorgestelde oplossing voor het privacyprobleem niet afdoende is.

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing onvoldoende zorgvuldig is gemotiveerd en de toets met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijke, minstens onzorgvuldige wijze werd gedaan door geen rekening te houden met alle door de verzoekende partij aangedragen feitelijke elementen in het kader van de oplossing van het privacyprobleem.

Het derde onderdeel van het enig middel en het tweede ambtshalve middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelonderdelen en eerste ambtshalve middel

De overige middelonderdelen en het eerste ambtshalve middel worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is deels ontvankelijk en deels gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 maart 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het uitbreiden van een bestaand terras op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS