

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0002
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0687/A

Verzoekende partij de nv **TRIBOS**

vertegenwoordigd door advocaat Katrien VAN DER STRAETEN met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Justitieplein
5 bus 1

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Anastasia Maes tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 5 januari 2010 deels ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te 9340 Lede, Steenland 5-5A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0660R4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

De verzoekende partij en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

1.

De verzoekende partij dient op 29 juni 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een vergunning voor de wijziging van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te 9190 Lede, Steenland 5-5A.

Met de verkavelingswijziging wil de verzoekende partij voor lot 31 van de verkaveling de hoofdbestemming 'woningen' wijzigen naar 'meergezinswoning voor 2 appartementen', de bouwdiepte van 8 meter naar 12 meter brengen (zoals op lot 30), een zadeldak toelaten op de bestaande garage en een parkeerplaats op het eigen terrein voorzien.

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

Het perceel ligt ook binnen de vergunde niet-vervallen verkaveling 'L099-10.115/576' van 31 augustus 1964 (met 34 loten), bestemd voor de bouw van woningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juli tot en met 10 augustus 2009, worden negentien bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede adviseert op 22 september 2009 als volgt gunstig:

“ ...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE PLAATSELIJKE ORDENING

...

Het Openbaar Onderzoek: evaluatie bezwaren

1. Uit het dossier blijkt duidelijk dat het een tweewoonst betreft. Dit is trouwens ook een meergezinswoning. Over de impact op de woonkwaliteit kan gelet op de reeds bestaande constructie met voldoende kennis van zaken en zelfs beter dan op basis van een plan geoordeeld worden.

Het goed is gelegen in het centrum, waar woonverdichting dient nagestreefd te worden. De Raad van State stelde trouwens dat meergezinswoningen niet strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften.

Het voorstel voorziet in twee kwalitatieve woongelegenheden. De ruimtelijke impact op de omgeving is dezelfde als deze van de woning op het aanpalende perceel waarvan het gabariet gevolgd wordt. De mogelijke impact van het terras op de privacy van de aanpalende percelen is door het opleggen van een ondoorzichtig scherm op te lossen.

Zeer grote impact op de stedenbouwkundige aanleg van het gebied, inzonderheid op de leef- en woonkwaliteit. De afmetingen van de percelen zijn beperkt gehouden om sociale woningen te realiseren. De huidige aanvraag is pas stedenbouwkundig aanvaardbaar als de huidige structuur achterhaald is en een nieuwe wenselijk of noodzakelijk.

De in het GRSP voorgestelde dichtheden zijn richtcijfers. Bovendien dient hier nog rekening gehouden te worden met de aanwezige infrastructuur en open ruimtes. Het GRSP voorziet kernversterking.

Bovendien zijn in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen aanwezig.

2-14: zie bezwaarschrift 1

15-17. Niet gemotiveerd bezwaar.

18: Parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien (garage en oprit).

Privacy (zie bezwaarschrift 1). Overige bezwaren niet van stedenbouwkundige aard.

19. Het verlies aan lichtinval t.g.v. het dak op de garage is zeer beperkt op het perceel en totaal verwaarloosbaar naar de woning toe. Overige bezwaren idem bezwaarschrift 1.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De voorgestelde indeling past binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Een tweewoonst is toegestaan volgens de verkavelingsvoorschriften en de woning volgt het gabariet van de linksaanpalende woning. De gevraagde bouwdiepte past binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op bovenstaande overwegingen, de weerlegging van de ingediende bezwaren;

overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

is de aanvraag voor gunstig advies vatbaar.

Voorstel van voorwaarden

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte op het terras op de 1^e verdieping.

Advies van het college van burgemeester en schepenen

Akkoord met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 15 december 2009 en sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede verleent op 5 januari 2010 als volgt een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

“Na grondig onderzoek van de bestaanbaarheid van de ontworpen constructie met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het College van Burgemeester en

Schepenen van mening dat de door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het College en Burgemeester en Schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het College van Burgemeester en Schepenen treedt het door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect worden veroorzaakt.

Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.”

...

Tegen deze beslissing tekent mevrouw Anastasia Maes op 5 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 april 2010 dit administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 maart 2010 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 29 april 2010 als volgt gegrond en verleent een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De diepere bebouwing is aanvaardbaar op dit lot gezien de bestaande profielen worden gevolgd en aldus geen buitenmaats volume wordt gecreëerd.

De mate van inkijk van op de verdieping, waar een terras is gebouwd en alwaar een leefruimte beoogd wordt, naar het achtergelegen perceel neemt door de beoogde, deels gerealiseerde, proporties aan die de maat van normale inkijk vanop een dergelijke verdieping, die courant niet als leefruimte met terras maar eerder als slaapvertrek gebruikt wordt, ver overstijgt. Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte ($\pm 180 \text{ m}^2$) en dito afstand tussen de achtergevel van de te verbouwen woning en het terrein en de achtergevel van de woning van appellant dient gesteld dat de privacy van dit achtergelegen perceel verregaand wordt geschaad. De impact van dit terras met kamerbreed en kamerhoog raam verhoogt nog ten gevolge van het feit dat men dit bescheiden perceel voor halfopen bebouwing wenst aan te wenden voor het realiseren van een meergezinswoning. Een vergelijkbaar raam en terras i.f.v. één enkele wooneenheid op het perceel zal een aanzienlijk lagere privacyimpact hebben.

Ten opzichte van dit achtergelegen perceel werd het terrein overigens ook opgehoogd, wat ook een privacyverzwaring inhoudt aangezien de zichtpositie en bijgevolg het uitzicht hierdoor hoger komt.

In deze dient het bezwaar van appellant ook te worden bijgetreden.

De door het college opgelegde voorwaarden dienen dan ook te worden gehandhaafd en daarboven moet de realisatie van een meergezinswoning met 2 appartementen op dit perceel voor een halfopen woning worden uitgesloten.

De realisatie van een meergezinswoning leidt immers tot een aantasting van het karakter van deze verkaveling met qua oppervlakte beperkte voor bescheiden eengezinswoningen bedoelde percelen en is een wijziging die een duidelijke verslechtering inhoudt van de harmonie van deze verkaveling.

Een verkavelingswijziging die de goede plaatselijke aanleg niet ten goede komt, of, zoals hier de goede plaatselijke aanleg aantast, komt niet voor vergunning in aanmerking.

Er kan in deze ook niet worden aanvaard dat de voortuin zou worden aangewend als autostelplaats.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan slechts worden verleend onder voorwaarde dat het perceel wordt aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning, dat de voortuinstrook als volwaardige groenruimte wordt aangelegd (niet als autostelplaats), dat achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd wordt en dat een totaal ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte op het terras op de 1e verdieping wordt geplaatst.

...

besluit :

Artikel 1: Het beroep wordt ingewilligd onder voorwaarden.

Wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden dat:

- het perceel wordt aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning,*
 - de voortuinstrook als volwaardige groenruimte wordt aangelegd (niet als autostelplaats),*
 - achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2m vanaf de perceelsgrens gevolgd wordt*
 - een totaal ondoorzichtig scherm van min. 2m hoogte op het terras op de 1e verdieping wordt geplaatst.*
- ..."*

2.

Met een aangetekende brief van 3 juni 2010 stelt mevrouw Anastasia Maes bij de Raad een vordering in tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010.

De Raad vernietigt met het arrest van 3 juni 2016 met nummer A/1516/0434 de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010 omdat de verwerende partij in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening geen aandacht besteedt aan het zadeldak op de garage.

3.

Na dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 maart 2016 het administratief beroep deels in te willigen en onder voorwaarden een vergunning te verlenen voor de wijziging van de verkavelingsvergunning.

Na de hoorzitting van 5 april 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep als volgt op 12 mei 2016 gegrond en verleent onder voorwaarden een vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvergunning:

“
...

2.3 De juridische aspecten

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

Uit gegevens verstrekt door de gemeente blijkt dat het openbaar onderzoek correct is verlopen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkavelingswijziging voorziet o.a. in het vergroten van de toegelaten bouwdiepte. De voorgestelde diepere bebouwing is aanvaardbaar op dit lot gezien de bestaande profielen op het aanpalende perceel wordt gevolgd en aldus geen buitenmaats volume wordt gecreëerd.

Verder wordt voorzien op dit perceel een meergezinswoning toe te laten. Een dergelijke wijziging resulteert in een al te grote impact op de omgeving. Zo komen op de verdieping leefruimtes te liggen die door het grote raam zullen uitkijken naar de omgeving, wat bij een eengezinswoning met slaapkamers op de verdieping niet in diezelfde mate het geval zou zijn.

De mate van inzicht van op de verdieping naar het achtergelegen perceel neemt, door het beoogde terras aansluitend aan de leefruimte, toe tot een niveau dat de maat van normale burenhinder in dergelijke gevallen overstijgt.

Artikel 4.3.1. van de VCRO bepaalt in §1. Tweede lid dat in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Voormeld artikel bepaalt verder dat een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Gelet op de beperkte perceelsoppervlakte ($\pm 180 \text{ m}^2$) en dito afstand tussen de achtergevel van de te verbouwen woning en het terrein en de achtergevel van de woning van appellant dient gesteld dat de privacy van dit achtergelegen perceel wordt geschaad.

De impact van dit terras met kamerbreed en kamerhoog raam verhoogt nog ten gevolge van het feit dat men dit bescheiden perceel voor halfopen bebouwing wenst aan te wenden voor het realiseren van een meergezinswoning. Een vergelijkbaar raam en terras i.f.v. één enkele wooneenheid op het perceel zal een lagere privacyimpact hebben.

Het gebruik van dit perceel in functie van een meergezinswoning dient dan ook uitgesloten te worden.

Ten opzichte van dit achtergelegen perceel werd het terrein overigens ook opgehoogd, wat ook een privacyverzwaring inhoudt aangezien de zichtpositie en bijgevolg het uitzicht hierdoor hoger komt.

De door het college opgelegde voorwaarden reduceren de impact op de privacy van de aanpalenden tot een niveau dat de maat van normale burenhinder binnen dergelijke omgevingen niet langer overstijgt.

Deze dienen dan ook te worden gehandhaafd en daarboven moet de realisatie van een meergezinswoning met 2 appartementen op dit perceel voor een halfopen woning worden uitgesloten.

De realisatie van een meergezinswoning leidt immers tot een aantasting van het karakter van deze verkaveling met qua oppervlakte beperkte voor bescheiden eengezinswoningen bedoelde percelen en is een wijziging die een duidelijke verslechtering inhoudt van de harmonie van deze verkaveling.

De op te leggen voorwaarden doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, wel integendeel, de wijzigingen komen tegemoet aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Nopens het bouwen van een zadeldak op de bestaande garage dient te worden vastgesteld dat zulks niet echt atypisch is voor de wijk en dat het derhalve niet storend te noemen is naar de beeldvorming toe dat hier een hellende bedaking wordt gerealiseerd. Anderzijds is het wegnemen van belichting door dit zadeldak op aanpalende percelen door deze hellende bedaking niet van aard dat zulks de normale hinder zou overschrijden. Slechts een beperkt deel van de dag en het jaar zal dit zadeldak schaduw werpen op de aanpalende percelen.

Een dergelijke dakvorm resulteert in een zuiniger ruimtegebruik en kan door de aanpalende desgewenst gevold worden, om te komen tot een aaneensluitend geheel.

Ook wanneer dit niet gevolgd wordt resulteert het gevraagde niet in een ruimtelijk wanordelijke toestand, nu op vandaag ook al platte daken aansluiten bij gebouwen met een ander profiel.

Dit deel van de gevraagde wijziging past derhalve in het algemeen voorkomen van de wijk en kan bezwaarlijk storend genoemd worden. De hellende bedaking maakt overigens overheersend deel uit van de typologie van de omgeving.

Een verkavelingswijziging die de goede plaatselijke aanleg niet ten goede komt, of, zoals hier de goede plaatselijke aanleg aantast, komt niet voor vergunning in aanmerking.

Er kan in deze ook niet worden aanvaard dat de voortuin zou worden aangewend als autostelplaats. Gelet op het uitsluiten van de mogelijkheid om hier een meergezinswoning te realiseren zal de parkeerdruk op de omgeving hierdoor niet onaanvaardbaar toenemen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep deels voor inwilliging vatbaar is.

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan slechts worden verleend onder voorwaarde dat het perceel dient te worden aangewend voor de realisatie van een eengezinswoning, dat de voortuinstrook als volwaardige groenruimte wordt aangelegd (niet als autostelplaats), dat achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd wordt, en dat een ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte op het terras op de 1e verdieping wordt geplaatst.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel als volgt machtsoverschrijding aan, evenals de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht:

“
...

Verzoekster neemt er kennis van dat mevrouw Anastasia MAES is overleden.

Zij maakt hiervan reeds melding in haar nota houdende antwoord op het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar.

Kopie van deze nota wordt tevens aan de raadsman van wijlen mevrouw Anastasia overgemaakt.

Ter hoorzitting van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen wordt aan verzoekster medegedeeld dat de raadsman van wijlen mevrouw Anastasia MAES het bericht had gelaten geen instructies meer te hebben.

Vervolgens worden verzoekster en haar raadsman gehoord in haar verdediging en argumenten.

Er wordt voor verzoekster dan ook vastgesteld en aangehaald dat er geen beroepdoende partij meer is, nu er zich geen rechtsopvolgers hebben gemeld en te kennen hebben geven dit ingestelde beroep te zullen verderzetten.

Voor verzoekster wordt dan ook geargumenteed dat er geen belang meer is inzake het ingestelde beroep door mevrouw Maes en haar beroep derhalve omwille van gebrek aan belang dient te worden afgewezen.

Er is immers belang vereist om beroep te kunnen aantekenen tegen een verleende vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning en dit belang moet blijven bestaan in de loop van de procedure.

De Deputatie van de Provincieraad Oost-Vlaanderen willigde het beroep van wijlen mevrouw Maes dus onterecht in.

Tot haar verbazing stelt verzoekster in de beslissing van 12/05/2016 van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen vast dat de raadsman van wijlen mevrouw Anastasia MAES te kennen heeft gegeven "dat de zoon als rechtsopvolger van appellant en op hetzelfde adres wonend, het beroep verder wil uitputten".

Deze informatie werd nooit aan verzoekster medegedeeld. Verzoekster kan niet anders dan vaststellen dat deze informatie tijdens het beraad aan de Deputatie werd medegedeeld.

Het betreffende besluit van de Deputatie bevat de identiteit van de rechtsopvolger niet. Tot op heden werd verzoekster ook niet van de identiteit van de rechtsopvolger op de hoogte gesteld ondanks haar verzoek.

Ook de gemeente Lede is niet in de mogelijkheid de identiteit en gegevens van de rechtsopvolger mee te delen, zo meldt zij in haar schrijven van 23 juni 2016.

De identiteit van de derde-beroepinsteller is nochtans van essentieel belang om het beroep tegen de bestreden beslissing ter kennis te brengen van deze partij.

Gelet op de afwezigheid van kennis van een rechtsopvolger, had het beroep van wijlen mevrouw Maes tegen de beslissing van het College van Burgemeester en schepenen dienen afgewezen te worden als niet toelaatbaar bij gebrek aan belang.

Immers kan een beroep conform artikel 4.7.21 VCRO slechts ingesteld worden door derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Nu gedurende de procedure de derde-beroepinsteller overlijdt, kan er geen belang meer zijn van iemand die er niet meer is.

De Deputatie had derhalve moeten vaststellen dat er geen belang meer was.

De Deputatie schendt tevens haar motiveringsverplichting vervat in 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen alsook het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht.

De Deputatie oordeelt in de bestreden beslissing immers:

...

De Deputatie gaat derhalve geheel voorbij aan de argumentatie van verzoekster dat het grote raam is vervangen door een half hoog raam waaronder de gootsteen is geplaatst en de bijgevoegde foto's.

Zij laat na hierop te antwoorden en derhalve te voldoen aan haar motiveringsverplichting.

Bovendien wordt door verzoekster uitgebreid geargumenteed omtrent de illegale stedenbouwkundige positie van wijlen mevrouw Anastasia MAES, dewelke bovendien de oorzaak is van de zogenaamde privacy-schending door de inkijk vanaf het gebouw van verzoekster. Daarop wordt evenmin gerepliceerd.

De Deputatie komt derhalve tekort aan haar motiveringsverplichting, alsook aan haar verplichting over te gaan tot toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, daar waar zij het volgende argument van verzoekster op geen enkele wijze in de overweging meeneemt:

“Men moet vaststellen dat de partij die onderhavige discussie heeft aangekaart, vertrekt vanuit een illegale stedenbouwkundige positie, om zich te beklagen over een aantasting van haar recht op privacy omdat er inkijk zou zijn vanaf het gebouw van NV Tribos, op de woonruimte van klaagster. (woonruimte die er dus nooit had mogen zijn.)”

en

“De afstand tussen de achtergevel van de woning van NV Tribos en de achtergevel van de woning van appellant mag in deze zelfs geen criterium zijn voor het beoordelen van de eventuele schending van de privacy (die er overigens niet is).

Immers: de achtergevel van NV Tribos is op de correcte plaats geconstrueerd, terwijl de achtergevel, met raam op de verdieping, van de woning van klaagster Maes Anastasia, wederrechtelijk werd gebouwd op een bouwdiepte van liefst 18 meter.

Die achterbouw was trouwens in gebruik als bureel van het architectenbureau van de eigenaar, en dus de ganse dag door in gebruik.”

De Deputatie beperkt zich tot het herformuleren van de beslissing dd. 29/04/2016 en laat na een gemotiveerde beslissing te nemen op basis van de heden voorgebrachte stukken en argumentatie.

Dit alles leidt tot de conclusie dat voormalige derde-beroepsinsteller zichzelf door haar wederrechtelijke toestand in een zogenaamde privacy-schendende situatie heeft gebracht.

Zij beroept zich derhalve op haar eigen wederrechtelijk tot stand gebrachte toestand. Het staat ook vast dat er, gelet op het gebouw zoals heden opgetrokken en vergund, de woonruimtes op de verdieping zijn en er zich hier geen enkel probleem stelt, alsook dat het raam niet over de ganse hoogte loopt, geen sprake is van privacy-schending en dat derhalve een meergezinswoning dient te worden toegelaten en er geen ondoorzichtig scherm geplaatst dient te worden.

Er werd evenmin geantwoord op het bezwaar van verzoekster in verband met de verplichting tot het oprichten van een ondoorzichtig scherm op een terras van amper 70 cm breed, dat dus geenszins als “woonterras” kan beschouwd worden, terwijl in dezelfde verkaveling er ettelijke , bredere leefterrassen voorkomen, zonder ondoorzichtig scherm van maar liefst 2 meter hoog.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij stelt in een eerste middel vooreerst dat ‘de deputatie had moeten vaststellen dat er geen belang meer was’.

Noch in het middel zelf, nog in de argumentatie bij het middel wordt hierover echter enige geschonden geachte regelgeving aangeduid.

Het middelonderdeel is dan ook onontvankelijk.

Voor de goede orde wordt er nog op gewezen dat niet betwist kan worden dat de oorspronkelijke beroepindiener, mevrouw Maes, een ontvankelijk beroep had ingesteld bij de deputatie.

Het is niet verboden dat een rechtsopvolger de lopende procedure overneemt. Hiervoor zijn geen procedurele regels voorgeschreven. Het volstaat aldus dat deze rechtsopvolger te kennen geeft de procedure te willen verderzetten, zoals in casu het geval is.

Het belang van de rechtsopvolger bij een beroep voor de deputatie is principieel steeds aanwezig, nu het bij het indienen van het beroep vereiste belang moet steunen op ruimtelijke overwegingen en bezwaren dewelke niet wijzigen als een andere persoon ze behartigt.

Verzoekende partij bewijst alleszins niet dat er in casu geen belang in hoofde van de rechtsopvolgers van de oorspronkelijke appellante zou bestaan.

Voor het overige verwijt verzoekende partij de deputatie dat zij geen motivering heeft voorzien over al haar beroepsargumenten.

Het is vaststaande rechtspraak van uw Raad dat om aan haar motiveringsverplichting te voldoen de deputatie geenszins op elk beroepsargument dient in te gaan, maar wel die redenen moet weergeven die er toe hebben geleid haar te laten oordelen dat een

aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening al dan niet doorstaat. (zie bvb laatst nog het arrest nr. RvVb/A/1617/0113 van 27 september 2016.)

Dat de deputatie dus niet rechtstreeks antwoordt op de stelling van verzoekende partij dat een bepaald raam vervangen is door een kleiner raam, evenals de bewering dat de oorspronkelijke appellante wederrechtelijk haar woning zou hebben uitgebreid, doet enerzijds niet ter zake, nu de deputatie om meerdere redenen besluit dat een meergezinswoning op deze locatie niet aanvaardbaar is, en maakt anderzijds geen schending van de motiveringsplicht uit.

De deputatie oordeelt immers duidelijk dat een meergezinswoning hier principieel niet aanvaardbaar is (los van enige privacy inbreuk bijvoorbeeld) omdat:

...

Een snelle blik op het verkavelingsplan (stuk 1) toont inderdaad onomstotelijk aan dat een meergezinswoning in deze verkaveling niet voorkomt, en omwille van de kleine percelen en bestaande samenhang, ook ruimtelijk niet wenselijk is.

Het eerste middel is deels onontvankelijk en geheel ongegrond.

...

3.

De verzoekende partij voegt daar nog aan toe:

“...

Ten onrechte oordeelt de Bestendige Deputatie dat dit middel deels onontvankelijk zou zijn omdat noch in het middel zelf noch in de argumentatie enige geschonden geachte regelgeving zou aangeduid zijn.

Verzoekster heeft de schending aangevoerd van de motiveringsplicht voor bestuurshandelingen én van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de motiveringsplicht, de hoorplicht en het verwijt van machtsoverschrijding.

In casu heeft de Bestendige Deputatie geoordeeld, alhoewel op dat ogenblik zich geen belanghebbende partij meer heeft aangediend.

In de antwoordnota schrijft de Bestendige Deputatie: “het belang van de rechtsopvolger bij een beroep voor de deputatie is principieel steeds aanwezig, nu het bij het indienen van het beroep vereiste belang mo et steunen op ruimtelijke overwegingen en bezwaren dewelke niet wijzigen als een andere persoon ze behartigt.”

Het is evident dat het belang dient aanwezig te zijn niet alleen bij het indienen van het verzoek, maar ook bij de behandeling van het verzoek.

De bestendige deputatie spreekt van “het belang van de rechtsopvolger”.

Er was GEEN rechtsopvolger bij de behandeling van de zaak.

De bestendige deputatie draait de bewijsplicht om nu zij stelt dat verzoekster niet zou bewijzen dat er geen belang zou zijn in hoofde van de rechtsopvolgers van de oorspronkelijke appellante.

Verzoekster hoeft hier het belang niet aan te tonen van een zich niet manifesterende derde partij.

Bestendige Deputatie heeft derhalve haar macht overschreden bij het vellen van de aangevochten beslissing.

Het moet ook vastgesteld worden dat de Bestendige Deputatie zich zelfs niet had moeten uitspreken over een “verkavelingswijziging” waar het de bouw van een meergezinswoning betrof, aangezien hierin geen sprake hoefde te zijn van een verkavelingswijziging.

De Bestendige Deputatie stelt verder dat zij niet hoeft te antwoorden op alle argumenten die verzoekster had aangevoerd maar dat zij de redenen heeft weergegeven die haar ertoe hebben geleid haar te laten oordelen dat een aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening al dan niet doorstaat.

De Bestendige Deputatie oordeelt dat het middel niet gegrond is nu zij de aanvraag getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening en van oordeel is dat, middels een snelle blik op het verkavelingsplan, een meergezinswoning in deze verkaveling principieel niet aanvaardbaar is omdat het karakter van de verkaveling, met beperkte oppervlakten voor bescheiden eengezinswoningen een duidelijke verslechtering zou inhouden van de harmonie in de verkaveling.

Hieruit blijkt dat de beslissing onzorgvuldig is genomen.

Uit de stukken die aan de Bestendige Deputatie werden voorgelegd, niet alleen het verkavelingsplan, maar ook talrijke foto's blijkt dat er een grote verscheidenheid aan woningen voorkomt in de verkaveling.

Dat er grote woningen voorkomen, zelfs op twee samengevoegde percelen. Dat nagenoeg geen enkele woning nog beantwoordt aan de destijds geldende verkavelingsvoorschriften.

Dat er woningen voorkomen met grote leefterrassen op bovenverdiepingen. Dat het perceel van de nieuwbouw bv., naast de woning van verzoekster, over de ganse diepte is volgebouwd.

De beslissing van de Bestendige Deputatie negeert ook de argumentatie van de gemeente die stelt dat er moet gestreefd worden naar woonverdichting binnen de woonkern.

Bovendien is de hoorplicht geschonden nu uit de beslissing van de Deputatie nergens blijkt dat de door verzoekster opgeworpen argumenten in overweging werden genomen en werden beoordeeld.

Verzoekster verwijst hiervoor naar het arrest van de Raad van State dd. 7 mei 2014, arrest nr. 227.301 (Rvs 7 mei 2014, RW 2014-15, 230):

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel van haar eerste middel aan dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing de door de verzoekende partij opgeworpen exceptie met betrekking tot het belang van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, niet afdoende onderzoekt.

Volgens de verzoekende partij moest het administratief beroep onontvankelijk verklaard worden omwille van het overlijden van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, en het ontbreken van de identiteit en de gegevens van de rechtsopvolger.

Voor zover de verwerende partij aanvoert dat het eerste middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij geen geschonden geachte bepaling aanduidt, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij wel degelijk de volgens haar geschonden geachte regelgeving en beginselen van behoorlijk bestuur aanduidt en tevens vermeldt hoe de verwerende partij die, volgens haar, met de bestreden beslissing schendt.

2.

Artikel 4.7.21, §§1 en 2, 2° VCRO bepaalt:

“...

§ 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen.

Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§ 2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

...

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

...”

Krachtens artikel 1, §1, tweede en derde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen moet het administratief beroepsverzoekschrift een omschrijving bevatten van de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde hinder en nadelen, en dat, krachtens artikel 1, §1, vierde lid, op straffe van onontvankelijkheid.

Daaruit volgt dat wie in de reguliere procedure bij de deputatie administratief beroep aantekent tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, in het administratief beroepsverzoekschrift uitdrukkelijk moet laten blijken van het rechtens vereist belang en dat de deputatie dat moet onderzoeken en beoordelen.

De formele motiveringsplicht vereist vervolgens dat de resultaten van dit onderzoek, als motieven, op basis waarvan de ontvankelijkheid van het administratief beroep blijkt, in de beslissing worden vermeld.

Dat geldt in het bijzonder wanneer het belang van wie administratief beroep instelt, dat actueel en persoonlijk moet zijn, wordt betwist.

3.1

Mevrouw Anastasia Maes stelt administratief beroep in tegen de beslissing van 5 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede.

Als gevolg van de vernietiging door de Raad van de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010 heeft de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure hernomen en moest zij een nieuwe beslissing nemen.

Uit het dossier blijkt dat van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, inmiddels overleden was.

De verzoekende partij wijst daar op in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en tijdens de hoorzitting, en stelt zich vragen over het actueel karakter van het belang van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld.

De verzoekende partij voert tevens aan dat haar tijdens de hoorzitting gemeld is dat de raadsman van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, maar overleden was, gemeld had zonder instructies te zijn.

3.2

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het administratief beroep is ingesteld door “*Dirk Abbeloos, advocaat te Dendermonde, namens wijlen mevrouw Anastasia Maes*”.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot het overlijden van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, gesteld:

“ ...

dat appellant ondertussen overleden is;

dat mr. Abbeloos te kennen gaf dat de zoon als rechtsopvolger van appellant en op hetzelfde adres wonend, het beroep verder wil uitputten;

... ”

Ook omdat de verzoekende partij het belang van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, uitdrukkelijk heeft betwist, is deze overweging in de bestreden beslissing op zich geen zorgvuldig onderzoek van het belang van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, en/of van haar rechtsopvolger.

Louter stellen dat “de zoon” rechtsopvolger is en woont op hetzelfde adres, is, in alle redelijkheid, geen afdoende motivering van de bestreden beslissing na de betwisting van het actueel belang van mevrouw Anastasia Maes, die het administratief beroep heeft ingesteld, door de verzoekende partij.

Dat er in de administratieve beroepsprocedure geen bepalingen gelden met betrekking tot de rechtsopvolging, ontslaat de verwerende partij niet van haar motiveringsplicht.

Het belang van wie administratief beroep instelt moet actueel en persoonlijk zijn en blijven, en dus is de stelling van de verwerende partij dat het belang van de rechtsopvolger bij een administratief beroep voor de deputatie principieel steeds aanwezig is, niet correct.

4.

Het eerste middelonderdeel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt het tweede onderdeel van het eerste middel en de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016, waarbij aan de verzoekende partij onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te 9340 Lede, Steenland 5-5A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0660R4.
2. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van mevrouw Anastasia MAES.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS