

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0192
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0253/A

Verzoekende partij	de heer Kim JANSSENS vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad LIER vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27 2. de heer Erik CORNELIS 3. mevrouw Charlotte BASTIN vertegenwoordigd door advocaat Johan VOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2500 Lier, Donk 54

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste tussenkommende partij van 13 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van het verbouwen van een bestaand gebouw tot woning op de percelen gelegen te 2500 Lier, Pettendonk 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie 1, nummers 47G en 41F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 2 mei 2016 toe in de debatten.

2.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 12 april 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 2 mei 2016 toe in de debatten.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Frederik DE WINNE voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij.

Advocaat Jo VAN LOMMEL voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Standpunt van de partijen

1.

In hun schriftelijke uiteenzetting overwegen de tweede en de derde tussenkomende partij aangaande de tijdigheid van hun uiteenzetting, dat zij hun schriftelijke uiteenzetting weliswaar buiten de termijn van dertig dagen, voorzien in artikel 75, §1 van het Procedurebesluit indienen, maar dat deze bepaling geen nietigheid voorziet in het geval van een laattijdige neerlegging.

Ze verwijzen tevens naar rechtspraak van de Raad van State, waaruit volgt dat bij gebrek aan sanctieregeling in de betreffende procedureregeling laattijdige memories van antwoord wel in aanmerking kunnen genomen worden, wanneer dit het procesverloop of de belangen van de andere partijen niet schaadt. Tevens verwijzen ze naar rechtspraak van de Raad (RvVB nr. A/1516/0313 van 1 december 2015 en RvVB nr. A/1516/0314 van 1 december 2015) en stellen ze dat het laattijdig neerleggen van hun schriftelijke uiteenzetting het procesverloop en de belangen van de partijen niet nadelig beïnvloedt.

2.

In haar toelichtende nota betwist de verzoekende partij de ontvankelijkheid van de schriftelijke uiteenzetting van de tweede en de derde tussenkomende partij. De verzoekende partij stelt dat de

vervaltermijn van 30 dagen uit artikel 75, §1 van het Procedurebesluit overschreden is en dat de schriftelijke uiteenzetting laattijdig werd ingediend. De schriftelijke uiteenzetting moet uit de debatten worden geweerd wegens manifeste laattijdigheid.

De verzoekende partij zet tevens uiteen dat de tweede en de derde tussenkomende partij zich niet kunnen beroepen op de rechtspraak van de Raad van State en nog minder op het Procedurereglement van de Raad van State, aangezien deze ter zake geen toepassing vinden. De rechtspraak van de Raad waarnaar de tweede en de derde tussenkomende partij verwijzen heeft betrekking op een andere situatie en kan niet dienstig worden aangewend in deze zaak.

Beoordeling door de Raad

1.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 2 mei 2016 de tweede en de derde tussenkomende partij toegelaten om in de debatten betreffende het beroep tot vernietiging tussen te komen.

Met een aangetekende brief van 9 mei 2016 heeft de griffier de beschikking van 2 mei 2016 aan de tweede en derde tussenkomende partij betekend. Met deze betekening werd aan de tweede en de derde tussenkomende partij de mogelijkheid geboden om overeenkomstig artikel 75, §1 Procedurebesluit binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand na de betekening, een schriftelijke uiteenzetting in te dienen.

Artikel 75, §1 Procedurebesluit luidt:

“ ...

§ 1. Bij een vordering tot vernietiging, zonder vordering tot schorsing, beschikt de tussenkomende partij over een vervaltermijn van dertig dagen om een schriftelijke uiteenzetting en eventuele geïnventariseerde overtuigingsstukken in te dienen.

De termijn van dertig dagen gaat in de dag na de betekening van de uitspraak over het verzoek tot tussenkomst.

... ”

Uit de bewoordingen van deze bepaling blijkt ondubbelzinnig dat de termijn van dertig dagen een vervaltermijn is, en geenszins een termijn van orde. Het gevolg hiervan is dat een laattijdige schriftelijke uiteenzetting in beginsel uit de debatten dient te worden geweerd.

2.

De tweede en de derde tussenkomende partij betwisten niet dat zij hun schriftelijke uiteenzetting hebben ingediend na de vervaltermijn van dertig dagen, die afliep op 9 juni 2016. De Raad stelt vast dat zij hun schriftelijke uiteenzetting pas op 15 juli 2016 met een aangetekende brief hebben verzonden.

In hun schriftelijke uiteenzetting geven zij geen verklaring voor het overschrijden van de vervaltermijn uit artikel 75, §1 Procedurebesluit. Zij verwijzen naar twee arresten van de Raad van 1 december 2015 om te verduidelijken dat het overschrijden van de termijn geen bezwaar is om de laattijdige nota in overweging te nemen. De Raad stelt vast dat de tweede en de derde tussenkomende partij niet met goed gevolg naar deze arresten kunnen verwijzen. In deze arresten was de termijn van dertig dagen immers een ordetermijn die aan de partijen werd opgelegd naar aanleiding van de vereenvoudigde procedure. Deze rechtspraak kan niet worden vergeleken met de voorliggende overschrijding van de vervaltermijn van dertig dagen zoals bepaald in artikel 75, §1 Procedurebesluit.

De Raad weert de schriftelijke uiteenzetting van de tweede en de derde tussenkomende partij uit de debatten.

De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend, rekening houdende met de laattijdige schriftelijke uiteenzetting van de tweede en de derde tussenkomende partij. Omwille van de laattijdigheid van deze schriftelijke uiteenzetting kan evenmin rekening worden gehouden met de repliek die de tweede en de derde tussenkomende partij hierop geven in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

IV. FEITEN

1.

Op 8 juni 2010 weigert de eerste tussenkomende partij de aanvraag van de verzoekende partij voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een pand. De verzoekende partij tekent tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 7 oktober 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het verbouwen van een pand, waarbij op een bestaande garage een woning wordt gecreëerd.

De tweede en derde tussenkomende partij stellen tegen deze beslissing op 14 juni 2013 een vernietigingsberoep bij de Raad in. Met het arrest nummer A/2014/0803 van 25 november 2014 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010. Na dit vernietigingsarrest heeft de verzoekende partij de aanvraag ingetrokken.

2.

De verzoekende partij dient op 13 maart 2015 bij de eerste tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “verbouwen van bestaand gebouw tot woning (gewijzigde toestand)” op de percelen gelegen te 2500 Lier, Pettendonk 55.

De aanvraag betreft een regularisatie van het creëren van wooneenheid boven een bestaande garage.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier’, goedgekeurd op 28 juli 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2015 tot en met 9 mei 2015, dienen de tweede en derde tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Lier adviseert op 11 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 juli 2015 ongunstig.

De eerste tussenkomende partij weigert op 13 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

De stedenbouwkundige aanvraag voorziet het optrekken van een bestaande garage met zadeldak met kroonlijsthoogte van 4m, door het bijbouwen van een woning met plat dak bovenop. De totale hoogte van het gebouw bedraagt na de verbouwing 7.04m boven het maaiveldniveau en 7.83m boven de rand van de weg Pettendonk (volgens het plan meting hoogtepeilen van Landmeter Schoeters. Het uitgebreide gebouw bestaat dan uit twee bouwlagen onder een plat dak.

Het huidige gebouw staat achteraan op het terrein.

Doorheen huisnr. 55 (vooraan) gaat een doorgang naar de achterliggende gebouwen.

De woning wordt bereikt met een trap die aan de zuidzijde wordt geplaatst, en met een terras aan de oostkant ter hoogte van de eerste verdieping, met een trap hieraan. Het terras is 16.20 op 2.97m en hangt boven de tuin van de zuster van de bouwheer. Boven dit terras is een luifel voorzien.

Ter hoogte van de eerste verdieping wordt een inkomdeur verplaatst aan de zuidzijde naar de trap.

Er wordt voorzien in een regenwaterput aan de oostzijde met een wachtbuis voor recuperatie van regenwater.

Bijkomend zijn volgende wijzigingen opgenomen om de aanvraag aan te passen aan het PV van bouwovertreiding dd 10/6/2013 :

gelijkvloers :

het plaatsen van 4 kolommen onder het terras,.

het maken van een deuropening naar Berlarij 92, linkermuur

het wijzigen van een poortopening van 2.70m breed naar de tuin aan de oostzijde (achtergevel)

Het wijzigen van de **bouwhoogte naar 6.90m boven maaiveldniveau (op plan architect)**.

Voorliggend dossier betreft een regularisatiedossier aangezien er op 10 juni 2013 door de lokale politie een stakingsbevel (ME.66.L5.004241/2013) werd opgelegd gelet op het uitvoeren van werken in strijd met de vergunning van 8 juni 2010

...

BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

1. Stedenbouwkundige bepalingen

...

1.2. Plannen van Aanleg

1.2.1 Gewestplannen

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een woongebied.

...

De voorgelegde aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

...

2.2. Ruimtelijke analyse

Het gebouw is achterin gelegen, op de derde bouwlijn. In de omgeving staan garages, opslagplaatsen tot diep in de tuinzone, en dit langs alle perceelsgrenzen. Rechts achteraan het binnengebied staat een gebouw van 1 bouwlaag met zadeldak waarover deze aanvraag handelt. Het gebouw is in gebruik als garage en was opgetrokken in oud

baksteenmetselwerk en een dak met golfplaten. Het betreft geenszins een gebouw met een vergunde woonfunctie.

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid:

Het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene functie (wonen) is op de vermelde locatie —m.n. in derde bouwlijn- niet inpasbaar in de omgeving.

Het concept van het gebouw, is niet aanvaardbaar. Achterin gelegen, in de tuinstrook van andere woningen kan een garage /stockageruimte niet omgevormd en uitgebreid worden tot een woning. De bebouwing in de tuinstrook kan enkel een gebruik hebben complementair in functie van de woning die geregen is langs de straat. Het is niet gepast om in derde bouwwoorde een zelfstandige woning te voorzien in de tuinstrook van een voorliggende woning.

Een woonfunctie is niet in overeenstemming met de tuinzone.

Een vroegere bestaande toestand van de gebouwen en zelfs van studio's in de omgeving, welke bovendien met een vergunning werden omgezet naar stockageruimte is geen vrijgeleide om nieuwe functies van wonen te realiseren.

Om een toekomstige verwaarlozing van het gebouw tegen te gaan kan er een functie aan gegeven worden dewelke ondergeschikt is aan de woning gelegen aan de straat. Een zuivere en zelfstandige woonfunctie is echter ter plaatse niet mogelijk. Het omzetten naar een woning betekent een bestending van deze ongewenste situatie. Het feit dat de constructie reeds bestaat is geen excuus, noch reden om dit om te vormen tot een woning.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De inplanting is reeds bestaand. Het gabarit van een gebouw in het binnengebied verhogen naar een hoogte van 7.83m boven de rand van de weg Pettendonk, is niet aanvaardbaar. De aanvraag voorziet niet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich niet op een goede manier in de omgeving. De hoogte voor bijgebouwen wordt algemeen aanvaard tot 3m. Een gebouw met een zadeldak met nok op 6m heeft een veel kleinere impact op de omgeving dan een volwaardige en bewoonbare bouwlaag met een kroonlijsthoogte op 7.83m. Bovendien moet een gebouw in de tuinzone lager zijn dan het hoofdgebouw waarbij het hoort, en in verhouding met de onmiddellijke omgeving.

De draagkracht van het perceel wordt hierdoor overschreden. De aanvraag heeft een duidelijke schaalbreuk: het gebouw is te groot en te hoog.

Zoals hierboven uiteengezet omtrent de functionele inpasbaarheid wordt opnieuw opgemerkt dat het aangevraagde ruimtegebruik, m.n. wonen, ter plaatse, in een derde bouwwoorde, ruimtelijk niet gewenst is.

Een vergunning hiervoor verlenen zou een precedent zijn om ook voor ander bijgebouwen een omzetting naar woning te vergunnen. Deze hebben dan telkens een ontsluitingsweg over privéterrein nodig, hetgeen nefast zou zijn voor het straatbeeld.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik oogt industrieel, dit is vreemd in deze omgeving maar dit is als een contrast wel aanvaardbaar in deze stedelijke context.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De inplanting van een woongelegenheden achteraan op het perceel en op de verdieping geeft een inkijk op de omliggende percelen en op de hoofdwoning van het eigen perceel. Deze inkijk is groter dan wat normaal tussen buureigendommen moet worden gedragen, zelfs in een stedelijke omgeving. De privacy in de aanpalende tuinen en woningen wordt op een onaanvaardbare wijze geschonden door de aanwezigheid van een nieuwe woning. 4.3.1, §2 VCRO stelt uitdrukkelijk dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening dient te worden gehouden met de hinderaspecten. In casu dient te worden vastgesteld dat de hinder voor de omwonenden die wordt gecreëerd door de omvorming van de constructie tot woning (dewelke zich op de eerste verdieping bevindt en in de derde bouwperiode) veel te groot is en het gebruiksgenot van de aanpalende percelen (tuinstroken) beknót.

Mer-plicht.

De stedenbouwkundige aanvraag heeft betrekking op een activiteit die niet voorkomt op de lijst van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening.

Het aanvraagdossier werd daarom getoetst aan de criteria van bijlage III van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM) en er wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is.

Conclusie

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Een woonfunctie in de derde bouwperiode en op de eerste verdieping is niet inpasbaar in de tuinzone, door zijn grootte en hoogte. De aanvraag vormt een schaalbreuk in de omgeving. De hinder naar omliggende bewoners is te zwaar. Het gebruiksgenot van de aangrenzende eigendommen wordt beknót.

3. Decretale beoordelingselementen

4.1 Uitrusting wegenis

4.2

Art. 4.3.5. §1.

...

Uit de voorgelegde aanvraag blijkt dat het pand bereikt wordt via een smalle doorgang langs huis nr 55. De aanvraag heeft betrekking op het kadastraal perceel afd. 1, sectie I, nr. 47G dat nergens aan de openbare weg grenst. Het gebouw ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg zodat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

6. Openbaar onderzoek

...

6.2. Proces-verbaal van sluiting

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend.

De bezwaren handelen samengevat over de volgende elementen:

...

6.3. Voorstel van antwoord op de bezwaren

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

- De voorziene functie (wonen) in derde lijn is niet inpasbaar in de omgeving.
- Een woonfunctie is niet in overeenstemming met de tuinzone.

- De bebouwing in de tuinstrook kan enkel een gebruik hebben complementair in functie van de woning die gelegen is langs de straat. Het is niet gepast om in derde bouwwoorde een zelfstandig woning te voorzien in de tuinstrook van een voorliggende woning.
- Het gabarit van een gebouw in het binnengebied verhogen naar een hoogte van 7.83m boven de rand van de weg Pettendonk, is niet aanvaardbaar.
- De hoogte voor bijgebouwen wordt algemeen aanvaard tot 3m. Een gebouw met een zadeldak met nok op 6m heeft een veel kleinere impact op de omgeving dan een volwaardige en bewoonbare bouwlaag met een kroonlijsthoogte op 7.83m. Bovendien moet een gebouw in de tuinzone lager zijn dan het hoofdgebouw waarbij het hoort, en in verhouding met de onmiddellijk omgeving.
- De draagkracht van het perceel wordt hierdoor overschreden. De aanvraag heeft een duidelijke schaalbreuk: het gebouw is te groot en te hoog.
- Het voorziene materiaalgebruik oogt industrieel, dit is vreemd in deze omgeving maar dit is als een contrast wel aanvaardbaar in deze stedelijke context.

Dit bezwaar komt gegrond voor.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechterlijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden. Zaken van privaatrechterlijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Echter mag de veroorzaakte hinder niet te zwaar zijn. Wat hier, met bovendien nog een zodanig groot terras, wel het geval is.

De inplanting van een woongelegenheid met ramen achteraan op het perceel en op de verdieping geeft een inkijk op de omliggende percelen en op de hoofdwooning van het eigen perceel, die groter is dan wat normaal tussen buureigendommen moet worden gedragen. De privacy in de aanpalende tuinen en woningen wordt op een onaanvaardbare wijze geschonden door de aanwezigheid van een nieuwe woning.

Dit bezwaar komt gegrond voor, voor wat betreft de bovenmatige hinder die wordt gecreëerd. De gemeente doet geen uitspraak omtrent burgerlijke of zakelijke rechten.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende de procedure moeten worden bijgetreden om volgende redenen:

Bij de beoordeling van de aanvraag moet het onderzoek zo breed als mogelijk gevoerd worden, met de beschikbare documenten en objectief zonder gewicht te geven aan voldongen feiten.

De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende andere kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen:

De brandweer gaf voorwaardelijk gunstig advies. Deze voorwaarden moeten worden strikt worden nageleefd.

Het oorzakelijk verband tussen klachten en onkruidverdelger is niet stedenbouwkundig, zodat hierover dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie kan gegeven worden.

De elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende stedenbouwkundige aanvraag genoodzaakt is.

ALGEMENE CONCLUSIE

Aangezien de voorgelegde aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex moet een ongunstig advies gegeven worden.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13 juli 2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 oktober 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft de regularisatie van het bouwen van een verdieping op een bestaand bijgebouw dat gebruikt wordt als garage. De nieuwe verdieping wordt voorzien als zelfstandige woning. De toegang tot de woning kan gebeuren via één van de 2 buitentrappen. 1 trap komt uit in het binnenplein achter de woning Pettendonk 55. De andere toegang wordt voorzien via het terras naar de tuin van het aanpalende perceel. De bestaande buitenmuur van de garage is vervangen door een muur in cellenbeton. Uit de plannen is niet af te leiden of de gevelsteen van het huidige gebouw behouden blijft, hergebruikt wordt in de nieuwe gevels of volledig vervangen wordt.

Het gebouw was vroeger een garage met een hoogte van 4m, met een zadeldak. Het dossier bevat echter geen plan van de oorspronkelijke toestand.

Historiek:

- *Op 8 juni 2010 wordt de aanvraag geweigerd door de stad Lier na een ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*
- *Op 7 oktober 2010 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend door de deputatie. Deze vergunning werd aangevochten bij de RvVb. De Raad vernietigde de beslissing op 25 november 2014. De deputatie diende een nieuwe beslissing te nemen, maar de aanvrager heeft een nieuw dossier ingediend en de betwiste aanvraag ingetrokken.*
- *Ondanks de procedure heeft de aanvrager de uitvoering van de vergunning aangevat. Op 10 juni 2013 werd door middel van PV vastgesteld dat de werken niet volgens de vergunning werden uitgevoerd en de werken werden stilgelegd. Het stakingsbevel werd bekrachtigd door de stedenbouwkundig inspecteur.*
- *Kim Janssens dient een nieuwe aanvraag in op 13 mei 2015. Het college weigerde de vergunning. Tegen deze beslissing werd onderhavig beroep aangetekend.*

...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, maar niet met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013 is van toepassing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het eigendom is gelegen in een binnengebied tussen 4 straten met gesloten bouwblokken. Het binnengebied wordt gebruikt als tuin van het buurthuis dat tegen de Van Brandpoort is gelegen en als privétuinen van vooral de woningen van .Berlaarlei en de Leuvensevest. Tussen deze tuinen ligt het eigendom van aanvragers en familie. Dit gedeelte is volledig verhard en is bebouwd met garages en magazijnen. Dit gedeelte heeft weinig ruimtelijke kwaliteit.

Het is hier dat op de grootste garage een verdieping wordt gebouwd met woning.

Een woning kan functioneel ingepast worden, indien deze zich beperkt tot een lage constructie, waardoor inkijk beperkt wordt tot een niveau dat kan verwacht worden in een stadsomgeving.

Het binnengebied wordt nu gebruikt als tuinen bij de woningen aan de 4 openbare wegen rondom dit gebied. Uitzondering hierop vormt het perceel van de aanvragers dat verhard is van achter de woning Pettendonk 53/55 tot de gebouwen in de 2° bouwlijn aan de Berlarlij. Rondom deze verharding zijn garages en bergingen/opslagplaatsen gelegen. Al deze gebouwen zijn laag.

Het eigendom leent zich ideaal om een woonerf op te richten, met als doelgroep gezinnen zonder auto omdat parkeren in deze omgeving niet evident is. Het gekozen concept om op een bestaande garage een woning te bouwen, met groot uitkragend terras is niet inpasbaar in deze binnenomgeving. de nadelen door inkijk zijn te groot om hier toe te laten.

De aanvraag heeft weinig invloed op de plaatselijk mobiliteit.

Op de foto's blijkt het materiaalgebruik van de staalconstructie van het terras niet te passen in het verhaal van het 'hoogwaardig architecturaal karakter' van de woning.

Het gebouw heeft een muurhoogte van 6,9m. De bestaande constructie had een muurhoogte van 4m. Het hellend dak met een nokhoogte werd verwijderd. Het gelijkvloers blijft in gebruik als garage. Hierboven wordt een woning gebouwd met een groot raam richting Leuvensevest. De 3 andere zijden hebben kleinere ramen. Een groot terras wordt op de verdieping gebouwd aan de zijde van de Leuvensevest.

Het gebouw wordt opgericht in cellenbeton met rondom een gevelsteen.

Op de verdieping wordt de gevel bekleed met vlakke kunststofpanelen in licht grijze kleur.

Het terras en de toegangstrappen worden voorzien in staal.

Door het concept van de woning, het bouwen met grote ramen, groot terras en toegangstrappen centraal in het binnengebied is inkijk op andere eigendommen

onvermijdelijk. De hinder kon vermeden worden door de woning gelijkvloers te bouwen in de plaats van de garage.

Volgens de beroeper dient in een stedelijk gebied een zekere tolerantie worden opgebracht voor inkijk. De vraag is echter hoe groot deze tolerantie hoeft te zijn.

Bij het aansnijden van een door woningen omgeven binnengebied dient de aanvrager bijzondere aandacht te besteden aan het ontwerp om mogelijke hinder te beperken. Hij dient te beseffen dat voor een aanvraag van een constructie die in het gebied nog niet aanwezig is, er extra voorzichtigheid aan de dag dient gelegd te worden om hinder te beperken. Zich beroepen op 'tolerantie' van de burens stelt de burens voor een voldongen feit.

Het lijkt niet dat de gebouwen voldoende waarde hebben om ze te bewaren voor de toekomst.

Volgens de beroeper zorgt de aanvraag voor heraanwending van de oude gebouwen en worden ze bewaard voor de toekomst.

Om verkrotting tegen te gaan kunnen deze gebouwen beter afgebroken worden. De ruimte kan dan gebruikt worden voor extra groen of voor een kleinschalig gelijkvloers woonerf. Trouwens van het oorspronkelijk gebouw blijft enkel een klein stukje over op de perceelsgrens.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van Janssens - Jevtimov, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 13 juli 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Lier, waarbij de vergunning tot verbouwen van een bestaand gebouw tot woning wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Pettendonk 55, afdeling 1, sectie I, nrs. 47 G, 41 F, wordt niet ingewilligd. Geen vergunning wordt verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

A. Eerste tussenkomende partij

De verzoekende partij en de verwerende partij werpen geen excepties op.

De Raad stelt echter ambtshalve vast dat de eerste tussenkomende partij geen rolrecht heeft betaald, terwijl zij door de griffie tot betaling is verzocht geweest met een aangetekende brief. Ingevolge artikel 21, §5 DBRC-decreet is het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk als het rolrecht niet betaald is binnen een termijn van 15 dagen, ingaand de dag na de betekening van het verzoek tot betaling.

Voormelde bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van onoverkomelijke dwaling of overmacht kan worden gemilderd.

De eerste tussenkomende partij werd voorafgaand aan de zitting ervan geïnformeerd dat de kamervoorzitter haar zou vragen naar een eventuele verantwoording voor deze laattijdige betaling. De eerste tussenkomende partij geeft geen redenen van overmacht voor de laattijdige betaling, noch roept zij onoverkomelijke dwaling in.

De tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is onontvankelijk.

B. Tweede en derde tussenkomende partij

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen dat de motivering uit de bestreden beslissing identiek is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder rekening te houden met het omstandig fotodossier dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting heeft ingediend. Volgens haar zijn de neergelegde foto's nochtans van cruciaal belang in de discussie over de vermeende inkijk en dus ook in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het fotodossier werd ingediend om aan te tonen dat er helemaal geen sprake is van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omdat het project een te grote inkijk zou realiseren of niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Nergens in de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij deze foto's in aanmerking zou hebben genomen.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij de motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blindelings en onvoorwaardelijk overgenomen, terwijl het verslag in het licht van het tijdens de hoorzitting bijgebrachte fotodossier geheel achterhaald is, minstens bijkomende motivering vereiste. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing wel aan dat ze de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken heeft ontvangen, maar ze betreft die niet in de beoordeling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in hoofddorde aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de bijkomende foto's die zij heeft neergelegd op de hoorzitting. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing beperkt tot een woordelijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl het voorgelegde fotodossier nochtans essentiële informatie bevat ter beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

Art. 4.7.23, §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

...”

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege.

De op haar rustende motiveringsplicht betekent niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in de replieknota, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de beoordeling van de aanvraag in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen.

3.

De verwerende partij neemt de beroepsargumenten van de verzoekende partij op in de bestreden beslissing. Uit het verslag van de hoorzitting van 27 oktober 2015 blijkt dat de architect van de verzoekende partij bijkomende foto's heeft neergelegd en dat de verzoekende partij haar standpunt heeft kunnen uiteenzetten.

Uit het beroepsschrift van de verzoekende partij blijkt dat zij heeft aangevoerd dat er geen hinder door inkijk zal zijn. De verzoekende partij heeft bij haar beroepsschrift reeds enkele foto's van de aanvraag gevoegd. De verzoekende partij heeft dan ook haar beroepsgrievens reeds met foto's kenbaar gemaakt aan de verwerende partij.

4.

De verwerende partij sluit zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 oktober 2015 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering. Zij wijst hierbij ook op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken. De verwerende partij geeft aan dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, wat getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij. Er bestaat geen vereiste dat de deputatie moet motiveren waarom zij het verslag volgt. Daarnaast toont de verwerende partij met de overwegingen in de bestreden beslissing aan dat zij ook kennis heeft gekregen van de op de hoorzitting neergelegde foto's van de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij, door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk over te nemen in de bestreden beslissing, geen rekening heeft gehouden met de op de hoorzitting neergelegde foto's ter weerlegging van de hinder door inkijk. De Raad heeft hierboven vastgesteld dat de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift reeds aanvoerde dat er geen hinder door inkijk is. De verwerende partij had kennis van de argumenten van de verzoekende partij. Daarnaast stelt de Raad vast dat er zich ook nog andere foto's in het administratief dossier bevinden en dat de verwerende partij zich een oordeel

heeft kunnen vormen van de mogelijke hinderaspecten. De omstandigheid dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan dan de verwerende partij volstaat niet om tot de vernietiging van de bestreden beslissing te leiden.

De verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing op dat de woning zich in een binnengebied bevindt, en dat de woning grote ramen heeft, evenals een groot uitkragend terras met centrale toegangstrappen. Hierdoor zal er sprake zijn van inkijk op andere eigendommen. Deze hinder had vermeden kunnen worden door de woning op de gelijkvloers te voorzien in plaats van de garage. De verwerende partij houdt rekening met de argumentatie van de verzoekende partij die stelt dat er in stedelijk gebied een zekere tolerantie mag verwacht worden voor inkijk. De mate van tolerantie wordt volgens de verwerende partij echter overschreden en stelt de bureu voor een voldongen feit.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de motivering in de bestreden beslissing niet aantoont. De verwerende partij kende de argumenten van de verzoekende partij, en zij verwijst daarbij ook naar de bijgebrachte stukken op de hoorzitting.

De motiveringsplicht vereist overigens niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de verzoekende partij. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij de bestreden beslissing heeft gemotiveerd zonder rekening te houden met het gegeven dat zij op 7 oktober 2010 een vergunning heeft verleend voor het aangevraagde project, waarbij ze van oordeel was dat de inkijk die eventueel zou veroorzaakt worden door het oprichten van de woning, voldoende werd beperkt door de hoge muren rondom de tuin en door de vele bomen in de tuin van de verzoekende partij. De verwerende partij oordeelde toen tevens dat een enigszins verminderde privacy inherent verbonden is aan het wonen in een stad en dat in de onmiddellijke omgeving van de projectsite in het verleden reeds gelijkaardige projecten werden vergund. Het architecturaal karakter en het concept van de woning werd zonder meer aanvaard en de verwerende partij meende dat de garage niet behoefde te worden afgebroken opdat de woning in de plaats daarvan zou kunnen worden opgericht.

De verwerende partij heeft dus laten uitschijnen dat het project perfect realiseerbaar was gelet op de specifieke gegevens van het dossier. De verzoekende partij meent dat ze een rechtmatig vertrouwen had dat het bouwproject realiseerbaar was. Dit werd nog versterkt doordat er in het verleden gelijkaardige vergunningen werden verleend in de omgeving, zodat verzoekende partij er vanuit mocht gaan dat de verwerende partij een zekere beleidslijn volgde, wat de verwerende partij ook zelf erkent.

Deze beleidslijn valt volgens de verzoekende partij volledig binnen de gewenste ruimtelijke structuur die is voorzien in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn Kleinstedelijk gebied Lier' van 28 juli 2006, dat een wooninbreiding binnen de ring omhelst. Ook het Ruimtelijk

Structuurplan Vlaanderen stelt een verdichting van de stedelijke gebieden en de ontwikkeling van nieuwe woningtypologieën voorop.

De vernietiging van de vergunningsbeslissing van 7 oktober 2010 wegens niet-afdoende motivering in het licht van het destijds afwijkende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet geen afbreuk aan het feit dat de verwerende partij in het verleden bij de verzoekende partij de rechtmatige indruk heeft gewekt dat zij een vergunbaar project had aangevangen en dat er minstens een beleidslijn bestond voor gelijkaardige projecten. De opvatting van de overheid over de goede ruimtelijke ordening dient een zekere continuïteit te vertonen. De verzoekende partij verwijst terzake naar rechtspraak van de Raad van State (RvS 30 januari 1973, nr. 15.688). Het continuïteitsbeginsel verzet zich niet tegen een afwijking van een eerdere beleidslijn, op voorwaarde dat de redenen voor die gewijzigde opvattingen kenbaar worden gemaakt aan de rechtsonderhorige, waarbij dient benadrukt dat een bestuur een voordien verleende vergunning niet voor onbestaande mag houden, doch integendeel deze moet betrekken bij haar beoordeling van een nieuwe bouwaanvraag. Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel niet dat de verwerende partij de vergunningsbeslissing van 7 oktober 2010 in haar beoordeling heeft betrokken. De verzoekende partij tast op deze wijze geheel in het duister over waarom de verwerende partij bij de bestreden beslissing besluit zich aan te sluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een geheel tegenovergestelde visie bevat dan degene die verwerende partij in het verleden heeft gevolgd. Door het ontbreken van de motieven achter de omwenteling in het beleid van verwerende partij is de bestreden beslissing onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel en de (materiële en formele) motiveringsplicht werden geschonden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met de motivering die zij heeft gegeven in de vergunning die zij op 7 oktober 2010 heeft verleend, wat de verzoekende partij ook als een schending van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel omschrijft. De verwerende partij heeft volgens haar de indruk gewekt dat zij een vergunbaar project had aangevangen en dat er minstens een beleidslijn bestond voor vergunningverlening van gelijkaardige projecten.

2.

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing inderdaad een andersluidende beslissing genomen dan met de vergunningsbeslissing van 7 oktober 2010. De verzoekende partij gaat er echter aan voorbij dat de Raad met arrest nr. A/2014/0803 van 25 november 2014 de vergunningsbeslissing van 7 oktober 2010 vernietigd heeft, waarbij de Raad onder meer in het derde middel als volgt heeft geoordeeld:

“ ...

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vergunningverlenende overheid die over het aangevraagd project oordeelde in eerste administratieve aanleg ongunstig oordeelde, zich aansluitend bij de ongunstige beoordeling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het concept van het gebouw is volgens het advies van deze ambtenaar niet aanvaardbaar. Een garage/stockageruimte gelegen achter de andere woningen kan, zo wordt gesteld, niet omgevormd worden tot een woning.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt diverse aspecten van goede ruimtelijke ordening. De functionele inpasbaarheid wordt ongunstig beoordeeld omdat het

niet gepast is om een woning te voorzien in de tuinzone van de voorliggende rijwoning. Tevens wordt de nieuwe bebouwing beschouwd als een duidelijke schaalbreuk met wat algemeen gangbaar is, waarbij wordt verwezen naar een aanvaardbare bouwhoogte van bijgebouwen in de tuinstrook. Ook wordt het aspect “ruimtegebruik en bouwdichtheid” ongunstig beoordeeld omdat het bijkomend verzwaren van de reeds aanwezige bebouwing door het bijbouwen van een woonlaag op het bestaand gebouw niet aanvaardbaar wordt geacht, doordat de draagkracht van het perceel hierdoor ruimschoots wordt overschreden. Daarnaast wordt “industrieel ogend materiaal” als afwijkend beschouwd ten aanzien van de bestaande stedelijke omgeving. Tenslotte wordt gesteld dat de nieuwe woongelegenheid, die vervolgens achteraan op het perceel wordt voorzien en ter hoogte van een eerste verdieping, een inkijk geeft op de omliggende percelen die groter is dan wat normaal door burens moet worden verdragen.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op deels vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

...

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het betrokken gebouw gelegen is achter de bijgebouwen van de voorliggende rijwoning en dat een gebouw toelaten in tweede of derde bouwonde niet in overeenstemming is met “de algemene regels met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening” omdat een tuinzone dient om te worden ingericht als tuin met desgevallend de mogelijkheid tot het oprichten van een berging.

Niettemin acht de verwerende partij de aanvraag in de daaropvolgende overwegingen aanvaardbaar op grond van de argumentatie van “de beroeper” die wordt aangehaald in de bestreden beslissing. Deze argumentatie luidt dat de configuratie van het “bouwblok met verschillende oude gebouwen achteraan het terrein” zeer specifiek is, dat leegstand en verval dreigt indien deze gebouwen niet worden herbestemd, dat zich in het bouwblok gebouwen met uiteenlopende functies bevinden zoals het diagnosecentrum en het buurthuis en dat de tuin door hoge muren is begrensd en er voldoende bomen staan om inkijk bij aanpalenden te beperken. Voorts wordt verwezen naar het gegeven dat het bijgebouw, dat aansluit bij het betrokken gebouw, in het verleden nog een woonfunctie heeft gehad, en naar een vergunning die werd verleend voor een “gelijkaardige aanvraag” ter hoogte van Berlaar 92.

Geen van de overwegingen van “de argumentatie van de beroeper”, die volgens de overwegingen in de bestreden beslissing dienen beschouwd te worden als de motieven van de bestreden beslissing, beantwoorden de ongunstige beoordelingen in de eerdere fase van de vergunningsprocedure dat het gevraagde een schaalbreuk betekent door de hoogte ervan. Het gevraagde omvat, zoals blijkt uit de gegevens van het dossier, geen herbestemming van een bestaand gebouw maar integendeel de uitbreiding ervan in de hoogte door het voorzien van een aanvullende bouwlaag. De hoogte van een aangevraagd project houdt verband met de goede ruimtelijke ordening.

Evenmin wordt aandacht besteed aan de draagkracht van het perceel en het “industrieel ogend materiaal”, terwijl de aandacht op deze aspecten uitdrukkelijk werd gevestigd door het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en er in de bestreden beslissing niet ontkend wordt dat dit relevante aspecten zijn bij het beoordelen van de aanvraag.

De verzoekende partijen verwijzen bovendien naar de gebrekkige bekendmaking van het openbaar onderzoek – die inderdaad blijkt uit de bespreking van het tweede middel – en stellen niet onterecht dat de beoordeling van de hinderaspecten voor de omliggende percelen is gebeurd zonder dat rekening is kunnen gehouden worden met hun bezwaren.

...

De Raad heeft in dat arrest onder meer het volgende als injunctie opgelegd:

“
...

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de bestreden beslissing niet is genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat de bestreden beslissing is genomen zonder inachtnaam van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Voorafgaand aan de nieuwe beslissing dient een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden en moeten de verzoekende partijen als eigenaars van een “aanpalend perceel” in de zin van het hiervoor vermeld artikel 7, voor de aanvang van het openbaar onderzoek worden aangeschreven. Tevens dient voorafgaand aan de nieuwe beslissing, overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO, een verslag opgemaakt te worden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij het verslag van de provinciale ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken en dient zij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder aandacht te besteden aan de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken.

...”

Naar aanleiding van dit vernietigingsarrest heeft de verzoekende partij haar administratief beroep (en de aanvraag) bij de verwerende partij ingetrokken, waarna de verwerende partij het beroep zonder voorwerp heeft verklaard op 22 januari 2015.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt zou kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden.

De bestreden beslissing schendt het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel niet. De eerste vergunning van 7 oktober 2010 werd immers vernietigd door de Raad wegens een onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij kan geen zekerheid putten uit een vernietigde beslissing op basis van een aanvraag die zij bovendien zelf heeft ingetrokken. De bestreden beslissing is genomen op basis van een nieuwe aanvraag, die overigens niet geheel identiek is met de vorige aanvraag, en die volledig opnieuw beoordeeld is.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij een vaste beleidslijn hanteert waarbij gelijkaardige aanvragen met gelijkaardige kenmerken op gebied van onder meer inplanting, bouwhoogte en hinderaspecten, voor vergunningverlening in aanmerking komen.

Het loutere gegeven dat het vergunningenbeleid onder meer gericht is op een 'verdichting' in het stedelijk gebied, betekent niet dat het aangevraagde project als een 'verdichtingsproject' vergunbaar is en als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening te beschouwen is. De beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient immers steeds te gebeuren aan de hand van de concrete elementen van de aanvraag en rekening houdend met de kenmerken van de relevante omgeving. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij niet gekant is tegen een verdichtingsproject op deze locatie, aangezien ze uitdrukkelijk overweegt dat het terrein zich leent om een woonerf op te richten en ook dat een woning functioneel kan worden ingepast indien deze zich beperkt tot een lage constructie. Echter wordt het aangevraagde project omwille van concrete elementen niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening geacht. Meer bepaald wordt de aanvraag omwille van de hoogte van het project, met een woning die op verdieping boven een bestaande garage wordt gebouwd en de daarmee samenhangende nadelen door inkijk op andere eigendommen, als niet inpasbaar in dit binnengebied beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij aangeeft dat het gekozen concept om op een bestaande garage een woning te bouwen, niet inpasbaar zou zijn in de omgeving omdat het een onvermijdelijke inkijk zou veroorzaken op andere eigendommen, terwijl de verwerende partij niet aangeeft hoe er inkijk zou kunnen worden genomen en waarom dit de te verwachten graad van tolerantie binnen een dichtbebouwd woongebied zou overschrijden.

De verzoekende partij voegt een luchtfoto toe om aan te tonen dat geen inkijk hoeft gevreesd te worden en wijst op de groenbuffer en een 2,5 m hoge muur ter hoogte van een perceel met een grote tuin en een zwembad, die voldoende bescherming biedt tegen een mogelijke inkijk. De enige minieme inkijk die er zou overblijven valt volgens haar binnen de grenzen van de tolerantie die van iedere burger dient verwacht te worden binnen een dichtbebouwd stedelijk gebied. De verzoekende partij verwijst tevens naar het fotodossier, door haar op de hoorzitting neergelegd, dat aantoont dat er geen inkijk hoeft gevreesd te worden. De verwerende partij heeft dit fotodossier niet bij haar beoordeling van de vergunningsaanvraag betrokken (zie ook eerste middel) en bijgevolg geen afdoende feitengaring gedaan alvorens haar beslissing inzake de goede ruimtelijke ordening te nemen. De verwerende partij heeft, door geen of onvoldoende kennis te nemen van de precieze omstandigheden en gegevens van het dossier, een kennelijk onredelijk inschatting gemaakt van de beweerdte inkijk en daardoor ook op kennelijk onredelijke manier besloten dat er een te grote inkijk zou zijn.

Met verwijzing naar de gebouwen in de omgeving stelt de verzoekende partij tevens dat de bouwhoogte van het aangevraagde geenszins buitensporig is.

In het tweede onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de verwerende partij nergens aangeeft waarom een staalconstructie niet zou passen in het architecturaal karakter van de woning. Volgens haar is een staalconstructie een moderne en duurzame materiaalkeuze, die past bij de uitstraling van de woning. Deze materiaalkeuze heeft in het verleden nooit een probleem gevormd voor de verwerende partij en zij heeft in haar beslissing van 7 oktober 2010 geen enkele opmerking hieromtrent gemaakt. De verzoekende partij meent dat de materiële motiveringsplicht geschonden is.

In een derde onderdeel bekritiseert de verzoekende partij dat de verwerende partij oordeelt dat de bestaande garage waarop de woning werd gebouwd zou moeten worden afgebroken, terwijl de verwerende partij anderzijds uitdrukkelijk aangeeft dat parkeren in de omgeving niet evident is en dat de aanvraag weinig invloed heeft op de plaatselijke mobiliteit. Er valt dus niet in te zien waarom de huidige parkeervoorzieningen niet zouden mogen behouden blijven. De verwerende partij heeft de vergunningsaanvraag niet beoordeeld in het licht van artikel 1.1.4 VCRO dat een ruimtelijke kwaliteit nastreeft, gelet op het belang van voldoende parkeergelegenheid.

Het betreft bovendien een regularisatievergunningsaanvraag, zodat het onredelijk is van de verwerende partij om te beweren dat de gebouwen niet voldoende waarde hebben om ze te bewaren voor de toekomst en dat ze beter zouden worden afgebroken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij deelt haar derde middel op in drie onderdelen.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij onvoldoende kennis heeft genomen van de precieze omstandigheden en de relevante gegevens zodat zij een kennelijk onredelijke inschatting heeft gemaakt van de gevreesde inijk.

In het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet toelicht waarom de staalconstructie niet past in het architecturaal karakter van de woning.

In het derde middelonderdeel overweegt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de garage waarop de woning wordt opgericht onvoldoende waarde heeft om te worden behouden, dit terwijl er weinig parkeergelegenheid is in de omgeving.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar 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. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid onjuist dan wel kennelijk onredelijk heeft uitgeoefend. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en is niet bevoegd om de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde over te doen.

3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechte aansvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

4.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij als volgt over de mogelijke inijk, de staalconstructie en behoudswaarde:

“ ...

Het eigendom is gelegen in een binnengebied tussen 4 straten met gesloten bouwblokken. Het binnengebied wordt gebruikt als tuin van het buurthuis dat tegen de Van Brandpoort is gelegen en als privétuinen van vooral de woningen van .Berlaarlei en de Leuvensevest. Tussen deze tuinen ligt het eigendom van aanvragers en familie. Dit gedeelte is volledig verhard en is bebouwd met garages en magazijnen. Dit gedeelte heeft weinig ruimtelijke kwaliteit.

Het is hier dat op de grootste garage een verdieping wordt gebouwd met woning.

Een woning kan functioneel ingepast worden, indien deze zich beperkt tot een lage constructie, waardoor inijk beperkt wordt tot een niveau dat kan verwacht worden in een stadsomgeving.

Het binnengebied wordt nu gebruikt als tuinen bij de woningen aan de 4 openbare wegen rondom dit gebied. Uitzondering hierop vormt het perceel van de aanvragers dat verhard is van achter de woning Pettendonk 53/55 tot de gebouwen in de 2° bouwlijn aan de Berlarij. Rondom deze verharding zijn garages en bergingen/opslagplaatsen gelegen. Al deze gebouwen zijn laag.

Het eigendom leent zich ideaal om een woonerf op te richten, met als doelgroep gezinnen zonder auto omdat parkeren in deze omgeving niet evident is. Het gekozen concept om op een bestaande garage een woning te bouwen, met groot uitkragend terras is niet inpasbaar in deze binnenomgeving. de nadelen door inijk zijn te groot om hier toe te laten.

De aanvraag heeft weinig invloed op de plaatselijk mobiliteit.

Op de foto's blijkt het materiaalgebruik van de staalconstructie van het terras niet te passen in het verhaal van het 'hoogwaardig architecturaal karakter' van de woning.

Het gebouw heeft een muurhoogte van 6,9m. De bestaande constructie had een muurhoogte van 4m. Het hellend dak met een nokhoogte werd verwijderd. Het gelijkvloers blijft in gebruik als garage. Hierboven wordt een woning gebouwd met een groot raam richting Leuvensevest. De 3 andere zijden hebben kleinere ramen. Een groot terras wordt op de verdieping gebouwd aan de zijde van de Leuvensevest.

Het gebouw wordt opgericht in cellenbeton met rondom een gevelsteen.

Op de verdieping wordt de gevel bekleed met vlakke kunststofpanelen in licht grijze kleur. Het terras en de toegangstrappen worden voorzien in staal.

Door het concept van de woning, het bouwen met grote ramen, groot terras en toegangstrappen centraal in het binnengebied is inkijk op andere eigendommen onvermijdelijk. De hinder kon vermeden worden door de woning gelijkvloers te bouwen in de plaats van de garage.

Volgens de beroeper dient in een stedelijk gebied een zekere tolerantie worden opgebracht voor inkijk. De vraag is echter hoe groot deze tolerantie hoeft te zijn.

Bij het aansnijden van een door woningen omgeven binnengebied dient de aanvrager bijzondere aandacht te besteden aan het ontwerp om mogelijke hinder te beperken. Hij dient te beseffen dat voor een aanvraag van een constructie die in het gebied nog niet aanwezig is, er extra voorzichtigheid aan de dag dient gelegd te worden om hinder te beperken. Zich beroepen op 'tolerantie' van de burens stelt de burens voor een voldongen feit.

Het lijkt niet dat de gebouwen voldoende waarde hebben om ze te bewaren voor de toekomst.

Volgens de beroeper zorgt de aanvraag voor heraanwending van de oude gebouwen en worden ze bewaard voor de toekomst.

Om verkrotting tegen te gaan kunnen deze gebouwen beter afgebroken worden. De ruimte kan dan gebruikt worden voor extra groen of voor een kleinschalig gelijkvloers woonef. Trouwens van het oorspronkelijk gebouw blijft enkel een klein stukje over op de perceelsgrens.

...

Uit de vermelde overwegingen blijkt dat de verwerende partij van mening is dat er inkijk is vanop de verdieping op omliggende eigendommen, onder meer vanop het terras dat zich ook op de verdieping bevindt. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk tot het besluit komt dat er sprake is van inkijk, rekening houdend met de gegevens van de aanvraag en de foto's in het dossier. De verzoekende partij brengt een foto bij om het tegendeel te bewijzen, maar overtuigt niet dat er geen hinder door inkijk mogelijk is of dat deze hinder als aanvaardbaar moet worden beschouwd.

De verwerende partij wijst op een foto en overweegt dat de staalconstructie niet past in het verhaal van het 'hoogwaardig architecturaal' karakter. Het blijkt niet uit de bestreden beslissing dat deze overweging een weigeringsmotief is, laat staan een determinerend weigeringsmotief. De verzoekende partij stelt dat een staalconstructie wel degelijk een moderne en duurzame materiaalkeuze is die past bij de uitstraling van de woning. Dit betreft een louter andersluidend standpunt van de verzoekende partij en is een opportunistiekritiek inzake het materiaalgebruik en de architecturale uitstraling van de woning. De verzoekende partij toont de onjuistheid of onredelijkheid van de overweging inzake het 'hoogwaardig architecturaal' karakter niet aan.

De verwerende partij wijst op de aansnijding van een binnengebied en de aandacht die nodig is voor de mogelijke hinderaspecten. Zij oordeelt dat dergelijke constructie op verdieping niet wenselijk is en dat de garage eigenlijk geen waarde heeft om te behouden. Er kan eerder plaats gemaakt worden voor groen of voor een gelijkvloers woonerf. Wederom toont de verzoekende partij de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze overweging niet aan. De verwerende partij dient de aanvraag ook niet op een andere wijze te beoordelen omwille van het feit dat het een regularisatie betreft. Ze kan terecht, in reactie op de beroepsargumentatie dat de aanvraag zorgt voor een nuttige aanwending van verouderde gebouwen, oordelen dat de garage te weinig waarde heeft om deze te behouden.

De verzoekende partij beperkt zich tot een eigen standpunt en opportuiniteitskritiek, maar toont hiermee niet aan dat de bestreden beslissing op het vlak van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LIER is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Erik CORNELIS en Charlotte BASTIN is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tweede en de derde tussenkomende partij, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 oktober 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO