

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0904
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0704/A/0688

Verzoekende partij	de heer André EMMEREC vertegenwoordigd door advocaat Dirk VANES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Italiëlei 203 bus 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomen	1. de heer Gunther DE VLEESCHOUWER 2. de heer Jeroen BORGEZ vertegenwoordigd door advocaten Konstantijn ROELANDT en Frederik OFFERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 24 november 2014 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te 1851 Grimbergen, Dorpsstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 512 D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen partijen verzoeken met een aangetekende brief van 14 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen partijen met een beschikking van 5 oktober 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen partij dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomen partijen dienen geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 maart 2017.

Advocaat Dirk VANES voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaten Konstantijn ROELANDT en Frederik OFFERMANS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt 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.

III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen heeft op 8 oktober 2013 toestemming gegeven tot ontsluiting van de woning gelegen te Dorpsstraat 13 over de voetweg uitkomende op de Dokter Carlierstraat.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 14 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te 1851 Grimbergen, Dorpsstraat 13.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 augustus 2014 tot en met 17 september 2014, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst Openbare Werken adviseert op 2 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 september 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

1.6. Openbaar onderzoek

...

Overwegende dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgend standpunt inneemt omtrent deze bezwaarschriften:

- *het bezwaar betreffende het feit dat de voetweg vertrekkende vanaf de Dokter Carlierstraat die gebruikt zal worden als ontsluiting naar de woning niet geschikt is qua stabiliteit voor dagelijks verkeer is niet stedenbouwkundig van aard;*
- *het bezwaar betreffende het feit dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden en het gebruik van de voetweg als ontsluiting er enige schade aan de voetweg en de eigendom zal plaatsvinden of hinder is niet stedenbouwkundig van aard. De werkzaamheden dienen te gebeuren volgens de regels van goed nabuurschap en desgevallend het*

toezicht van de verantwoordelijk architect. Het aanleveren van bouwmaterialen en dergelijke kan nog steeds gebeuren via de Dorpsstraat. Onder ontsluiting wordt bedoeld dat de eigenaar van de woning gelegen te Dorpsstraat 13 mogelijk wordt gemaakt om met een personenwagen vanaf zijn woning tot op de openbare weg (Dokter Carlierstraat) te geraken. Niet om zwaar vervoer toe te laten;

- het bezwaar betreffende het feit dat het rooien van 2 bomen op het perceel dat grenst aan de Dokter Carlierstraat een oplossing zou bieden voor het creëren van een ontsluitingsweg naar de woning waardoor men niet dient gebruik te maken van de voetweg is ongegrond. In de collegezitting van 8 oktober 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om toestemming te geven tot ontsluiting van de woning gelegen te Dorpsstraat 13 over de voetweg uitkomende op de Dokter Carlierstraat;
- het bezwaar betreffende het feit dat er voor de aansluiting van de riolering op de Dokter Carlierstraat niet gebruik mag gemaakt worden van de bestaande gracht achteraan het perceel voor het inwerken van de rioleringsbuizen, omwille van het feit dat deze gracht bij zware regenval drainerend werkt is niet stedenbouwkundig van aard. Er werd advies ingewonnen bij de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen (zie 1.5.).

...

2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Het verbouwen van de woning is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Mobiliteitsimpact

Volgens het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen moet er 1 bijkomende parkeerplaats worden voorzien voor elke bestaande woning waarvan de vloeroppervlakte met ten minste 50 m² wordt vergroot.

Gelet op het feit dat het project een bestaande woonentiteit omvat die wordt vergroot met ten minste 50 m² vloeroppervlakte moet er 1 bijkomende parkeerplaats worden voorzien.

Volgens het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen moet een garage een minimum breedte hebben van 2,75 m en een minimum lengte van 5,00 m.

Volgens het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen moet een staanplaats een minimum breedte hebben van 2,25 m en een minimum lengte van 4,50 m.

Gelet op het feit dat op de plannen 1 parkeerplaats is aangeduid waarvan deze niet voldoet aan de voorwaarden opgelegd in dit dossier en het feit dat er volgens het reglement er 2 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn mag worden aangenomen dat het project niet voldoet aan het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden zoals door de gemeente aangeduid op het plan.

Schaal

De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de bestaande omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De gevels worden opgetrokken uit roodbruin gevelmetselwerk. Het dak wordt afgewerkt met zwarte dakpannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antraciet aluminium. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De dakgoten en regenwaterafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink.

Cultuurhistorische aspecten

///

Het bodemreliëf

Er worden geen noemenswaardige wijzigingen aan het reliëf aangebracht enkel aan de voorgevel zal er een beperkte reliëfwijziging plaatsvinden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het creëren van een toe-en afrit tot aan de woning met een oppervlakteverharding van 141,00 m² zorgt ervoor dat het perceel onnodig veel verhard wordt. Het creëren van 2 staanplaatsen daar waar de voetweg vetrekkende van de Dokter Carlierstaat grenst aan het perceel zorgt ervoor dat er enkel een kleine hoeveelheid dient verhard te worden.

2.3. Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

- het advies van de dienst openbare werken van de gemeente Grimbergen van 2 oktober 2014 strikt wordt nageleefd;*
- de parkeerplaatsen worden uitgevoerd zoals aangeduid op plan;*
- de toerit naar de woning wordt geschrapt uit de vergunning;*
- het aanleveren van bouwmaterialen en dergelijke gebeurt via de Dorpsstraat.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen adviseert op 6 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij op voorwaarde dat:

“..."

- het advies van de dienst openbare werken van de gemeente Grimbergen van 2 oktober 2014 strikt wordt nageleefd;*
- de parkeerplaatsen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan;*
- de toerit naar de woning wordt geschrapt uit de vergunning.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 februari 2015 en tekent de eerste tussenkomende partij op 2 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 april 2015 om het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk en gegrond te verklaren, om het beroep van de eerste tussenkomende partij onontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“..."

c) Op de atlas der buurtwegen staan zowel op het betrokken perceel als op het voorliggende perceel al 2 constructies getekend. Vermoedelijk werden deze constructies in de loop der tijd verbouwd zodat er op heden 2 achter elkaar liggende woningen bestaan, die haaks op de straat ingeplant zijn. De bestaande situatie betreft dus een historisch gegroeide situatie.

Uit de foto's die aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, valt af te lezen dat de bestaande woning op het betrokken perceel momenteel een verloederde aanblik heeft en in een slechte staat is. De woning wordt dan ook grondig verbouwd, zo niet herbouwd. De volledige linkerzijgevel wordt 0.75m naar links geschoven, een gedeelte van de rechterzijgevel wordt

afgebroken en verplaatst, het merendeel van de binnenmuren wordt afgebroken en alle buitenmuren worden verhoogd, het dak wordt volledig vernieuwd en de nok en kroonlijst worden verhoogd. De geplande werken zijn dus in ieder geval zeer ingrijpend en van de oorspronkelijke constructie blijft weinig behouden.

Bij een herbouw of een grondige verbouwing wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond. Wanneer een bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is, kan er bij dergelijke ingrijpende werken niet gegarandeerd worden dat hetzelfde volume terug mag worden opgericht. Dit is het geval bij de voorliggende aanvraag. Met deze verbouwing/herbouw wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd. De inplanting van de woning en de wijze van ontsluiting gebeurt niet volgens de stedenbouwkundige principes die vandaag gehanteerd worden.

d) Het betreft een woning in tweede orde. In de onmiddellijke omgeving van het goed zijn er geen andere woningen in tweede orde terug te vinden. Woningen in tweede orde kunnen in sommige gevallen wel aanvaard worden, zij het dan dat er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen bewaard wordt zodat de woningen geen hinder veroorzaken inzake privacy en esthetiek. De kwestieuze woning ligt in de tuinzones van de omliggende percelen én de nieuwe linkerzijgevel wordt nagenoeg opgericht op de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tussen de woning en de linker perceelsgrens bedraagt na de werken amper 0m tot 1.00m. Ook de afstand tussen de betrokken woning en de omliggende woningen is beperkt. Zo is er tussen de woning van de aanvraag en de woningen langs het oostelijke gedeelte van de Dokter Carlierstraat amper 12m. Het betreft dus geen goede ordening.

De woning is ook niet rechtstreeks bereikbaar vanaf de Dorpsstraat maar via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel. De aanvrager wil niet afhankelijk zijn van deze erfdienstbaarheid en zijn perceel ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat. Omdat de ontsluiting via de achterkant van het perceel gebeurt moet er een zeer lange toegangsweg van 45m aangelegd worden zodat de eigenaars met de wagen tot aan de voordeur kunnen geraken en hier kunnen parkeren. Verhardingen dienen principieel tot een minimum beperkt te worden. Het perceel langs de achterzijde ontsluiten en de woning vooraan inplanten is geen logische werkwijze.

e) Ten westen van het perceel in kwestie liggen 6 percelen van gemiddeld 82m diep. Aan de voorkant zijn deze percelen bebouwd met woningen die gericht zijn naar de Dorpsstraat. Omdat ook de tuinzones zeer diep zijn heeft dit gebied wel wat potentieel om verder te ontwikkelen. Het achterste gedeelte van deze percelen zou immers afgesplitst kunnen worden in functie van de bouw van woningen die gericht zijn naar de Dokter Carlierstraat. Het groepje woningen zou dan in principe een verderzetting zijn van de groepswoningen in de wijk rond de Dokter Carlierstraat. Omdat de percelen niet rechtstreeks grenzen aan de Dokter Carlierstraat maar aan een perceel dat eigendom is van de gemeente en omdat de percelen in woonuitbreidingsgebied gelegen zijn dient de ontwikkeling echter in samenspraak met de gemeente te gebeuren.

Ook voor het kwestieuze perceel zou het ruimtelijk gezien beter zijn om het te bebouwen met een woning op de achterste gedeelte van het perceel. De relatie met de omliggende woningen zou dan verbeteren en de woning zou dan op een logische wijze ontsloten worden. Een bijkomend voordeel zou zijn dat de mogelijkheid bestaat om een gedeelte van het betrokken perceel te voegen bij het voorliggende perceel zodat de bewoners van de voorliggende woning over een grotere tuinzone zouden kunnen beschikken.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- door het grondig verbouwen (herbouwen) van de woning wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd;

- *het betreft een woning in tweede orde die ter hoogte van de tuinzones van de omliggende percelen ligt en die slechts op een beperkte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen staat; de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat die het dichtst bij de woning gelegen is; om een individuele ontsluiting langs de achterzijde van het perceel te kunnen realiseren dient er te veel verharding voorzien te worden.*

...

Na de hoorzitting van 19 mei 2015 verklaart de verwerende partij op 21 mei 2015 het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk, het beroep van de eerste tussenkomende partij onontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt onder meer:

“ ...

c) Op de atlas der buurtwegen staan zowel op het betrokken perceel als op het voorliggende perceel al 2 constructies getekend. Vermoedelijk werden deze constructies in de loop der tijd verbouwd zodat er op heden 2 achter elkaar liggende woningen bestaan, die haaks op de straat ingeplant zijn.

Uit de foto's die aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, valt af te lezen dat de bestaande woning op het betrokken perceel momenteel een verloederde aanblik heeft. Omdat de woning in een vrij slechte staat is, wordt deze dan ook grondig verbouwd om te voldoen aan de eisen en normen van vandaag. Aangezien het een verbouwing betreft en de verbouwde woning met uitzondering van de linker zijgevel binnen de contouren blijft van de bestaande woning kan de inplanting in tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen aanvaard worden. Het betreft immers een bestaande historisch gegroeide toestand.

d) De woning bestaat uit een rechthoekig volume van 1 bouwlaag en een hellend dak. Door de gebruikte typologie en de aanpassing van de positie van de linker zijgevel en de kroonlijst- en de nokhoogte sluit de woning aan op de woning op het voorliggende perceel. Er wordt zo een esthetisch geheel bekomen. Door het sobere materiaalgebruik en het eenvoudige volume integreert de woning zich goed in de bestaande omgeving en is ze op schaal van de woningen in de buurt.

e) De woning veroorzaakt geen hinder voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen. De inplanting wijzigt nauwelijks, de linker zijgevel betreft een volledig gesloten gevel en enkel in het rechter dakvlak worden 5 kleine dakvensters voorzien waardoor er geen inkijk op de aanpalende percelen mogelijk is.

f) Voor de eigenaar van het voorliggende perceel vermindert de hinder zelfs aangezien de aanvrager het perceel langs de achterzijde wil ontsluiten. Momenteel is de woning niet rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein maar via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel dat wel rechtstreeks grenst aan de Dorpsstraat. De aanvrager wil echter niet afhankelijk zijn van deze erfdienstbaarheid en zijn perceel ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat. De gemeente heeft hiervoor een toelating verleend.

Omdat de woning enkel bereikbaar is via de Dokter Carlierstraat en de woning op het voorste gedeelte van het perceel gelegen is, wordt er een toegangsweg van 45m aangelegd zodat de eigenaars met de wagen tot aan de voordeur kunnen geraken en hier kunnen parkeren. Hierover wordt het standpunt van de gemeente overgenomen. Het creëren van een oprit van 141m² zorgt ervoor dat het perceel onnodig veel verhard wordt. Verhardingen, ook grasdallen en dergelijke, dienen principieel tot een minimum beperkt te worden. De oprit zal dan ook uit de vergunning geschrapt worden.

Het schrappen van de oprit impliceert ook dat de voorziene carport niet als dusdanig zal gebruikt worden. Om te voldoen aan het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen van

22 januari 1998 moeten er bij een woning waarvan de vloeroppervlakte met ten minste 50m² wordt vergroot 2 parkeerplaatsen voorzien worden van 2.25m breed en 4.50m lang. Daarom heeft de gemeente op het plan 2 parkeerplaatsen aangeduid die achteraan op het perceel gelegen zijn en die te bereiken zijn via de Dokter Carlierstraat. Ook dit zal worden overgenomen.

g) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het bodemreliëf wordt minimaal gewijzigd. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van de woning, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigen evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de verbouwde woning in tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen kan aanvaard worden omdat het een bestaande historisch gegroeide toestand betreft;
 - het verbouwde volume heeft dezelfde breedte en kroonlijst- en nokhoogte als de voorliggende woning waardoor er een esthetisch geheel bekomen wordt;
 - door het sobere materiaalgebruik en het eenvoudige volume integreert de woning zich goed in de bestaande omgeving en stemt de schaal overeen met deze van de woningen in de buurt;
 - de woning veroorzaakt geen hinder voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen; door de gewijzigde ontsluiting vermindert de hinder voor de eigenaar van de woning op het voorliggende perceel zelfs;
 - mits de oprit niet wordt uitgevoerd en er 2 parkeerplaatsen worden voorzien aan de achterzijde van het perceel kan het aanvaard worden dat de woning ontsloten wordt via de Dokter Carlierstraat.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – SCHENDING VAN ARTIKEL 61, §2, 2° PROCEDUREBESLUIT

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de tussenkomende partijen. De verzoekende partij voert aan dat de tussenkomende partijen beroep deden op twee raadslieden, maar dat het verzoekschrift tot tussenkomst ondertekend werd door slechts één van de twee raadslieden en niet door beide raadslieden.

De verzoekende partij zet uiteen dat artikel 61, §2, 2° Procedurebesluit vereist dat het verzoekschrift tot tussenkomst “is ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman”. Het verzoekschrift werd ondertekend door één van de twee raadslieden, met vermelding “voor verzoekers in tussenkomst, hun raadslieden”. Het blijkt niet dat de ondertekening ook gebeurde mede namens de andere raadsman. Het verzoekschrift werd evenmin geregulariseerd. Het moet volgens de verzoekende partij dan ook worden geacht niet te zijn ingediend, zoals bepaald in artikel 61, §2 Procedurebesluit.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen worden vertegenwoordigd door twee raadslieden, met name Mr. Frederik OFFERMANS en Mr. Konstantijn ROELANDT. De Raad stelt verder ook vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst is ondertekend door Mr. Konstantijn ROELANDT.

Artikel 61, §2, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift tot tussenkomst moet ondertekend zijn door de verzoeker of zijn raadsman. Nergens in dit artikel wordt bepaald dat, wanneer een tussenkomende partij vertegenwoordigd wordt door twee of meer raadslieden, het verzoekschrift door elke raadsman afzonderlijk moet ondertekend worden.

De Raad is dan ook van oordeel dat, wanneer de tussenkomende partijen zich laten vertegenwoordigen door meer dan één raadsman, het voldoende is dat het verzoekschrift tot tussenkomst ondertekend is door één raadsman.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij als eigenaar van het aanpalende perceel en bewoner van het gelijkvloers van de woning op dat perceel (Dorpsstraat 11) rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing een bouwwerk vergunt dat onder meer inhoudt dat de oostzijgevel 0,75m richting de zijdelingse perceelsgrens wordt opgeschoven, een gedeelte van de rechterzijgevel van de zijdelingse perceelsgrens wordt weggeschoven zodat een insprong ontstaat van 6,75m breed en 1,00m diep, verschillende raam- en deuropeningen worden gewijzigd, alle buitenmuren worden verhoogd, de kroonlijst en de nok van het dak worden verhoogd tot respectievelijk 3,45m en 6,95m en onder het hellend dak een ruimte ontstaat. Door het aanbrengen van ramen in het dak, die er thans niet zijn, ontstaat inkijk in de tuin en de woning van de verzoekende partij. Door de verhoging van de hoogte van de nok van het dak met niet minder dan 1,5m aan de zuidelijke zijde van het huis, zal de verzoekende partij per dag drie uur zon en licht derven. Haar woning en tuin zullen te lijden hebben onder bijkomende schaduwvorming. Ook de afbraak van het dak met Eternit-golfplaten zal hinder veroorzaken, zeker waar de vergunning niet voorziet dat asbest wordt verwijderd op de daartoe vereiste wijze.

Dat de verzoekende partij hinder of nadelen kan ondervinden, wordt volgens haar erkend door de verwerende partij, die haar beroep ontvankelijk heeft geacht en in de bestreden beslissing stelt dat de *“de hinder voor de eigenaar van de woning op het voorliggend perceel vermindert”*, waardoor

ze volgens de verzoekende partij aanvaardt dat er enige vorm van hinder is. In werkelijkheid vermindert de hinder niet volgens de verzoekende partij, doch vermeerdert de hinder voor haar.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt dat de bestreden beslissing een gewijzigde ontsluiting van het perceel voorziet, met name langs de achterkant (via de Dokter Carlierstraat) en dus niet langer via het perceel van de verzoekende partij, waardoor de verzoekende partij geen enkele hinder meer ondervindt. De bestreden beslissing is dan ook in het voordeel van de verzoekende partij, zodat zij er geen belang bij heeft om beroep aan te tekenen.

3.

De tussenkomende partijen betwisten eveneens het belang van de verzoekende partij en voegen er nog aan toe dat uit het administratief beroepschrift van de verzoekende partij blijkt dat zijn haar belang louter ent op de levering van bouwmaterialen voor de uitvoering van de werken via een erfdienstbaarheid over haar perceel. De verzoekende partij heeft op de hoorzitting verklaard geen enkel probleem te hebben met de aanvraag op zich. Ze kan dus bezwaarlijk voorhouden in het kader van onderhavige procedure dat ze rechtstreekse hinder of nadelen zal ondervinden van de afgeleverde vergunning.

De verzoekende partij legt volgens de tussenkomende partijen geen bewijs voor van de beweerde hinder van inkijk. Het betreft enkel kleine dakramen, waarvan in de bestreden beslissing reeds is vastgesteld dat er geen inkijk op de aanpalende percelen mogelijk is. De bedoeling van een dakraam is dan ook niet het verschaffen van een 'uitzicht' maar het creëren van meer 'licht'. Ook wat betreft de beweerde derving van drie uur zon en licht per dag wordt geen bewijs bijgebracht. De woning zal zowel qua nokhoogte als kroonlijsthoogte identiek zijn aan de woning van de verzoekende partij, zodat niet valt in te zien hoe dit schaduwhinder kan veroorzaken. De gevel van de woning zal zelfs hier en daar 'inspringen' in plaats van 'uitspringen' ten opzichte van de woning van de verzoekende partij, zodat de toestand wordt verbeterd ten opzichte van de bestaande toestand. Aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat er een vermindering van hinder zal zijn in vergelijking met de bestaande toestand, is de enige terechte conclusie volgens de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing geen hinder of nadeel berokkent aan de verzoekende partij.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen dat de verwijdering van Eternit-platen haar oorzaak kent in de bestaande en vergund geachte toestand en bijgevolg niet dienstig kan ingeroepen worden in onderhavige procedure.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat ze wel degelijk heeft voldaan aan de verplichting van artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit om haar belang te omschrijven in het verzoekschrift. Het is niet omdat de verwerende partij voorhoudt dat de bestreden beslissing in het voordeel van de verzoekende partij zou zijn, dat zij niet over het rechtens vereiste belang zou beschikken om beroep aan te tekenen.

De verzoekende partij zet uiteen dat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij aanvoert, de bestreden beslissing niet "voorziet" in een gewijzigde ontsluiting langs de achterkant, via de Dokter Carlierstraat. Zulke "voorziening" is niet opgenomen in de bestreden beslissing en is niet als voorwaarde opgelegd. De bestreden beslissing vermeldt louter: *"Door de gewijzigde ontsluiting vermindert de hinder voor de eigenaar van de woning op het voorliggende perceel zelfs"*. Deze overweging is volgens de verzoekende partij enkel en alleen gestoeld op de "wil" van de eerste tussenkomende partij, die verklaard heeft dat hij het perceel langs de achterzijde wil ontsluiten. Dat is echter niet afdwingbaar en is vatbaar voor wijziging.

De bestreden beslissing schraapt ook niet de voorwaarde die het college van burgemeester en schepenen had opgelegd, met name dat "het aanleveren van bouwmaterialen en dergelijke gebeurt via de Dorpsstraat", terwijl deze schrapping door de verzoekende partij in haar administratief beroep was gevraagd. De verzoekende partij merkt op dat dit dus niet kan worden beschouwd als een beslissing "in haar voordeel".

De verzoekende partij heeft zich op de hoorzitting uitdrukkelijk aangesloten bij het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook om deze reden is de bestreden beslissing niet "in het voordeel" van de verzoekende partij.

De tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partij "op de hoorzitting verklaard heeft geen enkel probleem te hebben met de aanvraag op zich", maar dit is volgens de verzoekende partij manifest onjuist, aangezien ze zich op de hoorzitting uitdrukkelijk heeft aangesloten bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt verder dat het volstaat dat zij aantoont dat ze hinder of nadelen "kan" ondervinden en dat ze dus niet moet bewijzen dat ze hinder of nadelen "zal" ondervinden. Ze antwoordt op de exceptie van de tussenkomende partijen dat het niet uitgesloten is dat de dakramen niet enkel licht verschaffen maar ook een uitzicht kunnen verschaffen. Wat betreft het verlies aan zon en licht merkt de verzoekende partij op dat de tussenkomende partijen uit het oog verliezen dat de woning aan de Dorpsstraat 13 niet ten noorden, doch wel ten zuiden van de woning van de verzoekende partij wordt opgericht en dat de nokhoogte en de kroonlijsthoogte worden verhoogd. De verzoekende partij stelt verder dat zij niet verplicht is om bewijsstukken zoals foto's bij te brengen om aannemelijk te maken dat de bestreden beslissing haar rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan berokkenen. De potentiële hinder blijkt volgens de verzoekende partij ook uit een foto die tussenkomende partijen zelf voorbrengen. Daaruit blijkt volgens de verzoekende partij het verhogen van nokhoogte en kroonlijsthoogte en het aanbrengen van dakvensters, wat een bijkomende hinder is ten opzichte van de bestaande toestand.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

2.

De verzoekende partij is eigenaar van het aanpalend perceel aan de Dorpsstraat 11 en woont op het gelijkvloers van de woning op dit perceel. De verzoekende partij vreest een inkijk in de tuin en de woning door het aanbrengen van ramen in het dak, en een vermindering van bezonning en lichtinval in haar woning door de gevraagde verhoging van de nok van het dak. Tevens vreest ze hinder bij de afbraak van het dak dat bestaat uit Eternit-golfplaten, temeer omdat de vergunning niet voorziet dat asbest op de daartoe vereiste wijze wordt verwijderd.

De verwerende partij is van oordeel dat verzoekende partij geen hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing ondervindt omdat een gewijzigde ontsluiting van het achterliggende perceel is voorzien, zodat de bestreden beslissing in het voordeel is van de verzoekende partij.

De tussenkomenende partijen voeren aan dat, waar de verzoekende partij op de hoorzitting heeft verklaard geen probleem te hebben met de aanvraag op zich, zij in het kader van onderhavige procedure bezwaarlijk kan volhouden dat zij rechtstreekse hinder of nadelen zullen ondervinden van de bestreden beslissing. De tussenkomenende partijen zijn verder ook van oordeel dat de verzoekende partij geen bewijs levert van de beweerde inkijk en derving van zon en licht.

In zoverre de verzoekende partij als eigenaar en bewoner van de aanpalende woning als mogelijke hinder en nadelen de afname van licht en bezonning en de inkijk in de tuin en in het huis inroept, kan deze mogelijke hinder beschouwd worden als voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt als exceptie op dat de verzoekende partij een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad beoogt, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Zij stelt namelijk dat zij beschikt over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. De Raad kan enkel een wettigheidscontrole uitvoeren.

2.

De verzoekende partij antwoordt op deze exceptie dat zij geen nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag door de Raad beoogt, maar dat ze de wettigheid van de bestreden beslissing aanvecht en de vernietiging van de bestreden beslissing vraagt op grond van de twee middelen die worden aangevoerd in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad vaststelt dat de vergunningsbeslissing strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning. Uit het verzoekschrift blijkt niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe, inhoudelijke beoordeling van de door de tussenkommende partij aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. Zoals uit de beoordeling van de middelen blijkt, strekken zij niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.2.22 en 4.3.3 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij de vergunning verleent op basis van onder meer volgende motivering:

"De overwegingen in acht gekomen, komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning om volgende redenen:

(...)

- de woning veroorzaakt geen hinder voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen; door de gewijzigde ontsluiting vermindert de hinder voor de eigenaar van de woning op het voorliggende perceel zelfs".

In het overwegend deel van de bestreden beslissing wordt daarover gesteld (eigen accentuering van de verzoekende partij):

"Voor de eigenaar van het voorliggende perceel vermindert de hinder zelfs aangezien de aanvrager het perceel langs de achterzijde WIL ontsluiten. Momenteel is de woning niet rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein maar via een erfdienstbaarheid op het voorliggend perceel dat wel rechtstreeks grenst aan de Dorpsstraat. De aanvrager WIL echter niet afhankelijk zijn van deze erfdienstbaarheid en zijn perceel ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat (...)".

De verzoekende partij stelt dus vast dat de motivering inzake de verminderende hinder die er voor haar zou zijn, enkel wordt gesteund op de "wil" van de aanvrager (eerste tussenkommende partij) om het perceel langs de achterzijde te ontsluiten. De vergunning wordt dus toegekend op basis van de overweging dat de aanvrager de "wil" heeft niet afhankelijk te zijn van de erfdienstbaarheid langs de Dorpsstraat en het perceel te ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat.

Dit doet volgens de verzoekende partij meerdere bezwaren rijzen.

Ten eerste is een vergunning die wordt toegekend om reden van iemands "wil" in werkelijkheid *intuitu personae*. De verzoekende partij stelt dat het essentieel kenmerk van een vergunning is dat ze een zakelijk en niet een louter persoonlijk karakter draagt, anders zou ze niet kunnen worden overgedragen. Een "wil" kan inderdaad niet worden overgedragen. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij strijdig met het principe dat een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter heeft en schendt dus artikel 4.2.22 VCRO, alsook het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verder zet de verzoekende partij uiteen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt op welke stukken de verwerende partij zich baseert om vast te stellen dat er een "wil" van de aanvrager voorligt. De verzoekende partij stelt dat het vereist is dat minstens een eenzijdige wilsverbintenis van de aanvrager, die bovendien onherroepelijk is, zou voorliggen. De "wil" van de aanvrager maakt geen deel uit van het voorgelegd bouwplan en blijkt geen deel uit te maken van het voorgelegde bouwdoossier. De toekenning van een stedenbouwkundige vergunning kan geenszins worden gestoeld op een wilsverklaring die niet eens deel uitmaakt van het bouwplan. Dit is volgens de verzoekende partij als bouwen op drijfzand.

De verzoekende partij zet verder uiteen dat, als men er al mag vanuit gaan dat de aanvrager zijn zogeheten wil heeft verklaard, dient vastgesteld te worden dat de aanvrager deze wil heeft ingetrokken. De eerste tussenkomende partij heeft immers na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, ondanks zijn intentieverklaring, geenszins het nodige gedaan om het zagezegde recht tot lossen te schrappen, hetgeen vereist dat zij een notariële verklaring zou laten opstellen waarin zij afstand doet van of verzaakt aan dit recht. Zij heeft evenmin de erfdiensbaarheid laten doorhalen op het hypotheekkantoor. Integendeel heeft de eerste tussenkomende partij het pand onmiddellijk na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning verkocht. In de notariële akte van koop-verkoop blijkt de erfdiensbaarheid niet te zijn geschrapt, maar is integendeel volgende clausule opgenomen:

"Het aanpalend goed der weduwe en kinderen Van Campenhout lost over het afgestane goed. Deze melding is alleen gedaan ten titel van inlichting, zonder dat zij meer rechten verschaft dan degene door regelmatige titels bewezen.

De koper verklaart te verzaken aan deze erfdiensbaarheid voor wat betreft de bovengrond op voorwaarde evenwel dat deze erfdiensbaarheid volledig blijft bestaan voor alle nutsleidingen."

Aan de erfdiensbaarheid wordt dus enkel verzaakt voor wat de bovengrond betreft, en bovendien dan nog op voorwaarde "dat deze erfdiensbaarheid volledig blijft bestaan voor alle nutsleidingen". Het onroerend goed werd volgens de verzoekende partij dus overgedragen met miskenning van de door de eerste tussenkomende partij beweerde afgelegde wilsverklaring. Verder kan de koper volgens de verzoekende partij ook niet eisen dat "deze erfdiensbaarheid volledig blijft bestaan voor alle nutsleidingen", nu de erfdiensbaarheid enkel bestaat in een losweg en een losweg, anders dan een recht van doorgang, geenszins het recht inhoudt nutsvoorzieningen aan te brengen.

De verzoekende partij stelt dat de eerste tussenkomende partij, waar zij haar verbintenissen niet nakomt, volledig aansprakelijk blijft voor de aangerichte schade. Tot de vergoeding van deze schade behoort het intrekken of vernietigen van de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij benadrukt dat de bestreden beslissing werd verleend onder de noodzakelijke overweging dat de eerste tussenkomende partij de wil had niet langer afhankelijk te zijn van de erfdiensbaarheid, dit terwijl moet worden vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij geenszins de wil heeft of gehad heeft om niet afhankelijk te zijn van de erfdiensbaarheid en

haar perceel te ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat. Om deze reden dient de toegekende stedenbouwkundige vergunning vernietigd te worden.

Ten overvloede voegt de verzoekende partij hier nog aan toe dat het niet voldoende is dat één van de in de vergunningsbeslissing aangehaalde overwegingen deugdelijk is om de getroffen beslissing te verantwoorden, zoals het geval is voor de beslissing die een bouwaanvraag weigert. Alle overwegingen dienen deugdelijk te zijn. Dit is dus alvast niet het geval met de overweging dat de aangevraagde woning geen hinder veroorzaakt voor de verzoekende partij, nu deze motivering enkel en alleen wordt gestoeld op de "wil" van de aanvrager.

De verzoekende partij is tevens van mening dat, in zoverre de "beperking van hinder" kan worden gemotiveerd op grond van een wilsverklaring, zulke wilsverklaring zich onmogelijk kan beperken tot de ontsluiting van het perceel aan de achterzijde, doch ook de schrapping van de "losweg" dient te behelzen. De verwerende partij had dus, zo zij de aanvraag toch wou vergunnen, het schrappen van de losweg als voorwaarde dienen op te leggen.

De verzoekende partij voert tevens aan dat de (handhaving van de) vergunning strijdig is met het principe dat overeenkomsten die wettig aangegaan zijn, degenen die deze hebben aangegaan tot wet strekken, principe dat verankerd is in artikel 1134 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel betreft een wetskrachtige bepaling die op zichzelf volstaat om toepasbaar te zijn en maakt volgens de verzoekende partij een direct werkende norm uit in de zin van artikel 4.3.3 VCRO.

De verzoekende partij besluit dat de bestreden beslissing de artikelen 4.2.22 en 4.3.3 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, alsmede het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, heeft geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk uitdrukkelijk heeft opgenomen dat de ontsluiting van het perceel gewijzigd wordt en bijgevolg langs de achterkant van het perceel (langs de Dokter Carlierstraat) moet gebeuren. Dit is ook de reden waarom zij als voorwaarde heeft opgelegd dat er achteraan op het perceel twee parkeerplaatsen moeten worden voorzien, die te bereiken zijn via de Dokter Carlierstraat.

Verder merkt de verwerende partij op dat het feit of de aanvrager de erfdienstbaarheid over het terrein van de verzoekende partij al dan niet heeft geschrapt of nog zal schrappen, een louter burgerrechtelijke aangelegenheid betreft waarover de verwerende partij geen uitspraak mag doen overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO. Er kan dus zeker geen schending van artikel 4.2.22 en/of 4.3.3 VCRO voorliggen.

De bestreden beslissing vermeldt uitdrukkelijk de redenen waarom de vergunning wordt verleend. De vergunning is dus niet verleend op basis van de "wil van de aanvrager" en heeft dus geen persoonlijk karakter (*intuitu personae*).

Verder kan er evenmin sprake zijn van enige schending van de formele of materiële motiveringsplicht, aangezien de bestreden beslissing afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk werd gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel: de bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor.

3.

De tussenkomende partijen voegen daar nog aan toe dat een stedenbouwkundige aanvraag altijd de wens of 'wil' van de bouwheer bevat, weliswaar veruitwendigd in de door de decreetgever daartoe voorziene formulieren. De aanvrager heeft inderdaad de wil of de wens geuit om zijn bouwperceel te ontsluiten via de Dokter Carlierstraat en niet langs de Dorpsstraat, zoals blijkt uit de 'beschrijving van de aanvraag' in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij geeft in het verzoekschrift niet aan op welk beginsel of wettelijke bepaling zij zich baseert om te eisen dat de wijziging van de ontsluiting nog eens expliciet wordt aangeduid op het bouwplan.

De aanvraag behelst ontegensprekelijk de wijziging van de ontsluiting via de Dokter Carlierstraat en deze aanvraag werd, met inbegrip van de gewijzigde ontsluiting, vergund. De verzoekende partij lijkt ervan uit gaan dat toch zou ontsloten worden via de Dorpsstraat en lijkt te anticiperen op een stedenbouwkundige inbreuk, maar dat is louter een aspect van handhaving en heeft geen invloed op de wettigheid van de vergunning.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zodat de verwerende partij niet kan of mag interfereren in bestaande erfdienstbaarheden. Het is dan ook niet aan de verwerende partij om in te gaan op de suggestie van de verzoekende partij om de losweg over het erf van de verzoekende partij op te heffen. Bovendien is de vaststelling van de verwerende partij dat door de wijziging van de ontsluiting de hinder voor de verzoekende partij 'vermindert' niet onjuist, ongeacht het bestaan van een 'losweg'.

Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek heeft ontegensprekelijk betrekking op burgerlijke rechten en artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat vergunningen worden verleend "onder voorbehoud" van burgerlijke rechten, zodat bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek geenszins vallen onder het toepassingsgebied van "direct werkende normen" in de zin van artikel 4.3.3 VCRO.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de bestreden beslissing geen voorwaarde oplegt dat het perceel wordt ontsloten via de Dokter Carlierstraat, evenmin een voorwaarde oplegt dat het aanleveren van bouwmaterialen gebeurt via de Dokter Carlierstraat, en evenmin de voorwaarde heeft geschrapd die zich bevond in de vergunning verleend in eerste aanleg dat "*het aanleveren van bouwmaterialen en dergelijke gebeurt via de Dorpsstraat 11*". De verzoekende partij benadrukt tevens dat een "wil" een vluchtig en ongrijpbaar gegeven is. De toekenning van een stedenbouwkundige vergunning kan hoe dan ook niet worden gefundeerd of mede gefundeerd op de enkele "wil" van de aanvrager.

Het is volgens de verzoekende partij niet voldoende dat het college van burgemeester en schepenen op 8 oktober 2013 de toestemming heeft gegeven tot ontsluiting van de woning over de weg uitkomende op de Dokter Carlierstraat om aan te nemen dat de aanvrager de "wil" kan worden toegedicht het perceel langs de Dokter Carlierstraat te ontsluiten, respectievelijk aanlevering van materialen langs daar te laten gebeuren.

De "wil" van de eerste tussenkomende partij om haar perceel te ontsluiten langs de Dokter Carlierstraat kan ook niet worden afgeleid uit het feit dat zij in haar oorspronkelijke bouwaanvraag een inrit vanuit de Dokter Carlierstraat naar haar woning vroeg en dat zij beroep aantekende bij de verwerende partij omdat de gevraagde toegangsweg naar haar woning werd geschrapd. Het beroep van de eerste tussenkomende partij was immers onontvankelijk wegens laattijdigheid. En hoe dan ook is in de bestreden beslissing onder punt 3 de oprit naar de woning geschrapd.

Bovendien is de "wil" van de eerste tussenkomende partij niet meer aan de orde, nu het perceel is verkocht aan de tweede tussenkomende partij, zonder evenwel de "wil" over te dragen. En aangezien de ontsluiting en levering van bouwmaterialen langs de Dokter Carlierstraat niet als voorwaarde of last in de bestreden beslissing werd opgenomen, rijst de vraag op welke wijze de tweede tussenkomende partij door de "wil" van de eerste tussenkomende partij gehouden kan zijn.

De verwerende en tussenkomende partijen beroepen zich er op dat een stedenbouwkundige vergunning uit haar aard steeds een zakelijk karakter heeft. Dit neemt volgens de verzoekende partij echter niet weg, en impliceert integendeel, dat een stedenbouwkundige vergunning wel degelijk aan de voorwaarden dient te voldoen om haar zakelijk karakter waar te maken. De bestreden beslissing voldoet niet aan de voorwaarden om een zakelijk karakter te kunnen uitoefenen, onder meer nu de "wil" van de aanvrager niet voor overdracht vatbaar is.

Een ontsluiting kan niet worden afgeleid uit de enkele wil van de aanvrager tot zulke ontsluiting. Om als motief voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking te komen, moet de ontsluiting ofwel deel uitmaken van het vergunde bouwproject, ofwel als voorwaarde en/of last zijn opgelegd.

De verzoekende partij stelt vast dat de vergunning door de verwerende partij wordt toegekend onder de overweging dat de hinder voor de verzoekende partij vermindert. De verwerende partij gaat vooreerst voorbij aan het feit dat de hinder niet alleen voortvloeit uit de ontsluiting, doch bovendien ook uit andere factoren die hinder veroorzaken, ongeacht de wijze van ontsluiting, zoals de verhoging van de nok en kroonlijst en het aanbrengen van dakvensters. Nu een vermindering van hinder niet kan worden afgeleid uit en integendeel tegengesproken wordt door de verhoging van de nok en kroonlijst en het aanbrengen van vijf dakvensters, is de motivering van de bestreden beslissing niet deugdelijk.

Evenmin wordt aangeduid op grond van welke motieven een vermindering van hinder zou kunnen worden afgeleid, of zelfs maar weerhouden, in weerwil van de vastgestelde feiten dat de nok en kroonlijst worden verhoogd en vijf dakvensters worden aangebracht. Hier ligt dus ook een schending van de formele motiveringsplicht voor. Dit wordt door de verzoekende partij verder uitgewerkt naar aanleiding van het tweede middel.

De bestreden beslissing schendt het redelijkheidsbeginsel, omdat geen enkele redelijk oordelende overheid, die in dezelfde omstandigheden moet beslissen, zou hebben geoordeeld dat:

- de hinder van de verzoekende partij vermindert, dan wanneer de vergunning impliceert dat aan de zuidkant van zijn woning een bouwsel wordt gehecht waarvan nok en kroonlijst worden verhoogd met 1,5 m en waarin vijf dakvensters worden aangebracht;
- de beweerde vermindering van de hinder voortvloeit uit een gewijzigde ontsluiting, terwijl de "gewijzigde ontsluiting" zelf niet als voorwaarde of last wordt opgelegd, de voorwaarde die in de vergunning van de lagere overheid was opgenomen dat bouwmaterialen en dergelijke worden aangeleverd via de Dorpsstraat 11, niet wordt geschrapt en voor dit niet schrappen geen enkele motivering wordt verstrekt;
- de "gewijzigde ontsluiting" enkel en alleen wordt afgeleid uit en gestoeld op de "wil" van de bouwaanvrager, en zonder onderzoek bovendien of deze "wil" werd uitgedrukt en, zo ja, op bindende wijze, laat staan vermelding van het stuk of gegeven waarin zulke "wil" op bindende wijze zou zijn verklaard.

De verzoekende partij betwist dat de stelling van de verwerende en tussenkomende partijen dat de schending van artikel 4.3.3 VCRO niet zou kunnen worden ingeroepen, nu artikel 1134 Burgerlijk Wetboek betrekking heeft op burgerlijke rechten en artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat

vergunningen worden verleend "onder voorbehoud van burgerlijke rechten". Het is niet omdat een principe opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek dat een vergunning er geen rekening mee zou mogen houden. Dat rechtsgeldig aangegane overeenkomsten de partijen tot wet strekken, vormt wel degelijk een direct werkende norm.

Inzake de repliek van de verwerende partij dat de ontsluiting van het perceel langs de achterkant van het perceel moet gebeuren en dat ze om die reden als voorwaarde heeft opgelegd dat er achteraan op het perceel twee parkeerplaatsen moeten worden voorzien die te bereiken zijn via de Dokter Carlierstraat, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij dan evengoed als voorwaarde had kunnen toevoegen: "de ontsluiting gebeurt via de Dokter Carlierstraat". Er wordt in de bestreden beslissing enkel gesteld dat "het aanvaard kan worden dat de woning ontsloten wordt via de Dokter Carlierstraat" en niet dat zulks een voorwaarde uitmaakt, zoals de verwerende partij thans in haar antwoordnota lijkt te veronderstellen.

De verzoekende partij benadrukt dat ze de verwerende partij geenszins gevraagd heeft om de losweg over het voorliggend terrein af te schaffen of te interfereren in bestaande erfdienstbaarheden. Wat de verwerende partij kon en moest doen, is de voorwaarde schrappen dat de bouwmaterialen moeten worden aangeleverd via de Dorpsstraat, en als voorwaarde opleggen dat de bouwmaterialen moeten aangevoerd worden via de Dokter Carlierstraat en dat ook de ontsluiting van het perceel via de Dokter Carlierstraat moet gebeuren. Dat is wat de verzoekende partij heeft gevraagd.

De verzoekende partij merkt tot slot op dat de verwerende partij op algemene wijze poneert dat van enige schending van de artikelen 4.2.22 en 4.3.3 VCRO, van de formele en/of materiële motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel geen sprake kan zijn, zonder dat de verwerende partij de ingeroepen schendingen concreet beantwoordt. De verwerende partij gebruikt louter standaardformuleringen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft haar eerste middel in haar wederantwoordnota uitgebreid door te stellen dat hinder die zij ondervindt niet alleen voortvloeit uit de ontsluiting, maar ook door de verhoging van de nok en kroonlijst en het aanbrengen van dakvensters, wat volgens haar tot gevolg heeft dat de bestreden beslissing ook op dat punt strijdig is met de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De Raad kan echter geen rekening houden met latere, in een wederantwoordnota vermelde bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van een middel, wanneer blijkt dat die reeds bij de indiening van het verzoekschrift vermeld hadden kunnen worden.

Aangezien de verzoekende partij dit onderdeel van het eerste middel voor het eerst in een wederantwoordnota uiteenzet, is dit middelonderdeel onontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing afhankelijk wordt gemaakt van de wil van de aanvrager om het perceel langs de achterzijde te ontsluiten, zonder hierbij de ontsluiting langs de achterzijde uitdrukkelijk als voorwaarde aan de bestreden beslissing te verbinden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een woning. De tussenkommende partijen hebben eveneens in hun aanvraag opgenomen hoe zij het

perceel zullen ontsluiten. In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij dit in het onderdeel “5.3 Beschrijving van de aanvraag” als volgt:

“ ...

De wijze waarop het perceel ontsloten wordt, wijzigt. Daar waar de woning vandaag via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel toegankelijk is vanaf de Dorpsstraat, wordt de toegang nu via de achterzijde van het perceel geregeld, meer bepaald via het weggetje dat haaks staat op de Dokter Carlierstraat. Er wordt een verharde toegangsweg aangelegd die start vanaf de buurtweg en doorloopt tot aan de carport van de woning.

...”

De verwerende partij overweegt het volgende over het ontsluiten van het perceel:

“ ...

f) Voor de eigenaar van het voorliggende perceel vermindert de hinder zelfs aangezien de aanvrager het perceel langs de achterzijde wil ontsluiten. Momenteel is de woning niet rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein maar via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel dat wel rechtstreeks grenst aan de Dorpsstraat. De aanvrager wil echter niet afhankelijk zijn van deze erfdienstbaarheid en zijn perceel ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat. De gemeente heeft hiervoor een toelating verleend. Omdat de woning enkel bereikbaar is via de Dokter Carlierstraat en de woning op het voorste gedeelte van het perceel gelegen is, wordt er een toegangsweg van 45m aangelegd zodat de eigenaars met de wagen tot aan de voordeur kunnen geraken en hier kunnen parkeren. Hierover wordt het standpunt van de gemeente overgenomen. Het creëren van een oprit van 141m² zorgt ervoor dat het perceel onnodig veel verhard wordt. Verhardingen, ook grasdallen en dergelijke, dienen principieel tot een minimum beperkt te worden. De oprit zal dan ook uit de vergunning geschrapt worden. Het schrappen van de oprit impliceert ook dat de voorziene carport niet als dusdanig zal gebruikt worden. Om te voldoen aan het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen van 22 januari 1998 moeten er bij een woning waarvan de vloeroppervlakte met ten minste 50m² wordt vergroot 2 parkeerplaatsen voorzien worden van 2.25m breed en 4.50m lang. Daarom heeft de gemeente op het plan 2 parkeerplaatsen aangeduid die achteraan op het perceel gelegen zijn en die te bereiken zijn via de Dokter Carlierstraat. Ook dit zal worden overgenomen.

...”

Uit wat voorafgaat blijkt dat in de bestreden beslissing meerdere motieven zijn opgenomen die verband houden met het ontsluiten van het perceel via de achterzijde, of met andere woorden via de achterliggende Dokter Carlierstraat, met name:

- (1) de aanvrager wil zijn perceel ontsluiten langs de Dokter Carlierstraat en de gemeente heeft hiervoor een toelating verleend;
- (2) de gewijzigde ontsluiting vermindert de hinder voor de eigenaar van de woning op het voorliggende perceel;
- (3) de aangevraagde toegangsweg/ oprit van 45 meter wordt geschrapt uit de vergunning, omdat deze voor onnodig veel verhardingen op het perceel zorgt;
- (4) de aangevraagde carport zal niet gebruikt kunnen worden als carport en om te voldoen aan de parkeernormen worden twee parkeerplaatsen voorzien achteraan op het perceel, die te bereiken zijn via de Dokter Carlierstraat.

De Raad stelt verder vast dat de verharde oprit met het oog op het ontsluiten van het perceel via de achterzijde, zoals aangevraagd door de tussenkomende partijen, op het inplantingsplan wordt weergegeven en dat deze, na beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, met

rode balpen wordt geschrapt op hetzelfde inplantingsplan. Eveneens met rode balpen worden de twee parkeerplaatsen achteraan het perceel ingetekend. De verwerende partij stelt expliciet in de bestreden beslissing dat zij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hierover overneemt.

Uit het voorgaande volgt heel duidelijk dat de ontsluiting van het perceel langs de Dokter Carlierstraat deel heeft uitgemaakt van zowel het voorwerp van de aanvraag, zoals aangevraagd door de eerste tussenkomende partij, als van het door de verwerende partij gevoerde onderzoek en de door haar gemaakte beoordeling in de bestreden beslissing.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat dit alles tevens moest opgenomen worden in een voorwaarde gekoppeld aan de bestreden beslissing, kan de Raad enkel vaststellen dat artikel 4.2.19, §1 VCRO, alsook artikel 4.3.1, §1 VCRO geen verplichting inhoudt tot het opleggen van voorwaarden.

De motiveringsplicht van de verwerende partij gaat niet zover dat zij zich dient te verantwoorden waarom zij een vergunningsaanvraag vergunt zonder het opleggen van voorwaarden.

3.

De verzoekende partij argumenteert verder dat het schrappen van de erfdienstbaarheid op haar perceel uitdrukkelijk als voorwaarde in de bestreden beslissing moest opgenomen worden. Dit argument noodzaakt de Raad op het eerste gezicht tot een onderzoek van de zakenrechtelijke situatie van de “erfdienstbaarheid op het voorliggend perceel” en dus over het al dan niet geschonden zijn van burgerlijke rechten.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt evenwel dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, te weten de “erfdienstbaarheid op het voorliggend perceel”, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Deze bepaling houdt tevens de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskenning van de subjectieve rechten van de verzoekende partij, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om zich uit te spreken lastens degene die de rechten schendt. De uitvoerbaarheid van een vergunning ten gevolge van burgerlijke rechten is echter in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen becommernis zijn van de vergunningverlenende overheid aangezien deze zich niet mag inlaten met eventuele burgerrechtelijke discussies of gevolgen.

Uit het voorgaande volgt dat de vergunningverlenende overheid geen voorwaarden kan opleggen die eigenlijk een voorafname zijn op het resultaat van de burgerrechtelijke discussie. De Raad is

van oordeel dat de verzoekende partij net dit voor ogen heeft wanneer zij vraagt om het schrappen van de erfdienstbaarheid als voorwaarde in de bestreden beslissing op te nemen. De verwerende partij kan dergelijke voorwaarden niet opleggen en heeft dit in de bestreden beslissing terecht niet gedaan.

4.

Uit de door de tussenkomende partijen voorgelegde stukken blijkt bovendien dat op 24 juni 2015 de akte betreffende de verkoop van het onroerend goed werd verleden tussen de eerste en de tweede tussenkomende partij. In deze verkoopovereenkomst wordt het volgende vermeld over de gevestigde erfdienstbaarheid:

“ ...

Dienaangaande staat in voormelde akte van notarissen Toon Bieseman en Yves De Ruyver, voornoemd, dedate 22 april 2014, in verband met het hierboven beschreven goed letterlijk vermeld wat volgt:

“Dienaangaande staat in de hierboven aangehaalde akte van notaris Gabriel-Pierre De Myttenaere te Humbeek dedato 17 augustus 1967, in verband met het hierboven beschreven goed letterlijk vermeld wat volgt:

“Partijen verklaren dat in een akte afstand van notaris Goossens te Schaarbeek, in dato twee juni negentienhonderd zesentwintig, die betrekking heeft op het woonhuis gelegen naast het bij deze afgestane goed en alsdan toebehorende aan de heer Van Roy Theodoor, afstandhouder in bedoelde akte, letterlijk het volgende vermeld staat:

“””Het aanpalende goed der weduwe en kinderen Van Campenhout lost over het afgestane goed. Deze melding is alleen gedaan ten titel van inlichting, zonder dat zij meer rechten verschaft dan degene voor regelmatigiteits titels bewezen.”””

De koper verklaart te verzaken aan deze erfdienstbaarheid voor wat betreft de bovengrond, op voorwaarde evenwel dat deze erfdienstbaarheid volledig blijft bestaan voor alle nutsleidingen.

...”

Uit bovenvermelde akte volgt dat de tweede tussenkomende partij verklaart te verzaken aan de gevestigde erfdienstbaarheid wat betreft de bovengrond of met andere woorden wat betreft de losweg. De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden waar zij beweert dat de tussenkomende partijen geen uitvoering hebben gegeven aan hun “wil”. Uit het voorgaande volgt klaarblijkelijk dat de tussenkomende partijen hebben verzaakt aan de bestaande erfdienstbaarheid van de “losweg”.

De verzoekende partij voert verder nog aan dat het de koper niet is toegestaan om te bepalen dat een erfdienstbaarheid voor de nutsleidingen blijft bestaan. Dit is evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid die niet behoort tot de bevoegdheid van de Raad.

5.

De verzoekende partij roept tot slot de schending in van artikel 1134 Burgerlijk Wetboek, wat volgens haar een direct werkende norm is in de zin van artikel 4.3.3 VCRO. Artikel 1134 Burgerlijk Wetboek behoort tot de algemene bepalingen inzake de gevolgen van verbintenissen. Het artikel bepaalt dat alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, degenen die deze hebben aangegaan, tot wet strekken, dat ze niet herroepen kunnen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend en dat ze te goeder trouw moeten worden uitgevoerd.

Volgens artikel 4.3.3 VCRO dient de vergunningverlenende overheid, wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met “direct werkende normen” binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest uit het

aanvraagdossier blijkt, de vergunning te weigeren of minstens voorwaarden op te leggen die de naleving van de sectorale regelgeving garanderen.

De stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.3 VCRO rekening moet houden met deze ‘direct werkende’ bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, kan niet worden bijgetreden. Onverminderd de vraag op welke wijze artikel 1134 Burgerlijk Wetboek van toepassing zou zijn in dit dossier, herinnert de Raad aan de bovenvermelde uiteenzetting onder punt 3 dat vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

Aangezien de vergunningen steeds verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten en aangezien de vergunningverlenende overheid niet bevoegd is om te oordelen over het bestaan van burgerlijke rechten, kunnen de ingeroepen bepalingen van het Burgerlijk Wetboek niet worden beschouwd als “direct werkende normen” in de zin van artikel 4.3.3 VCRO.

De schending van dergelijke rechten kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen ter ondersteuning van een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning.

6.

De verzoekende partij voert nog aan dat de voorwaarde die betrekking heeft op het aanleveren van bouwmaterialen via de Dorpsstraat, zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 24 november 2014, onterecht niet wordt geschrapt in de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen heeft op 24 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend onder de volgende voorwaarden

“ ...

- *het advies van de dienst openbare werken van de gemeente Grimbergen van 2 oktober 2014 strikt wordt nageleefd;*
- *de parkeerplaatsen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan;*
- *de toerit naar de woning wordt geschrapt uit de vergunning.*

...”

De Raad stelt vast dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen geenszins een voorwaarde is opgenomen die betrekking heeft op het aanleveren van bouwmaterialen via de Dorpsstraat. Deze voorwaarde werd wel voorgesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies, maar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen was klaarblijkelijk van oordeel dat het niet noodzakelijk was deze voorwaarde over te nemen in haar beslissing van 24 november 2014. Dit middelonderdeel mist dus feitelijke grondslag.

De verwerende partij dient overigens niet over te gaan tot het “schrappen” van voorwaarden uit een in eerste aanleg verleende beslissing, zoals de verzoekende partij lijkt te menen, aangezien de beslissing van de verwerende partij ingevolge de devolutieve werking van het beroep volledig in de plaats komt van de beslissing die in eerste aanleg werd genomen. Als vergunningverlenende overheid “schrapt” de verwerende partij dus geen voorwaarden uit de vergunningsbeslissing die in eerste aanleg is genomen, maar neemt ze een nieuwe vergunningsbeslissing waaraan ze al dan niet voorwaarden kan verbinden overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 en artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Bovendien stelt de Raad vast dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent onder dezelfde voorwaarden, zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij overweegt dat de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat onder meer volgende overweging bevat:

"Het betreft een woning in tweede orde. In de onmiddellijke omgeving van het goed zijn er geen andere woningen in tweede orde terug te vinden. Woningen in tweede orde kunnen in sommige gevallen wel aanvaard worden, zij het dan dat er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen bewaard wordt zodat de woningen geen hinder veroorzaken inzake privacy en esthetiek. De kwestieuze woning ligt in de tuinzones van de omliggende percelen én de nieuwe linkerzijgevel wordt nagenoeg opgericht op de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tussen de woning en de linker perceelsgrens bedraagt na de werken amper 0m tot 1.00m. Ook de afstand tussen de betrokken woning en de omliggende woningen is beperkt. Zo is er tussen de woning van de aanvraag en de woningen langs het oostelijke gedeelte van de Dokter Carlierstraat amper 12m. Het betreft dus geen goede ordening".

en tevens:

"Uit de foto's die aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, valt af te lezen dat de bestaande woning op het betrokken perceel momenteel een verloederde aanblik heeft en in een slechte staat is. De woning wordt dan ook grondig verbouwd, zo niet herbouwd. De volledige linkerzijgevel wordt 0.75m naar links geschoven, een gedeelte van de rechterzijgevel wordt afgebroken en verplaatst, het merendeel van de binnenmuren wordt afgebroken en alle buitenmuren worden verhoogd, het dak wordt volledig vernieuwd en de nok en kroonlijst worden verhoogd. De geplande werken zijn dus in ieder geval zeer ingrijpend en van de oorspronkelijke constructie blijft weinig behouden. Bij een herbouw of een grondige verbouwing wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond. Wanneer een bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is, kan er bij dergelijke ingrijpende werken niet gegarandeerd worden dat hetzelfde volume terug mag worden opgericht. Dit is het geval bij de voorliggende aanvraag. Met deze verbouwing/herbouw wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd. De inplanting van de woning en de wijze van ontsluiting gebeurt niet volgens de stedenbouwkundige principes die vandaag gehanteerd worden".

De bestreden beslissing vergunt de aanvraag met onder meer volgende motivering:

"De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de verbouwde woning in tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen kan aanvaard worden omdat het een bestaande historisch gegroeide toestand betreft;*
- *het verbouwde volume heeft dezelfde breedte en kroonlijst- en nokhoogte als de voorliggende woning waardoor er een esthetisch geheel bekomen wordt".*

In het overwegend deel van de beslissing wordt terzake gesteld:

"Omdat de woning in een vrij slechte staat is, wordt deze dan ook grondig verbouwd om te voldoen aan de eisen en normen van vandaag. Aangezien het een verbouwing betreft en de verbouwde woning met uitzondering van de linkerzijgevel binnen de contouren blijft van de bestaande woning, kan de inplanting in tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen aanvaard worden. Het betreft immers een bestaande historische toestand".

Bij een ongunstige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde des te zorgvuldiger te gebeuren.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend, is ze niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft ze deze niet correct beoordeeld en kon ze op basis van de door haar gegeven motivering niet in redelijkheid tot haar besluit komen. De verzoekende partij is van mening dat de verwerende partij de feitelijke gegevens van de aanvraag heeft verdraaid en anders voorgesteld dan ze uit de stukken blijken.

De verwijzing naar "een bestaande historisch gegroeide toestand" kan volgens de verzoekende partij niet als verschoning worden aanvaard om principes van goede ruimtelijke ordening ter zijde te schuiven. Immers wordt de historische toestand geenszins bewaard en wordt van de oorspronkelijke constructie weinig behouden. In werkelijkheid gaat het niet om een verbouwing, maar om een nieuwbouw.

De overweging in de bestreden beslissing dat *"de verbouwde woning (...) op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen kan aanvaard worden"*, is volgens de verzoekende partij strijdig met de feiten. Het beoogde gebouw bevindt zich niet "op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen", maar ligt integendeel in de tuinzones van de omliggende percelen. De nieuwe linkerzijgevel wordt opgericht op de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tussen de woning en de linkerperceelsgrens bedraagt na de werken amper 0m tot 1m. De beoogde woning bewaart dan ook geenszins voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en beantwoordt ook om deze reden niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij uit ook kritiek op de overweging dat *"het verbouwde volume (...) dezelfde breedte en kroonlijst- en nokhoogte [heeft] als de voorliggende woning waardoor er een esthetisch geheel bekomen wordt"*. De verzoekende partij zet uiteen dat het verbouwde volume geenszins hetzelfde is en, om het zogeheten "esthetisch geheel" te bekomen, zeer ingrijpende veranderingen dienen te gebeuren. De volledige linkerzijgevel wordt 0,75m naar links geschoven, een gedeelte van de rechterzijgevel wordt afgebroken en verplaatst, de buitenmuren worden verhoogd, het dak wordt vernieuwd en de nok en kroonlijst worden verhoogd.

Volgens de verzoekende partij spreekt de verwerende partij zich bovendien tegen, nu zij voordien had gesteld dat de beweerdte verbouwing van een woning in tweede orde kan worden aanvaard "omdat het een bestaande historisch gegroeide toestand betreft". Door de ingrijpende wijzigingen

in kwestie, wordt deze "bestaande historisch gegroeide toestand" geenszins gevrijwaard en wordt van de oorspronkelijke constructie weinig of niets behouden. De bestreden beslissing is dus impliciet tegenstrijdig.

Al deze feitelijke gegevens en beoordelingselementen werden volgens de verzoekende partij reeds uitdrukkelijk aangehaald in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij ontmoet deze niet in haar beslissing en weerlegt ze nog minder.

Overigens adviseerde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet enkel tot weigering van de vergunning, doch stelde zij ook een oplossing voor die wel verenigbaar was met een goede ruimtelijke ordening:

"Ook voor het kwestieuze perceel zou het ruimtelijk gezien beter zijn om het te bebouwen met een woning op de achterste gedeelte van het perceel. De relatie met de omliggende gebouwen zou dan verbeteren en de woning zou dan op een logische wijze ontsloten worden. Een bijkomend voordeel zou zijn dat de mogelijkheid bestaat om een gedeelte van het betrokken perceel te voegen bij het voorliggende perceel zodat de bewoners van de voorliggende woning over een grotere tuinzone zouden kunnen beschikken".

Ook merkte de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op:

"Het perceel langs de achterzijde ontsluiten en de woning vooraan inplanten is geen logische werkwijze",

hieraan toevoegend:

"Omdat de ontsluiting via de achterkant van het perceel gebeurt moet er een zeer lange toegangsweg van 45m aangelegd worden zodat de eigenaars met de wagen tot aan de voordeur kunnen geraken en hier kunnen parkeren. Verhardingen dienen principieel tot een minimum beperkt te worden".

De verwerende partij negeert de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen bezwaren. Het verlenen van de vergunning is volgens de verzoekende partij volkomen strijdig met de goede ruimtelijke ordening, zoals verwoord door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij heeft enkel de oprit naar de woning geschraapt, wat in strijd is met de "wil" van de aanvrager om de ontsluiting langs achter te realiseren.

Uit de bestreden beslissing kan volgens de verzoekende partij niet worden afgeleid of zij op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens kan niet worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende feitelijke en juridische overwegingen van het verslag. De vermelding van het verslag bij wijze van stijlformule volstaat niet. De weerlegging van het verslag is beperkt tot een louter negeren of tegenspreken, wat niet als een afdoende (afwijkende) motivering van de bestreden beslissing kan worden beschouwd.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd heeft waarom zij van oordeel is dat de stedenbouwkundige vergunning in kwestie verleend kan worden, en waarom zij bijgevolg van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wenst af te wijken.

Immers, omdat de woning in tweede orde een bestaande, historisch gegroeide toestand betreft, acht de verwerende partij het aanvaardbaar dat deze woning wordt verbouwd. Daarnaast heeft de verwerende partij vastgesteld dat het verbouwde volume dezelfde breedte, kroonlijst- en nokhoogte zal hebben als de voorliggende woning van de verzoekende partij, zodat er een esthetisch geheel zal worden bekomen. Tevens zal de woning, door het sobere materiaalgebruik, het eenvoudige volume en de schaal, goed integreren in de bestaande omgeving en geen hinder veroorzaken voor de bewoners van de omliggende woningen. Tenslotte heeft verwerende partij ook de aangevraagde oprit naar de woning van 45 m lang geschraapt, en in de plaats daarvan twee parkeerplaatsen achteraan op het terrein vergund, zodat de tuinzone niet overdreven verhard zal worden.

3.

De tussenkomende partijen voegen nog toe dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op gedetailleerde wijze kennis heeft genomen van zowel de plaatselijke toestand als de aanvraag. Er kan dan ook onmogelijk worden voorgehouden dat verwerende partij uitgegaan is van een 'onjuiste' toestand wat betreft de afstand tot de perceelsgrenzen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar laat zelf in het midden of het gaat om een 'verbouwing' dan wel om een 'herbouw' (*"De woning wordt dan ook grondig verbouwd, zo niet herbouwd"*). De stelling van de verwerende partij dat het gaat om een grondige verbouwing is dus geenszins onjuist of onverenigbaar met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ook de opvatting van verwerende partij dat door de verbouwing een 'esthetisch geheel' wordt bekomen, is op afdoende wijze gemotiveerd. De verzoekende partij geeft een loutere 'opportuniteitskritiek'. Zij kan, net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een eigen mening hebben over de vraag er sprake is van een esthetisch geheel, maar dat betekent uiteraard nog niet dat een andersluidende mening van verwerende partij 'onwettig' zou zijn.

Het is niet kennelijk onredelijk van de verwerende partij om rekening te houden met de bestaande toestand, aangezien dit een element vormt van de bestaande ruimtelijke ordening. Aan deze bestaande en vergund geachte toestand kleven trouwens bepaalde verworven rechten. Het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 'dat er in de onmiddellijke omgeving geen andere woningen in tweede orde terug te vinden zijn' maakt ten onrechte abstractie van de verworven rechten die voortvloeien uit een bestaande en vergund geachte woning. Er bestaan geen bindende normen inzake het bouwen of verbouwen van een woning in de tweede bouworde, zodat het volkomen aan de appreciatie van de verwerende partij toekomt of in dit concrete geval de verbouwing van een woning in de tweede bouworde gerechtvaardigd is of niet. Het is dan ook niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij de inplanting in de tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, aanvaardt, onder meer op basis van het feit dat het om een 'verbouwing' gaat en dat met uitzondering van de linker zijgevel binnen de contouren van de bestaande woning wordt gebleven.

Wat betreft de kritiek aangaande het feit dat de verwerende partij geen acht heeft geslagen op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij niet aangeeft welke wettelijke bepaling zij hiermee geschonden acht, zodat dit onderdeel van het middel onontvankelijk is.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe in de wederantwoordnota dat bouwen of verbouwen in tweede orde niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en bouwen op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen evenmin. De verantwoording op grond van een "bestaande historisch gegroeide toestand" kan niet als verschoning worden aanvaard, niet alleen omdat het beoogde

bouwwerk niet overeenkomt met het bestaande gebouw, maar bovendien ook omdat, ten einde het beoogde bouwwerk te realiseren, ongeveer alles wat er thans staat, moet worden afgebroken.

De bestreden beslissing vermeldt niet waarom het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet werd weerhouden. Het is niet door - overigens verkeerdelijk - te stellen dat de aanvraag kan aanvaard worden omdat het een bestaande historisch gegroeide toestand betreft en daaraan toe te voegen dat een esthetisch geheel bekomen wordt, dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het ruimtelijk gezien beter is om te bebouwen met een woning op het achterste gedeelte van het perceel, is beantwoord, laat staan weerlegd.

Een redelijk oordelende overheid, die in dezelfde omstandigheden moet beslissen, zou onder meer:

- niet hebben beslist dat het vergunde bouwsel "een bestaande historisch gegroeide toestand betreft", terwijl het bouwwerk dat wordt beoogd geenszins overeenkomt met de "bestaande historisch gegroeide toestand" en om het vergunde bouwwerk te realiseren de "bestaande historisch gegroeide toestand" dient te worden afgebroken, en de "bestaande historisch gegroeide toestand" hoe dan ook grondig moet worden gewijzigd om "een esthetisch geheel" te bekomen en de "bestaande historisch gegroeide toestand" het voorwerp uitmaakt van een bouwovertreiding in 1970, waarbij in een vonnis bevolen werd om het pand in de vorige toestand te herstellen en de bestaande toestand het gevolg is van omvormingen daterend van niet eerder dan 1979, waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en waarbij niet duidelijk is of deze werken betrekking hebben op het vonnis van 1970;
- niet hebben beslist dat waar de "bestaande historisch gegroeide toestand" wordt ingeroepen om een woning in tweede orde en "op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen" te aanvaarden, de "bestaande historisch gegroeide toestand" moet worden gewijzigd om "een esthetisch geheel" te bekomen, door wijziging van de breedte, alsook van de hoogte van kroonlijst en nok;
- niet hebben beslist dat het beoogde bouwsel "op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen" komt, terwijl het, wat de linker zijgevel betreft, zonder meer opgericht wordt op de zijdelingse perceelsgrens;
- niet de "bestaande historisch gegroeide toestand" hebben ingeroepen ter motivering van een verbouw of nieuwbouw die geen goede ordening uitmaakt, met als gevolg dat de inplanting van de woning en de wijze van ontsluiting niet gebeuren volgens de stedenbouwkundige principes die vandaag gehanteerd worden, en integendeel de ongunstige situatie niet alleen wordt bestendigd, maar integendeel nog wordt verergerd;
- waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde tot een andere oplossing die wel verenigbaar was met een goede ruimtelijke ordening, ofwel deze oplossing hebben aanvaard en de vergunning, zoals zij op dat ogenblik voorlag, hebben afgewezen, ofwel, waar zij deze vergunning toch toekende, hebben aangeduid waarom dit advies niet werd weerhouden.

De verzoekende partij beantwoordt de repliek van de verwerende en tussenkomende partijen met de overweging dat zij vergeefs stellen dat de verwerende partij "op gedetailleerde wijze kennis heeft genomen van zowel de plaatselijke toestand als de aanvraag". Waar het om gaat, is niet dat een aantal gegevens niet werden ingewonnen, doch wel onder meer dat met deze gegevens geen enkele rekening werd gehouden bij de besluitvorming, derwijze dat de motivering ondeugdelijk is, nu ze haaks staat op de vastgestelde feiten.

De tussenkomende partijen stellen verder dat de geldende principes van bouwen in de tweede bouworde slechts "algemene principes of richtlijnen uitmaken" die bovendien niet zomaar kunnen worden getransponeerd op een aanvraag tot verbouwen. Volgens de verzoekende partij is het wel degelijk een principe van goede ruimtelijke ordening dat niet gebouwd of verbouwd wordt in tweede orde. Anders dan de tussenkomende partijen menen, kan het dan ook geenszins "volkomen aan

de appreciatie van verwerende partij toekomen of in dit concrete geval de verbouwing van een woning in tweede bouworde gerechtvaardigd is of niet".

De verzoekende partij is van mening dat ze geen opportuniteitskritiek geeft door in vraag te stellen "of er sprake is van een esthetisch geheel". De verzoekende partij stelt dat de "bestaande historisch gegroeide toestand" niet wordt gevrijwaard en deze "bestaande historisch gegroeide toestand" dus ook niet kan worden ingeroepen om een vergunning te verlenen voor een woning "in tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen".

Verder stellen de tussenkomende partijen nog dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte abstractie maakt van de verworven rechten die voortvloeien uit een bestaande en vergund geachte woning. De tussenkomende partijen gaan volgens de verzoekende partij voorbij aan het feit dat zij geen enkel bewijs bijbrengen van het vergund karakter van de bestaande toestand, terwijl dat op grond van de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet het geval is. De tussenkomende partijen kunnen zich dan ook niet beroepen op "verworven rechten".

Verder stelt de verzoekende partij dat zij wel degelijk in het verzoekschrift aangeeft welke wettelijke bepaling zij geschonden acht door het feit dat verwerende partij geen acht heeft geslagen op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meer bepaald in de hoofding "schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, alsook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur".

Beoordeling door de Raad

1.

In haar tweede middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing ten onrechte overweegt dat het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Ze is van oordeel dat de motieven geenszins overeenstemmen met de realiteit.

De verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing niet motiveert om welke redenen wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“...

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Deze bepaling verplicht 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 en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare 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.

4.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het - in voorliggend dossier andersluidend - verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

5.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking hebben op een verbouwing in tweede bouworde en het ontsluiten van het perceel.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in het verslag van 17 april 2015 het volgende hieromtrent:

“ ...

c) Op de atlas der buurtwegen staan zowel op het betrokken perceel als op het voorliggende perceel al 2 constructies getekend. Vermoedelijk werden deze constructies in de loop der tijd verbouwd zodat er op heden 2 achter elkaar liggende woningen bestaan,

die haaks op de straat ingeplant zijn. De bestaande situatie betreft dus een historisch gegroeide situatie.

Uit de foto's die aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, valt af te lezen dat de bestaande woning op het betrokken perceel momenteel een verloederde aanblik heeft en in een slechte staat is. De woning wordt dan ook grondig verbouwd, zo niet herbouwd. De volledige linkerzijgevel wordt 0.75m naar links geschoven, een gedeelte van de rechterzijgevel wordt afgebroken en verplaatst, het merendeel van de binnenmuren wordt afgebroken en alle buitenmuren worden verhoogd, het dak wordt volledig vernieuwd en de nok en kroonlijst worden verhoogd. De geplande werken zijn dus in ieder geval zeer ingrijpend en van de oorspronkelijke constructie blijft weinig behouden.

Bij een herbouw of een grondige verbouwing wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond. Wanneer een bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is, kan er bij dergelijke ingrijpende werken niet gegarandeerd worden dat hetzelfde volume terug mag worden opgericht. Dit is het geval bij de voorliggende aanvraag. Met deze verbouwing/herbouw wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendig maar integendeel nog verergerd. De inplanting van de woning en de wijze van ontsluiting gebeurt niet volgens de stedenbouwkundige principes die vandaag gehanteerd worden.

d) Het betreft een woning in tweede orde. In de onmiddellijke omgeving van het goed zijn er geen andere woningen in tweede orde terug te vinden. Woningen in tweede orde kunnen in sommige gevallen wel aanvaard worden, zij het dan dat er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen bewaard wordt zodat de woningen geen hinder veroorzaken inzake privacy en esthetiek. De kwestieuze woning ligt in de tuinzones van de omliggende percelen én de nieuwe linkerzijgevel wordt nagenoeg opgericht op de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tussen de woning en de linker perceelsgrens bedraagt na de werken amper 0m tot 1.00m. Ook de afstand tussen de betrokken woning en de omliggende woningen is beperkt. Zo is er tussen de woning van de aanvraag en de woningen langs het oostelijke gedeelte van de Dokter Carlierstraat amper 12m. Het betreft dus geen goede ordening.

De woning is ook niet rechtstreeks bereikbaar vanaf de Dorpsstraat maar via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel. De aanvrager wil niet afhankelijk zijn van deze erfdienstbaarheid en zijn perceel ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat. Omdat de ontsluiting via de achterkant van het perceel gebeurt moet er een zeer lange toegangsweg van 45m aangelegd worden zodat de eigenaars met de wagen tot aan de voordeur kunnen geraken en hier kunnen parkeren. Verhardingen dienen principieel tot een minimum beperkt te worden. Het perceel langs de achterzijde ontsluiten en de woning vooraan inplanten is geen logische werkwijze.

...

6.

De verwerende partij beantwoordt het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

Uit de foto's die aan het aanvraagdossier werden toegevoegd, valt af te lezen dat de bestaande woning op het betrokken perceel momenteel een verloederde aanblik heeft. Omdat de woning in een vrij slechte staat is, wordt deze dan ook grondig verbouwd om te voldoen aan de eisen en normen van vandaag. Aangezien het een verbouwing betreft en de verbouwde woning met uitzondering van de linker zijgevel binnen de contouren blijft van de bestaande woning kan de inplanting in tweede orde en op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen aanvaard worden. Het betreft immers een bestaande historisch gegroeide toestand.

d) De woning bestaat uit een rechthoekig volume van 1 bouwlaag en een hellend dak. Door de gebruikte typologie en de aanpassing van de positie van de linker zijgevel en de kroonlijst- en de nokhoogte sluit de woning aan op de woning op het voorliggende perceel. Er wordt zo een esthetisch geheel bekomen. Door het sobere materiaalgebruik en het eenvoudige volume integreert de woning zich goed in de bestaande omgeving en is ze op schaal van de woningen in de buurt.

...

f) Voor de eigenaar van het voorliggende perceel vermindert de hinder zelfs aangezien de aanvrager het perceel langs de achterzijde wil ontsluiten. Momenteel is de woning niet rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein maar via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel dat wel rechtstreeks grenst aan de Dorpsstraat. De aanvrager wil echter niet afhankelijk zijn van deze erfdienstbaarheid en zijn perceel ontsluiten via de achterliggende Dokter Carlierstraat. De gemeente heeft hiervoor een toelating verleend. Omdat de woning enkel bereikbaar is via de Dokter Carlierstraat en de woning op het voorste gedeelte van het perceel gelegen is, wordt er een toegangsweg van 45m aangelegd zodat de eigenaars met de wagen tot aan de voordeur kunnen geraken en hier kunnen parkeren. Hierover wordt het standpunt van de gemeente overgenomen. Het creëren van een oprit van 141m² zorgt ervoor dat het perceel onnodig veel verhard wordt. Verhardingen, ook grasdallen en dergelijke, dienen principieel tot een minimum beperkt te worden. De oprit zal dan ook uit de vergunning geschrapt worden. Het schrappen van de oprit impliceert ook dat de voorziene carport niet als dusdanig zal gebruikt worden. Om te voldoen aan het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen van 22 januari 1998 moeten er bij een woning waarvan de vloeroppervlakte met ten minste 50m² wordt vergroot 2 parkeerplaatsen voorzien worden van 2.25m breed en 4.50m lang. Daarom heeft de gemeente op het plan 2 parkeerplaatsen aangeduid die achteraan op het perceel gelegen zijn en die te bereiken zijn via de Dokter Carlierstraat. Ook dit zal worden overgenomen.

...

De Raad is van oordeel dat uit deze motivering blijkt om welke redenen de verwerende partij afwijkt van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste stelde vast de bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is en dat bij een herbouw of een grondige verbouwing niet gegarandeerd kan worden dat hetzelfde volume terug mag opgericht worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar argumenteert verder dat het een woning in tweede bouworde betreft, maar dat deze niet kan toegestaan worden omwille van het feit dat de afstand tot de linker perceelsgrens en de omliggende woningen beperkt is. De verwerende partij is van oordeel dat het een bestaande historisch gegroeide toestand betreft en dat de inplanting in tweede orde en op korte afstand van de perceelsgrenzen kan aanvaard worden, omdat de gevraagde verbouwing binnen de contouren van de bestaande woning blijft, met uitzondering van de linkerzijgevel.

Om het perceel via de achterkant te kunnen ontsluiten stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat een zeer lange toegangsweg moet aangelegd worden, zodat men met de wagen tot aan de voordeur kan geraken en hier kan parkeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat verhardingen tot een minimum dienen beperkt te worden. De verwerende partij volgt de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat verhardingen tot een minimum dienen beperkt te worden en dat het creëren van een oprit van 141 m² voor onnodig veel verharding zorgt. De verwerende partij is daarom van oordeel dat de oprit uit de vergunning moet geschrapt worden.

Uit deze motivering, die niet kennelijk onredelijk is, blijkt om welke reden de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

7.

De verzoekende partij is verder van oordeel dat de verwerende partij niet antwoordt op het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat wel verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, met name een woning te bouwen op het achterste gedeelte van het perceel.

Het behoort niet tot de taak van de verwerende partij, noch van de Raad, om een alternatief voorstel te onderzoeken, ook al meent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deze alternatieve locatie ruimtelijk gezien beter is. De motiveringsverplichting gaat dus niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde alternatief, ook al zou een andere inplanting van de woning potentieel een verbetering zijn vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebonden door het voorwerp van de aanvraag, zoals afgebakend door de aanvrager zelf.

8.

Waar de verzoekende partij tot slot voorhoudt dat de bestreden beslissing onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, is de Raad van oordeel dat uit het voorgaande en dus uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom een woning in tweede bouworde en kort bij of op de perceelsgrenzen hier wordt toegelaten. Daarnaast heeft de bestreden beslissing ook aandacht voor de visueel-vormelijke aspecten en het mobiliteitsaspect.

Het komt aan de verzoekende partij die de motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening betwist, toe om aan te tonen dat die motieven onjuist of kennelijk onredelijk zijn en geen afdoende motivering kunnen vormen voor de bestreden vergunningsbeslissing.

De conclusie is dat de verzoekende partij inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet verder komt dan een eigen beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te tonen dat de overwegingen in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

9.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gunther DE VLEESCHOUWER en de heer Jeroen BORGEZ is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO