

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.857 van 12 november 2008
in de zaak A. 187.648/X-13.706.**

In zake :

Nele LE ROY,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. CORYN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Casinoplein 19

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

Thierry DE GROOTE,
die woonplaats kiest bij
advocaat T. DE SUTTER,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Nele LE ROY op 25 maart 2008 heeft ingediend en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 20 december 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Thierry DE GROOTE en Nathalie DE WEIRDT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor “het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning - gesloten bebouwing - na afbraak van het bestaande bijgebouw” onder de erin gestelde voorwaarden, op een perceel gelegen te Nazareth, Dorp 23, kadastraal bekend sectie F, nr. 295/c;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 juni 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 juni 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. DE ZUTTER, die loco advocaat F. CORYN verschijnt voor de verzoekende partij, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. DE SUTTER, die verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 17 april 2008 heeft Thierry DE GROOTE gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 11 mei 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Thierry DE GROOTE en Nathalie DE WEIRDT bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning na afbraak van het bestaande bijgebouw gelegen te Nazareth, Dorp 23, op een perceel kadastraal bekend sectie F, nr. 295/c.

Het ontwerp beoogt de eigenlijke leeffuncties naar de achterkant van de woning te verschuiven. Aan het hoofdgebouw en op de linker perceelsgrens wordt daartoe een dubbel volume gekoppeld, afgewerkt met een plat dak, derwijze dat een totale bouwdiepte van 23,25 meter op het gelijkvloers en van 18 meter op de verdieping tot stand komt. Bovenop de meerdiepte op het gelijkvloers wordt achter het volume op de verdieping een dakterras voorzien. Ook ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een dakterras voorzien bij het hoofdgebouw, dat wordt bediend met een buitentrap.

De verzoekster is eigenares van het rechtsaanpalend perceel. Achter het hoofdgebouw met handelsfunctie, staat eerst een aanbouw van één bouwlaag met een plat dak en daarachter een bijgebouw van twee bouwlagen met een plat dak, reikend tot circa 30 meter vanaf de straat en waarin de woonfuncties zijn ondergebracht.

2.2. Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde, is het bouwperceel gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek dient de verzoekster een bezwaarschrift in. Zij beroept zich op de schending van haar privacy en lawaaihinder door de dakterrassen, schaduwslag en afname van zonlicht door de meerdiepte.

2.4. In zitting van 6 augustus 2007 bevindt het college van burgemeester en schepenen de bezwaren deels gegrond. Het college stelt voor het achterste dakterras te schrappen.

2.5. Op 26 september 2007 brengt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een ongunstig advies uit over de aanvraag:

“(…)

De voorwaarden van het college staan weliswaar garant voor de bescherming van de privacy maar zijn niet voldoende om alle hinder te beperken. We menen dat de voorgestelde bebouwing ter hoogte van de perceelgrens rechts abnormale schaduwvorming zal veroorzaken op het aanpalende perceel. De bouwdiepte van de keuken en het daarop volgende terras dienen beperkt te worden. Het terras aansluitend op de eetplaats dient aangepast of geschrapt te worden”.

2.6. Bij besluit van 8 oktober 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nazareth de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

2.7. Op 31 oktober 2007 stellen Thierry DE GROOTE en Nathalie DE WEIRDT beroep in tegen deze weigeringsbeslissing bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

2.8. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor het beroep in te willigen onder dezelfde voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen in het preadvies zijn opgenomen:

“(…)
dat het college in de eerste plaats het achterste dakterras wenst te supprimeren;
dat dit als een terechte eis kan aangezien worden, daar de nieuwe bouwhoogte tot in een vrij diepe omgeving, te veel schaduw zou werpen op de meest cruciale plaats van het linksaanpalende eigendom, de direct bij het woongebouw aanliggende tuinzone;
dat het eigendom van de appellanten immers westwaarts van het linksaanpalende eigendom gesitueerd is, en daardoor het contact met de avondzon beïnvloedt;
dat schrapping van het terras bovendien resulteert in een betere onderlinge verhouding tot het rechtsaanpalende eigendom met ongewoon diepe bezetting en dito gebruik als woonst;
(...)”.

2.9. Bij het thans bestreden besluit van 20 december 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep in en verleent zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

“(…)
- het dakterras dat grenst aan de eetplaats dient afgeschermd met een groenscherm;
- rechts, ter hoogte van het dakterras dat wordt bediend met de buitentrap, wordt gewerkt met een terrasafscherming met een minimumhoogte van 1,80m (kant rechterbuur, zie blad 1/3 verdiepingsplan, gele fluomarkering);
- de twee nieuwe smalle raamopeningen (eetplaats en zitplaats) worden afgewerkt in niet doorzichtig glas”.

2.10. De verzoekster verklaart kennis te hebben genomen van het bestreden besluit middels een schrijven van de deputatie van 5 februari 2008.

3. De ontvankelijkheid van de vordering

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties

zouden zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

4. Over de grondvoorwaarden voor de schorsing

4.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

4.2. Over het enige aangevoerde middel

4.2.1. In een enig middel voert de verzoekster de schending aan van het begrip goede ruimtelijke ordening, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 5.1, 2^{de} lid en artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de formele motiveringsplicht en van het motiveringsbeginsel, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel:

“A. Eerste onderdeel.

1. Artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

‘De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoeftes van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden (...)’.

Artikel 5.1, 2de lid van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt dat de inrichtingen in woongebieden maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Artikel 19, laatste lid, van het K.B. van 28 december 1972 bepaalt daarenboven:

‘De vergunning wordt (...) ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan (...) slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening’.

Het is aldus de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Zij dient daarbij, bij gebreke aan bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.

De verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening houdt in ieder geval in dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd. De vergunningverlenende overheid moet zich een correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats vormen, hetgeen zij verplicht is te doen op grond van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

Aldus dient met de aanwezige, bestaande bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van de verzoekster, zoals deze sedert jaar en dag bestaat, rekening gehouden worden.

De woning van de verzoekster betreft achteraan een type halfopen bebouwing. Tussen deze woning en de op te richten uitbreiding ligt een vrije afstand.

Met de beoogde verbouwing/uitbreiding zal er doorbreking zijn van de bestaande harmonie.

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning vereist derhalve een onderzoek naar de goede plaatselijke aanleg van het bouwwerk.

Het oordeel over de toelaatbaarheid van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vereist in elk geval een afweging waarbij dient te worden nagegaan of de geplande werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de plaatselijke aanleg en de onmiddellijke omgeving in het bijzonder.

Een stedenbouwkundige vergunning kan met andere woorden slechts worden verleend indien zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en indien zij bijdraagt tot een duurzame ontwikkeling.

Dit is niet het geval met de bestreden vergunning.

In casu is het immers overduidelijk dat de geplande verbouwing met uitbreiding van woning onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening, terwijl de bestreden beslissing volkomen foutief aanneemt dat - mits inachtnaam van de opgelegde voorwaarden - het voorliggende project de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, en dus stedenbouwkundig kan aanvaard worden.

2. De Raad van State vermag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening evenwel niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, doch de Raad van State is wel bevoegd na te gaan of de 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. Dat tot het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning (na afbraak van het bestaande bijgebouw) bestaanbaar is met de bestemming woongebied wordt niet in twijfel getrokken. De omstandigheid dat de bestaande - te verbouwen - woning gelegen is in een woongebied, heeft dus niet tot gevolg dat de verzoekster elk bouwwerk dat beantwoordt aan deze bestemming hoe dan ook moeten dulden. De voorgenomen werken moeten immers ook verenigbaar zijn met de omgeving.

Het vergunde bouwproject kan bezwaarlijk beschouwd worden als zijnde op maat van de omgeving vermits er toch ernstige stedenbouwkundige bezwaren rijzen.

Het verlenen van een vergunning voor een woning zoals voorgesteld op de ingediende plannen is gelet op wat voorafgaat niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en staat een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de weg. Daarbij schendt het bestreden besluit art. 4 DRO, art. 5.1, 2^{de} lid en art. 19 KB. 28 december 1972 en het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.

4. Het oordeel over de gevraagde stedenbouwkundige vergunning moet, zoals hoger reeds duidelijk gesteld, een afweging inhouden van de geplande werken met de plaatselijke aanleg. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het nabuurschap (...).

Een concreet element met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg is gelegen in de beoordeling van de vraag of de geplande werken een inbreuk uitmaken op de privacy en de uitzichten van een buur.

Uw Raad heeft reeds meermaals bevestigd dat rekening dient te worden gehouden met zonlicht, de lucht, het uitzicht, de privacy van de omwonenden bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning:

'Overigens dienen uitzichten en privacy bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwproject met de eisen van een goede plaatselijke aanleg betrokken te worden' (...)

De toetsing van een ingediende aanvraag aan de eisen van de goede plaatselijke ordening houdt dan ook automatisch een afweging in van de wederzijdse belangen van de aanpalende percelen, met inbegrip van de beoordeling van aspecten met betrekking tot privacy, zonlicht, lichten en uitzichten.

Er moet vastgesteld worden dat de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen nagelaten heeft om - op passende wijze - na te gaan of de stedenbouwkundige aanvraag wel in overeenstemming is met de 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij moet immers minstens ook nagegaan worden welke de impact zal zijn van de geplande bouwwerken op de omwonenden en zeker op de onmiddellijk aanpalende burelen.

De toetsing van een bouwwerk aan de eisen van de goede plaatselijke aanleg impliceert noodzakelijk een afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven, waarbij uiteraard aspecten als bescherming van de privacy in het gedrang komen.

In casu betekenen de geplande bouwwerkzaamheden een onaanvaardbare, drastische vermindering van de privacy van de verzoekster. Het is duidelijk dat de vergunde bouwwerken de privacy in de leefruimte en de tuin van de verzoekster aanzienlijk zal beknotten.

Omwille van het feit dat leefruimtes zijn ingeplant op de eerste verdiep en de geringe afstand tussen beide woningen zal de privacy zonder meer worden aangetast. De leefruimte van de titularis van de bestreden vergunning bevindt zich achteraan de woning waardoor de rechtstreekse inkijk in de woning van de verzoekster aanzienlijk is.

De bestreden beslissing gaat onvoldoende in op dit aspect. Weliswaar worden enkele voorwaarden opgelegd, doch deze maatregelen kunnen geenszins afdoende zijn, zoals overigens terecht werd gesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

Nu de nabuurschap op onaanvaardbare wijze nadelig wordt beïnvloed, is de vergunning niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en dient zij geweigerd te worden.

B. Tweede onderdeel.

1. Overeenkomstig artikel 2 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten de bestuurshandelingen van de administratieve overheden uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Overeenkomstig artikel 3 van deze wet moet de betrokken akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en moet deze motivering tevens afdoende zijn.

De voormelde Motiveringswet is eveneens van toepassing op de huidige bestreden beslissing, zodat deze maar wettig is voor zover zij afdoende formeel én materieel gemotiveerd is, en voor zover deze bestuurshandeling voldoet aan de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Ook artikel 53 § 3 Coördinatiedecreet stipuleert dat beslissingen van de Bestendige Deputatie gemotiveerd dienen te zijn.

Door de Bestendige Deputatie is als beroepsinstantie inzake stedenbouw aan de motiveringsplicht voldaan wanneer de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop zij haar beslissing steunt, zodat blijkt of kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

En deze motiveringsplicht is des te stringenter indien de gemachtigde ambtenaar zijn ongunstig advies concreet gestaafd geeft (...).

Dat in dezelfde zin reeds door Uw Raad werd uiteengezet:

‘[...] dat de relevantie en de draagwijdte van eerdere adviezen en de motivering van voorgaande beslissingen duidelijk de omvang van de formele motiveringsplicht beïnvloeden, en de motivering des te preciezer en concreter moet zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies heeft uitgebracht’ (...).

De bestreden beslissing is echter genomen op basis van een gebrekkige motivering, werd niet zorgvuldig genomen en er bestaat geen redelijke verhouding tussen de feiten en de beslissing.

2. In casu werden de voormelde wettelijke bepalingen niet gerespecteerd, en is niet voldaan aan de motiveringsplicht vermits de Bestendige Deputatie niet afdoende de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen heeft opgegeven waarop zij haar beslissing steunt.

Er moet immers vastgesteld worden dat de bestreden beslissing er zich wat betreft de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toe beperkt te stellen dat mits inachtnaam van de in de vergunning opgelegde beperkingen/wijzigingen, het voorliggende project de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

Deze conclusie is geenszins concreet en afdoende onderbouwd.

De bestreden beslissing bevat evenmin enige vermelding van de concrete motieven die een dergelijke conclusie zouden kunnen rechtvaardigen.

3. Er kan immers niet worden voorbijgegaan aan de vaststelling dat in casu geen enkel antwoord wordt gegeven op de motivering van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat ‘de voorgestelde uitbreiding onvoldoende rekening (houdt) met de bestaande omgevende gebouwen. De normale gangbare normen inzake bouwdiepte op de verdieping worden overschreden.’

Een ander belangrijk aspect dat door de Bestendige Deputatie in zijn geheel niet wordt behandeld of beantwoord, in ieder geval niet afdoende wordt gemotiveerd in de bestreden beslissing, betreft de problematiek van de abnormale schaduwvorming.

Nergens in het bestreden besluit wordt de argumentatie van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat

‘De voorwaarden van het college staan weliswaar garant voor de bescherming van de privacy maar zijn niet voldoende om alle hinder te beperken. We menen dat de voorgestelde bebouwing ter hoogte van de perceelsgrens rechts abnormale schaduwvorming zal veroorzaken op het aanpalende perceel. De bouwdiepte van de keuken en het daarop volgende

terras dienen beperkt te worden. Het terras aansluitend op de eetplaats dient aangepast of geschrapt te worden’.

door de Bestendige Deputatie weerlegd.

Door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt duidelijk aangetoond dat de (door de het College van Burgemeester en Schepenen voorgestelde) voorwaarden niet volstaan om alle hinder te beperken.

Zonder ook maar enigszins aan te tonen waarom dit standpunt niet kan worden gevolgd legt de Bestendige Deputatie in de bestreden vergunning dezelfde voorwaarden op en zwakt deze zelfs af door wat betreft het dakterras (dat grenst aan de eetplaats) enkel op te leggen dat dit terras dient te worden afgeschermd met een groenscherm, terwijl het College van Burgemeester en Schepenen had geadviseerd om dit terras te schrappen.

Uit de motivering van de Bestendige Deputatie blijkt ook niet waarom de weigeringsmotieven van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

‘Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening noch met zijn onmiddellijke omgeving.’

niet kunnen bijgetreden worden. Alleen reeds daardoor is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd.

4. Wat betreft het opgelegde groenscherm aan het achterste dakterras wordt in geen enkele mate gemotiveerd hoe dit groenscherm zich dient te concretiseren, hoe hoog het dient te zijn, welke begroeiing is aangewezen, zodat ook op dit vlak een gebrekkige motivering van de bestreden beslissing moet worden vastgesteld.

De aanleg van een groenscherm op een terras voorzien van tegels en vloer is trouwens onmogelijk.

De motivering van de Bestendige Deputatie is zelfs ronduit tegenstrijdig waar in het bestreden besluit eerst wordt gesteld:

‘Overwegende dat een grondige analyse van het dossier uitwijst dat het belangrijkste knelpunt in deze aanvraag de bouwdiepte betreft die na de verbouwing van het hoofdgebouw tot stand komt, dit in combinatie met de ontworpen bouwhoogte, en waardoor er zich problemen van privacy en lichtinval (beschaduwning) dreigen voor te doen;’

en aldus de door de verzoekster aangekaarte (en door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar bijgetreden) problematiek van de beschaduwning wordt erkend, maar niettemin zonder enige verdere motivering daaromtrent of oplegging van bijkomende voorwaarde terzake, toch wordt besloten dat de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht.

De motivering is allesbehalve afdoende zodat de aangehaalde bepalingen betreffende de motiveringsplicht worden geschonden.

5. Wat betreft het achterste dakterras werd in het technisch verslag bouwberoep dd. 28.11.2007 (...) nog gesteld:

‘dat het college in de eerste plaats het achterste dakterras wenst te supprimeren;

dat dit als een terechte eis kan aangezien worden, daar de nieuwe bouwhoogte tot in een vrij diepe omgeving, te veel schaduw zou werpen op de meest cruciale plaats van het linksaanpalende eigendom, de direct bij het woongebouw aanliggende tuinzone;

dat het eigendom van de appellanten westwaarts van het linksaanpalende eigendom gesitueerd is, en daardoor het contact met de avondzon beïnvloedt;

dat schrapping van het terras bovendien resulteert in een betere onderlinge verhouding tot het rechtsaanpalende eigendom met ongewoon diepe bezetting en dito gebruik als woonst;

dat directe inkijk en lawaaihinder zo best kunnen vermeden worden;

dat dit terras ook niet vitaal lijkt te zijn binnen het ontwerp;’
terwijl deze pertinente overwegingen aangaande de impact van het achterste dakterras in de bestreden beslissing niet terug te vinden zijn maar de Bestendige Deputatie zich er omtrent het achterste dakterras louter toe beperkt te motiveren:

‘dat het college in de eerste plaats het dakterras dat grenst aan de eetplaats wenst te schrappen;

dat evenwel de mogelijk inkijk op het aanpalend goed kan opgeheven worden door het voorzien van een groenscherm, en dat dit terras aldus kan behouden worden;’

zodat nopens de door de Bestendige Deputatie aangenomen problematiek van lichtinval (beschaduwning) allerminst enige motivering wordt gegeven, derwijze dat de opgelegde voorwaarde de feitelijke vaststellingen onmogelijk kan remediëren.

Wel integendeel zal het opgelegde groenscherm zo mogelijk nog meer bezonning wegnemen.

6. De Raad van State mag een beslissing onwettig verklaren wanneer deze tegen alle redelijkheid ingaat.

In de mate waarin de Bestendige Deputatie van oordeel is dat de woonkwaliteit van de verzoekster niet zou worden aangetast door de voorgenomen werken - quod non - dan nog staat deze beslissing in schril contrast met de feiten die onomstotelijk aantonen dat er een zeer groot verlies aan privacy en uitzicht zal zijn.

Met de ontwikkelde motivering lijkt men de indruk te wekken dat mits het opleggen van enkele voorwaarden alle hinder voor de verzoekster beperkt. Niets is minder waar.

Op die manier schendt de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen evenzeer het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De bestreden beslissing schendt de in het middel aangehaalde bepalingen op de wijze hiervoor uiteengezet”.

4.2.2. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij:

“Eerste onderdeel

In een eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de deputatie niet zou hebben onderzocht of de geplande werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de plaatselijke aanleg en de onmiddellijke omgeving in het bijzonder.

Om aan te tonen dat de deputatie wel degelijk oog heeft gehad voor deze elementen, willen wij verwijzen naar de desbetreffende teksten in het betwiste besluit:

‘Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning - gesloten bebouwing - na afbraak van het bestaande bijgebouw gestaan op een grond te Nazareth, Dorp 23, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nr. 295C;

dat uit het onderzoek blijkt dat dit eigendom op de dorpsplaats van Nazareth gelegen is, rechtover de zuidgevel van de kerk, en dat het behoort tot de quasi volledig gesloten zuidelijke plein wand rond de plaats;

dat het dus bebouwd is met een bebouwing die aan beide zijden ingesloten ligt tussen andere bebouwingen;

dat het een breedte heeft van 9,00 m aan de straatzijde en van 8,35 m aan de tuinzijde, en een eerder beperkte diepte van circa 30,50 m;

dat het een zonnecentrum op het gelijkvloers en een woongelegenheid op de verdieping omvat;

dat de bebouwing van dit eigendom ononderbroken uit een hoofdgebouw van twee bouwlagen onder zadeldak, een aanbouw van één bouwlaag onder plat dak, en een laag achtergebouw met lessenaarsdak bestaat;
 dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw 13,40 m bedraagt, deze van de verdieping 8,20 m;
 dat boven de meerdiepte van het gelijkvloers een terras is ingericht;
 dat de aanpalende panden een merkkelijk verschillende opbouw hebben;
 dat achter het linksaangrenzende hoofdgebouw een bijgebouw met dubbele bouwlaag en plat dak staat, opgericht op de gemeenschappelijke scheiding;
 dat daarachter nog een tweede bijgebouw staat dat onmiddellijk achter de achterbouw van de appellanten staat;
 dat dit bijgebouw van één bouwlaag met een zadeldak is afgewerkt;
 dat achter het rechtsaangrenzende hoofdgebouw met handelsfunctie eerst een aanbouw van één bouwlaag met plat dak staat, en daarachter een vrij imposant bijgebouw van twee bouwlagen met plat dak, reikend tot circa 30 m van de straat, en waarin de woonfuncties van het eigendom ondergebracht zijn;
 dat voorbij laatstbedoeld (woon)gebouw nog een stalling staat, dat zoals het geval is voor de stalling op het linksaanpalende eigendom, achter het erf van de appellanten staat, en fysisch bij dit laatste aansluit;
 dat ook deze stalling een zadeldak heeft’.

Hieruit blijkt duidelijk dat de deputatie wel degelijk aandacht heeft gehad voor de onmiddellijke omgeving. Vervolgens heeft de deputatie een uitvoerige beschrijving gegeven van het voorgestelde project. Zij heeft de bezwaren weergegeven die tijdens het openbaar onderzoek werden naar voor gebracht en de beoordeling ervan door het schepencollege. Na de weergave van de plangegevens, is zij, rekening houdend met wat vooraf gaat, tot de volgende conclusie gekomen:

‘Overwegende dat een grondige analyse van het dossier uitwijst dat het belangrijkste knelpunt in deze aanvraag de bouwdiepte betreft die na de verbouwing van het hoofdgebouw tot stand komt, dit in combinatie met de ontworpen bouwhoogte, en waardoor zich problemen van privacy en lichtinval (beschaduwning) dreigen voor te doen;
 dat er overigens geen bezwaren lijken te bestaan die verband zouden kunnen houden met de gecreëerde bouwdichtheid, de aanleg van de omgeving in acht genomen;
 dat het nieuwe project immers minder grondoppervlakte in beslag neemt, en dat daardoor een grotere tuinzone kan ontstaan, wat lovenswaardig is;
 dat het project ook op architecturaal vlak aanvaardbaar is, en de gecreëerde woongelegenheid voldoende woonkwaliteit biedt;
 dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het ontwerp verenigbaar kan geacht worden met zijn omgeving, op voorwaarde dat een aantal wijzigingen doorgevoerd worden, zoals hoger omschreven werd;
 dat het college in de eerste plaats het dakterras dat grenst aan de eetplaats wenst te schrappen;
 dat evenwel de mogelijke inkijk op het aanpalend goed kan opgeheven worden door het voorzien van een groenscherm, en dat dit terras aldus kan behouden worden;
 dat voor het voorste terras, dat op de grens met het linker eigendom van de klagers ligt, een adequate afscherming gevraagd wordt;
 dat ook deze maatregel privacyregulerend werkt, en het project zich hierdoor bovendien in regel stelt met het burgerlijk wetboek;
 dat in de ontworpen eetplaats/zitplaats reeds twee grote ramen voorzien worden, met rechtstreekse uitkijk op de eigen tuin in het zuiden;
 dat beide ramen voor veel lichtinval zorgen;

dat de vraag van het college om de smallere ramen in deze ruimte, en die naar de rechter, klagende buur gericht zijn, met mat glas te voorzien, niet van aard is om het wooncomfort binnen deze ruimte noemenswaardig te wijzigen, aan de problematiek van inkijk tegemoet komt, en dus wenselijk en aanvaardbaar is;

Overwegende dat, mits bovenstaande beperkingen/wijzigingen in de vergunning opgenomen worden, het voorliggende project de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, en dus stedenbouwkundig kan aanvaard worden’.

De deputatie heeft derhalve wel degelijk oog gehad voor de omgeving, de bebouwing op de aanpalende percelen en de ruimtelijke inpasbaarheid van het project in deze omgeving.

Verzoekende partij vreest dat haar privacy zal worden geschonden. De deputatie wenst hierover volgende punten onder de aandacht te brengen.

Betrokken woningen bevinden zich in een gesloten bebouwing, in het centrum van de gemeente. Deze situatie zal, hoe dan ook, steeds aanleiding geven tot een zekere inkijk in de woningen of tuinen. Indien men in zo'n omgeving bij de burens wil binnenkijken, dan zal dit doorgaans ook mogelijk zijn.

De te verbouwen woning heeft ook nu reeds een groot terras, zoals men kan zien op foto 3, pagina 6/15 van de gedetailleerde motivatienota bij het beroepschrift. In verband met het terras dat in de plaats komt van dit terras werd in het besluit van de deputatie volgende voorwaarde opgenomen:

‘rechts, ter hoogte van het dakterras dat wordt bediend met de buitentrap, wordt gewerkt met een terrasafscherming met een minimumhoogte van 1,80m (kant rechterbuur, zie blad 1/3 verdiegingsplan, gele fluomarkering)’

Verder werden in het besluit ook nog volgende voorwaarden opgenomen ter bescherming van de privacy:

‘het dakterras dat grenst aan de eetplaats dient afgeschermd met een groenscherm;

de twee nieuwe smalle raamopeningen (eetplaats en zitplaats) worden afgewerkt in niet doorzichtig glas’.

Verder kan nogmaals worden opgemerkt dat op het eigendom van verzoekster achter het hoofdgebouw eerst een aanbouw van één bouwlaag en daarachter een vrij imposant bijgebouw van twee bouwlagen staat. Zoals zal blijken uit de foto's van de hierboven genoemde motivatienota zijn in de zijgevel van dit gebouw talrijke vensters geplaatst die allen uitkijken op het eigendom waarvoor een vergunning werd verleend. Bij de beoordeling van de wederzijdse belangen van de aanpalende percelen moet men hier ook rekening mee houden. Dit gebouw, dat diep op het terrein is ingeplant en talrijke vensters heeft in de zijgevel, zou immers geen enkele constructie op kwetsieus perceel meer mogelijk maken.

Daar waar verzoekster ook spreekt over de schending van de privacy in haar tuin, kan worden opgemerkt dat zij een zeer grote tuin heeft achter de bestaande bebouwing. In de zijstrook is er enkel een pad dat naar de tuin leidt.

Samengevat kan worden gesteld dat de deputatie wel degelijk oog heeft gehad voor de bebouwing in de omgeving, evenals voor de privacy op de aanpalende percelen en dat zij de nodige voorwaarden heeft opgelegd om deze privacy te beschermen.

Tweede onderdeel

Zoals aangeduid bij de weerlegging van het eerste onderdeel heeft de deputatie haar beslissing wel degelijk gemotiveerd. Zij heeft aangetoond dat het project architecturaal, en rekening houdend met de plaatselijke aanleg, aanvaardbaar was.

Verzoekende partij verwijst naar het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die van mening is dat de normale gangbare normen inzake bouwdiepte op de verdieping overschreden worden.

Vooreerst dient de aandacht erop gevestigd te worden dat er geen omschrijving bestaat van wat 'de normale gangbare normen zijn'. Elk dossier moet beoordeeld worden rekening houdende met de plaatselijke toestand. Zoals weergegeven in het betwiste besluit komen op de aanpalende percelen gebouwen voor met een grote bouwdiepte op de verdieping:

'dat achter het linksaangrenzende hoofdgebouw een bijgebouw met dubbele bouwlaag en plat dak staat, opgericht op de gemeenschappelijke scheiding; (...);

dat achter het rechtsaangrenzende hoofdgebouw met handelsfunctie eerst een aanbouw van één bouwlaag met plat dak staat, en daarachter een vrij imposant bijgebouw van twee bouwlagen met plat dak, reikend tot circa 30 m van de straat (...)'.

De bouwdiepte op de verdieping op het linksaanpalende perceel bedraagt ca. 16,50 m. De bouwdiepte op de verdieping van het voorliggend project wordt links voorzien op 18 m en rechts op 15 m. Op het terrein van verzoekende partij bedraagt de bouwdiepte op de verdieping ruim 30 m. De goedgekeurde aanvraag vormt derhalve de ideale overgang tussen het gebouw op het linksaanpalend perceel en de gebouwen van verzoekster.

Verzoekster is verder van mening dat het goedgekeurde project abnormale schaduwvorming zal veroorzaken.

Hier dient vooreerst te worden benadrukt dat, gelet op de ligging van de betrokken percelen, de eventuele afname van zonlicht enkel betrekking kan hebben op de ochtendzon, dus gedurende een zeer beperkte periode van de dag.

In dit verband kunnen we ook verwijzen naar de bespreking van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van 6 augustus 2007 waar men op pagina 2 het volgende kan lezen:

'Het afnemen van zonlicht is een direct gevolg van wonen in een dorpskern.

Het college van burgemeester en schepenen merkt op dat beide woningen ongunstig zijn voor elkaar voor wat betreft schaduwslag. 's Morgens wordt schaduw geworpen op de woning van de bezwaarindieners door de woning van de aanvrager. 's Avonds wordt schaduw geworpen op de woning van de aanvrager door de woning van de bezwaarindieners'.

Er dient eveneens te worden opgemerkt dat de schaduw zal vallen op het niet-toegankelijk plat dak van verzoekende partij. Bovendien is de afstand van de uitbreiding op de linkerperceelsgrens (eetplaats en terras) tot het eigendom van verzoekster dermate groot dat er geen abnormale schaduw zal geworpen worden op het gebouw van verzoekende partij. De uitbreiding wordt uitgevoerd met een plat dak - dus geen zadeldak - waardoor de totale bouwhoogte beperkt blijft.

In tegenstelling tot verzoekende partij hebben de aanvragers in de gedetailleerde motivatienota bij hun beroepschrift, op de pagina's 7/15 t/m 10/15, een zonnestudie toegevoegd.

Hoe het opgelegde groenscherm moet worden gerealiseerd, is niet gepreciseerd, maar vandaag de dag bestaan er talloze technieken en mogelijkheden om (dak)terrassen in te richten. De aanvrager van de vergunning heeft er trouwens zelf belang bij om een goed groenscherm aan te leggen aangezien, zoals hoger vermeld, de zijgevel van de woning van verzoekende partij een achttal vensters telt. Beide partijen hebben er belang bij elkaars privacy te respecteren.

Verder geeft verzoekende partij nog een citaat weer uit het technisch verslag dat voornamelijk betrekking heeft op het linksaanpalend perceel. De eigenaar ervan heeft zich echter akkoord verklaard met het vergunde project. Bovendien

is het de deputatie en niet de administratie die een beslissing neemt, na alle stukken bestudeerd te hebben en de appellanten te hebben gehoord.

Uit de stukken van het dossier en uit de tekst van het betwiste besluit zal duidelijk blijken dat aan de beslissing van de deputatie een grondig onderzoek is voorafgegaan. De deputatie heeft aandacht gehad voor de adviezen van het schepencollege en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de motieven van de aanvragers, de bezwaren van verzoekende partij en de resultaten van het onderzoek van haar diensten. Van enige onzorgvuldigheid of onredelijkheid kan hier dan ook geen sprake zijn. Het betreft een loze bewering die niet door concrete feiten wordt gestaafd”.

4.2.3. De tussenkomenende partij beantwoordt het middel als volgt:

“1. Schending van het begrip goede ruimtelijke ordening

Volgens verzoekende partij dient het besluit van de verwerende partij dd. 20 december 2007 geschorst en vernietigd te worden aangezien de toekenning van de vergunning de goede ruimtelijke ordening zou schenden.

Zoals verzoekende partij correct aanhaalt, dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of de verbouwingen stroken met de onmiddellijke omgeving en bijdragen tot een duurzame ontwikkeling.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij argumenteert, is dit wel degelijk het geval.

De beoogde verbouwing/uitbreiding van verzoekers zal in dat opzicht geenszins een doorbreking zijn van de bestaande harmonie, zoals verzoekende partij onterecht voorhoudt.

De reeds bestaande bebouwing bestaat telkens uit aaneengesloten hoofdgebouwen met daarachter bijgebouwen met 1 à 2 bouwlagen in halfopen verband.

Ook de beoogde verbouwing/uitbreiding van verzoekers voorziet in een hoofdgebouw met daarachter een bijgebouw in halfopen verband en sluit dus volledig aan bij de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg.

De vergunde verbouwing/uitbreiding leidt, in tegenstelling tot de visie van verzoekende partij, geenszins tot problemen inzake nabuurschap.

Uit de gedetailleerde nota van de architect van verzoekers en onderzoek van de verwerende partij is duidelijk gebleken dat er geen problemen zijn inzake privacy: immers werden de ramen op een voldoende hoogte geplaatst (net om de impact op de burens te vermijden!). Waar er toch eventueel problemen zouden kunnen opduiken, werden door de verwerende partij passende voorwaarden opgelegd (mat glas in de smalle ramen, een groenscherm/terrasafscherming op de terrassen).

De geplande verbouwingen zullen dus geen negatieve impact hebben op de woonsituatie van de burens.

Daarnaast heeft de verwerende partij in haar onderzoek reeds correct opgemerkt dat de aanpalende panden aan het perceel van verzoekers een merkbaar verschillende opbouw hebben (...) waarbij de bouwdieptes geenszins met elkaar overeenstemmen en waar bij het ene perceel (links - nr. 22A) de woonfunctie vooraan in het hoofdgebouw is gesitueerd en bij het andere perceel (rechts - nr. 24) achteraan in het bijgebouw. Ook in dat opzicht breekt de voorziene verbouwing/uitbreiding dus helemaal niet met de onmiddellijke omgeving.

De voorziene verbouwing/uitbreiding draagt tenslotte wel degelijk bij tot een duurzame ontwikkeling. Immers wordt enerzijds een zo groot mogelijke

groenzone gecreëerd in de tuin, hetgeen voor de toekomst enkel positief kan zijn en wordt anderzijds een leefbare woning gerealiseerd.

De Raad van State kan dus niet anders dan oordelen dat verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend en in alle redelijkheid tot een besluit is kunnen komen.

De vergunning is volledig in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

Dit middel dient als ongegrond te worden afgewezen.

2. Schending van het motiveringsbeginsel

Verzoekers kunnen bij dit middel als tussenkomende partij niet veel commentaar geven. Het behoort aan de verwerende partij om dit middel te beantwoorden.

Conform artikel 2 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten deze laatste uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Volgens verzoekende partij zou dit niet op een afdoende manier zijn gebeurd.

De formele motiveringsplicht houdt geenszins in dat de verwerende partij op alle argumenten rechtstreeks en punt per punt zou moeten antwoorden.

Verwerende partij heeft aan haar motiveringsverplichting voldaan indien zij de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop zij haar beslissing steunt.

In tegenstelling tot het verzoekende partij concludeert, menen verzoekers echter dat er door de verwerende partij wel degelijk aan de motiveringsverplichting werd voldaan.

De verwerende partij heeft duidelijk de redenen aangegeven op basis waarvan zij van oordeel is dat de voorziene verbouwing/uitbreiding in overeenstemming is met de ruimtelijke ordening en waar en waarom er voor zoveel als nodig nog bijkomende voorwaarden opgelegd moeten worden.

Het middel is ongegrond.

3. Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Uit het voorgaande is reeds duidelijk gebleken dat het dossier voldoende heeft aangetoond dat de geplande verbouwing/uitbreiding op het perceel van verzoekers geen problemen van privacy zullen veroorzaken.

Bovendien werden voor de zekerheid een aantal voorwaarden opgelegd, teneinde alle mogelijke problemen te verhinderen.

De verwerende partij heeft dus in alle redelijkheid en zorgvuldigheid haar besluit genomen zodat ook dit laatste middel afgewezen moet worden”.

4.2.4. Onderzoek van de ernst van het middel

4.2.4.1. In het eerste onderdeel van het middel voert de verzoekster samengevat aan dat het nabuurschap op onaanvaardbare wijze nadelig wordt beïnvloed zodat de vergunning niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. In een tweede onderdeel voert zij samengevat aan dat de deputatie niet afdoende de met de plaatselijke aanleg verband houdende redenen heeft opgegeven waarop zij haar beslissing steunt.

4.2.4.2. Artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), dient op het eerste gezicht te worden samengelezen met artikel 3 van hetzelfde decreet, dat bepaalt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen, en lijkt aldus enkel betrekking te hebben op de opmaak en de vaststelling van plannen en verordeningen. De schending ervan lijkt dan ook niet dienstig te kunnen worden ingeroepen ten aanzien van de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening.

4.2.4.3. Ook de schending van artikel 5.1.0, tweede lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) lijkt niet dienstig te kunnen worden ingeroepen.

Artikel 5.1.0, eerste lid van hetzelfde besluit bepaalt dat de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze “taken” van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Het tweede lid van hetzelfde artikel bepaalt dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen slechts mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Uit deze bepaling volgt dat, althans vanuit het oogpunt van de bestemming, in de bij artikel 5.1.0 bedoelde woongebieden zonder beperking zijn toegelaten, de voor woning bestemde gebouwen. Aldus kan in een woongebied op grond van de bedoelde bepaling de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke gebouwen niet worden geweigerd op grond van de bestemming van het gebied of op grond van de niet verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

De bestreden vergunning heeft de verbouwing en de uitbreiding van een bestaande woning tot voorwerp. Een toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving op grond van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit is derhalve op het eerste gezicht niet aan de orde.

4.2.4.4. Voor het gebied waarin de ontworpen bouwwerken zijn gelegen, blijkt geen goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk

uitvoeringsplan te bestaan. Het betrokken perceel blijkt evenmin deel uit te maken van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling.

In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet). Het in het middel ingeroepen artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit houdt een bevestiging in van het bedoelde beginsel.

4.2.4.5. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdelen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten gronde liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit één en ander volgt dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, wat de motiveringsverplichting betreft, een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet, dat bepaalt dat de beslissingen van onder meer de deputatie met redenen worden omkleed, legt aan de deputatie, wanneer zij in beroep uitspraak doet over aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991. Deze beslissingen vallen, wat de motiveringsverplichting betreft, derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet, maar enkel onder de toepassing van voormeld artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

Om te voldoen aan de in de voormelde bepaling opgelegde motiveringsverplichting, is de deputatie er niet toe gehouden te antwoorden op alle argumenten die werden aangevoerd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot weigering van de gevraagde vergunning. Zij kan volstaan met aan te geven welke, aan een goede ruimtelijke ordening ontleende, redenen haar beslissing verantwoorden.

4.2.4.6. Het ongunstige advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waarop het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen is gesteund, is gemotiveerd als volgt:

“De werken zijn principieel niet strijdig met de gewestplanbestemming. De voorgestelde uitbreiding houdt onvoldoende rekening met de bestaande omgevende gebouwen. De normale gangbare normen in zake bouwdiepte op de verdieping worden overschreden.

De voorwaarden van het college staan weliswaar garant voor de bescherming van de privacy maar zijn niet voldoende om alle hinder te beperken. We menen dat de voorgestelde bebouwing ter hoogte van de perceelgrens rechts abnormale schaduwvorming zal veroorzaken op het aanpalende perceel. De bouwdiepte van de keuken en het daarop volgende terras dienen beperkt te worden. Het terras aansluitend op de eetplaats dient aangepast of geschrapt te worden”.

4.2.4.7. Het bestreden besluit, dat aansluit bij het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is gemotiveerd als volgt:

“(…)

dat uit het onderzoek blijkt dat dit eigendom op de dorpsplaats van Nazareth gelegen is, rechtover de zuidgevel van de kerk, en dat het behoort tot de quasi volledig gesloten zuidelijke pleinwand rond de plaats;

dat het dus bebouwd is met een bebouwing die aan beide zijden ingesloten ligt tussen andere bebouwingen;

(…)

dat de aanpalende panden een merkkelijk verschillende opbouw hebben;

dat achter het linksaangrenzende hoofdgebouw een bijgebouw met dubbele bouwlaag en plat dak staat, opgericht op de gemeenschappelijke scheiding;

dat daarachter nog een tweede bijgebouw staat dat onmiddellijk achter de achterbouw van de appellanten staat;

dat dit bijgebouw van één bouwlaag met een zadeldak is afgewerkt;

dat achter het rechtsaangrenzende hoofdgebouw met handelsfunctie eerst een aanbouw van één bouwlaag met plat dak staat, en daarachter een vrij imposant bijgebouw van twee bouwlagen met plat dak, reikend tot circa 30m van de straat, en waarin de woonfuncties van het eigendom ondergebracht zijn;

dat voorbij laatstbedoeld (woon)gebouw nog een stalling staat, dat zoals het geval is voor de stalling op het linksaanpalende eigendom, achter het erf van de appellanten staat, en fysisch bij dit laatste aansluit;

(…)

Overwegende dat een grondige analyse van het dossier uitwijst dat het belangrijkste knelpunt in deze aanvraag de bouwdiepte betreft die na de verbouwing van het hoofdgebouw tot stand komt, dit in combinatie met de ontworpen bouwhoogte, en waardoor zich problemen van privacy en lichtinval (beschaduwing) dreigen voor te doen;

dat er overigens geen bezwaren lijken te bestaan die verband zouden kunnen houden met de gecreëerde bouwdichtheid, de aanleg van de omgeving in acht genomen;

dat het nieuwe project immers minder grondoppervlakte in beslag neemt, en daardoor een grotere tuinzone kan ontstaan, wat lovenswaardig is;

dat het project ook op architecturaal vlak aanvaardbaar is, en de gecreëerde woongelegenheid voldoende woonkwaliteit biedt;

dat het college van oordeel is dat het ontwerp verenigbaar kan geacht worden met zijn omgeving, op voorwaarde dat een aantal wijzigingen doorgevoerd worden, zoals hoger omschreven werd;

dat het college in de eerste plaats het achterste dakterras wenst te schrappen; dat evenwel de mogelijke inkijk op het aanpalend goed kan opgeheven worden door het voorzien van een groenscherm, en dat dit terras aldus kan behouden worden;

dat voor het voorste terras, dat op de grens met het linker eigendom van de klagers ligt, een adequate bescherming gevraagd wordt;

dat ook deze maatregel privacy regulerend werkt, en het project zich hierdoor bovendien in regel stelt met het burgerlijk wetboek;

dat in de ontworpen eetplaats/zitplaats reeds twee grote ramen voorzien worden, met rechtstreekse uitkijk op de eigen tuin in het zuiden;

dat beide ramen voor veel lichtinval zorgen;

dat de vraag van het college om de smallere ramen in deze ruimte, en die naar de rechter, klagende buur gericht zijn, met mat glas te voorzien, niet van aard is om het wooncomfort binnen deze ruimte noemenswaardig te wijzigen, aan de problematiek van inkijk tegemoet komt, en dus wenselijk en aanvaardbaar is;

Overwegende dat, mits bovenstaande beperkingen/wijzigingen in de vergunning opgenomen worden, het voorliggende project de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, en dus stedenbouwkundig kan aanvaard worden;

(...)",

waarop het beroep wordt ingewilligd en de gevraagde "stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de volgende voorwaarden:

"(...)

- het dakterras dat grenst aan de eetplaats dient afgeschermd met een groenscherm;

- rechts, ter hoogte van het dakterras dat wordt bediend met de buitentrap, wordt gewerkt met een terrasafscherming met een minimumhoogte van 1,80m (kant rechterbuur, zie blad 1/3 verdieplingsplan, gele fluomarkering);

- de twee nieuwe smalle raamopeningen (eetplaats en zitplaats) worden afgewerkt in niet doorzichtig glas".

4.2.4.8. De verzoekster stelt in algemene bewoordingen dat de betrokken handelingen en werken niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg, aangezien de geplande werken "een onaanvaardbare, drastische vermindering van de privacy" tot gevolg hebben, dat "de bestreden beslissing (...) onvoldoende in(gaat) op dit aspect" en dat de opgelegde voorwaarden "geenszins afdoende zijn".

Uit de voormelde redengeving van het bestreden besluit blijkt dat de vergunningverlenende overheid, rekening houdend met de plaatselijke ruimtelijke ordening zoals omschreven en die door de verzoekster niet wordt betwist, heeft geoordeeld dat de beoogde handelingen en werken de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengen, mits het naleven van voormelde wijzigingen en beperkingen die als voorwaarde van de vergunning worden

opgelegd. De beoordeling van de verenigbaarheid van de beoogde handelingen en werken met de goede plaatselijke aanleg behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de administratieve overheid. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling hieromtrent in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van de hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de betrokken bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Te dezen brengt de verzoekster geen concrete elementen bij waaruit zou kunnen blijken dat de beoordeling door de deputatie van de aanvraag met betrekking tot de privacy, zoals deze blijkt uit de motivering van het bestreden besluit, kennelijk onredelijk is. Daar waar het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in algemene bewoordingen stelt dat “de normale gangbare normen in zake bouwdiepte op de verdieping worden overschreden” en dat “de voorwaarden van het college (...) weliswaar garant (staan) voor de bescherming van de privacy maar (...) niet voldoende (zijn) om alle hinder te beperken”, gaat het bestreden besluit niet alleen met concrete maatregelen in op de problematiek van de privacy, maar sluit voormeld ongunstig advies zich hierbij in wezen ook aan wat dit aspect betreft.

Wat de problematiek van de schaduwvorming betreft, wijst het bestreden besluit op de ligging van het bouwperceel op het dorpsplein van Nazareth, behorend tot de quasi volledig gesloten zuidelijke pleinwand, de indeling van het rechtsaanpalend perceel met een hoofdgebouw met uitsluitend handelsfunctie gevolgd door een aanbouw van één bouwlaag met plat dak en daarachter een bijgebouw met twee bouwlagen met plat dak waarin de woonfuncties zijn ondergebracht. Ook de oriëntatie van de percelen blijkt uit het bestreden besluit. Deze gegevens vinden bevestiging in de feiten zoals deze blijken uit het administratief dossier.

Uit het technisch verslag blijkt dat de problematiek van de beschaduwing betrekking heeft op het links aanpalende perceel. In zoverre de letterlijke overname van de aanhef van dat verslag derhalve al niet berust op een materiële misslag, kan de verzoekster er aldus alleszins geen erkenning van haar bezwaar inzake beschaduwing in ontwaren.

De omstandigheid dat de verzoekster de voormelde feitelijkheden anders apprecieert, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

Het enige middel is niet ernstig.

4.3. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan een van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Thierry DE GROOTE wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

J. BOVIN.