

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 241.316 van 26 april 2018  
in de zaak A. 222.256/VII-39.996.**

In zake :           Luc COLSOUL  
                      bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                      advocaat Laurens Storms  
                      kantoor houdend te 3110 Rotselaar  
                      Echostraat 8  
                      bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de DEPUTATIE VAN DE PROVINCIERAAD VAN  
VLAAMS-BRABANT

Verzoekende partij in tussenkomst :  
                      de CVBA met sociaal oogmerk HUISVESTING TIENEN,  
                      thans de CVBA CNUZ  
                      gevestigd te 3300 Tienen  
                      Menegaard 60-61  
                      alwaar woonplaats wordt gekozen  
                      bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                      advocaten Catharine Bosmans-Broeckx en Frédérique Bosmans

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.                   Het cassatieberoep, ingesteld op 27 mei 2017, strekt tot de  
nietigverklaring van arrest nr. RvVb/A/1617/0783 van de Raad voor  
Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 18 april 2017 in de  
zaak 1415/0158/SA/4/0125.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. Een beschikking van 13 juni 2017 verklaart het cassatieberoep toelaatbaar.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is voorlopig toegestaan bij beschikking van 16 augustus 2017. De verzoekende partij in tussenkomst heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van Den Broeck heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State (hierna: cassatieprocedurereglement).

Verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend teneinde te worden gehoord.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 maart 2018.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kurt Stas, die loco advocaat Laurens Storms verschijnt voor verzoeker, en advocaat Frédérique Bosmans, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd An Van Mingeroot heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3.1. Met een besluit van 4 september 2014 verleent de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant (hierna: deputatie) aan de CVBA met sociaal oogmerk Huisvesting Tienen, thans de CVBA CNUZ, een stedenbouwkundige vergunning “voor het slopen van een aantal bijgebouwen, het verbouwen van een oud rusthuis tot woongelegenheden, het bouwen van nieuwe woongelegenheden en het aanleggen van ondergrondse parkeerplaatsen”.

3.2. Het bestreden arrest verwerpt de vordering van verzoeker tot de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 4 september 2014.

### *IV. Regelmatigheid van de rechtspleging*

4. Overeenkomstig artikel 52, § 1, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State samengelezen met de artikelen 26, 41, 43 en 49 van het cassatieprocedurereglement dient het verzoekschrift tot tussenkomst te worden ingediend uiterlijk binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van de beschikking bedoeld in artikel 48 van het cassatieprocedurereglement.

5. De CVBA met sociaal oogmerk Huisvesting Tienen, thans de CVBA CNUZ, heeft de beschikking nr. 12.471 van 13 juni 2017 ontvangen op 30 juni 2017.

6. Het, overeenkomstig artikel 39 van het cassatieprocedurereglement bij ter post aangetekende brief, op 1 augustus 2017 verzonden verzoekschrift tot tussenkomst is laattijdig.

7. Het verzoekschrift tot tussenkomst en de “memorie/opmerkingen” van de CVBA met sociaal oogmerk Huisvesting Tienen, thans de CVBA CNUZ, worden uit het debat geweerd.

#### *V. Onderzoek van de middelen*

##### *Eerste middel*

##### *Uiteenzetting van het middel*

8. Verzoeker voert de schending aan van artikel 159 van de Grondwet en van het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen rechtsbeginsel.

Verzoeker betoogt dat het bestreden arrest “onvoldoende rekening houdt met de rechtszekerheid, waarop elke rechtszoekende in een rechtsstaat nochtans recht heeft. De bestreden vergunning laat immers toe dat er op het stuk grond naast dat van verzoeker een gebouw wordt gebouwd, dat verzoeker in redelijkheid nooit op die locatie had kunnen verwachten. [...] Verzoeker heeft deze situatie aangekaart in de procedure bij de [RvVb] in zijn vierde middel. De [RvVb] heeft echter nagelaten om de bestuurshandeling te vernietigen en heeft daardoor het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen rechtsbeginsel niet gehonoreerd”.

Verzoeker voegt toe dat “door dit arrest effectief aspecten van zijn eigendomsrecht worden ontnomen”.

## *Beoordeling*

9. Het middel gaat terug op de ongegrondverklaring door de RvVb van het vierde middel van verzoeker waarin de schending wordt aangevoerd van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel omdat “het blok 2 privacyhinder en visuele hinder zal veroorzaken”, verzoeker “in alle redelijkheid rechtmatige verwachtingen kon hebben dat er nooit enig gebouw van dergelijke omvang naast [zijn] woning zou gebouwd worden” en de deputatie “geen zorgvuldige en redelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening [heeft] gemaakt”.

10. Als cassatierechter mag de Raad van State niet in tweede instantie de feitelijke beoordeling van de RvVb overdoen maar mag hij enkel nagaan of het hem voorgelegde arrest overeenkomstig de wet is genomen. Luidens artikel 14, § 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 (hierna: RvS-wet) treedt de afdeling bestuursrechtspraak in geval van cassatieberoep “niet in de beoordeling van de zaken zelf”.

In zoverre het middel noopt tot het overdoen van de feitelijke beoordeling door de RvVb van het vierde middel van verzoeker, is de Raad van State niet bevoegd.

11. Artikel 159 van de Grondwet bepaalt dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.

Uit deze bepaling volgt dat de rechter een met de wet strijdige administratieve beslissing buiten toepassing moet laten.

Het middel zet niet uiteen op welke wijze het bestreden arrest artikel 159 van de Grondwet schendt.

12. Luidens het toepasselijke artikel 4.8.2 VCRO vernietigt de RvVb de bestreden vergunningsbeslissing wanneer die beslissing onregelmatig - dit is in strijd met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur - is.

De RvVb kan niet op grond van het rechtszekerheidsbeginsel de bestreden vergunningsbeslissing vernietigen na verwerping van de door verzoeker in het vierde middel aangevoerde schendingen.

Het eerste middel wordt verworpen.

*Tweede middel*

*Uiteenzetting van het middel*

13. Verzoeker voert de schending aan van artikel 149 van de Grondwet in samenhang met artikel 780 van het Gerechtelijk Wetboek en artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juni (lees: juli) 2012 “houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen”.

Verzoeker licht toe dat het bestreden arrest niet antwoordt op de essentie van zijn derde middel, meer bepaald de betwisting dat de voorwaarde van matte beglazing in de bestreden vergunningsbeslissing “wel proportioneel is in functie van het doel waarvoor de vergunningsvoorwaarde eigenlijk diende te worden opgelegd (nl.: ‘geen inkijk vanaf die locatie’) om inkijk te beletten”. Het bestreden arrest is dan “ook niet voldoende gemotiveerd”.

Voorts argumenteert verzoeker dat de RvVb bij de beoordeling van zijn vierde middel “ten onrechte stelt [...] dat er in het dossier geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de [deputatie] is voorgelegd, waaruit zou kunnen blijken dat het project afwijkt van wat gangbaar en vertrouwenwekkend is”

aangezien “dergelijk standpunt uitdrukkelijk te lezen [staat] in de (bij de [RvVb]) bestreden beslissing zelf, waar de [deputatie] uitdrukkelijk overweegt dat het vergunde project als zodanig afwijkt van datgene wat verzoeker redelijkerwijs kon verwachten op die plaats”.

### *Beoordeling*

14. Het middel gaat terug op de ongegrondverklaring door de RvVb van het derde en vierde middel van verzoeker. In het derde middel voert verzoeker de schending aan van het zorgvuldigheids-, materiële motiverings- en redelijkheidsbeginsel omdat “de voorwaarde in de bestreden beslissing inzake het raam op de verdieping in de achtergevel in blok 2, kennelijk ontoereikend is” vermits “er nog steeds inkijk mogelijk” is nu “de bestreden beslissing niet oplegt dat het raam niet geopend mag worden”.

15. Gelet op de procedureregeling voor de RvVb strekt het toepassingsgebied van artikel 780 van het Gerechtelijk Wetboek zich niet uit tot de rechtspleging voor de RvVb.

Het middel faalt in zoverre naar recht.

16. Als cassatierechter mag de Raad van State niet in tweede instantie de feitelijke beoordeling van de RvVb overdoen maar mag hij enkel nagaan of het hem voorgelegde arrest overeenkomstig de wet is genomen. Luidens artikel 14, § 2, RvS-wet treedt de afdeling bestuursrechtspraak in geval van cassatieberoep “niet in de beoordeling van de zaken zelf”.

In zoverre het middel noopt tot het overdoen van de feitelijke beoordeling door de RvVb van het derde en vierde middel van verzoeker, is de Raad van State niet bevoegd.

17. Het arrest van de RvVb moet met redenen worden omkleed.

De aan de RvVb opgelegde verplichting om zijn rechterlijke uitspraak te motiveren, heeft het karakter van een vormvereiste met beperkte draagwijdte. Een uitspraak is gemotiveerd wanneer de rechter duidelijk en ondubbelzinnig de redengeving uiteenzet - al ware die redengeving verkeerd of onwettig - die hem ertoe brengt de beslissing te nemen. Alleen een gemis aan motivering - of daarmee gelijkgestelde gevallen, zoals tegenstrijdigheid in de motieven - maakt een schending uit van de aan de rechter opgelegde motiveringsverplichting.

Het middel dat uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt naar recht.

18. Het bestreden arrest verwerpt het derde middel na het besluit dat verzoeker “de kennelijke onredelijkheid of de onjuistheid van de motivering in de bestreden beslissing wat de opgelegde voorwaarde betreft niet aan[toont]”, op grond van volgende overwegingen:

“De zevende voorwaarde in de bestreden beslissing luidt als volgt:

‘...’

- Het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing:

‘...’

De verwerende partij legt deze voorwaarde op omdat zij tegemoet wil komen aan de grieven van de verzoekende partij inzake mogelijke hinder door inkijk. De verwerende partij overweegt als volgt in de bestreden beslissing:

‘...’

De beroeper (aanpalende buur links) is nu van oordeel dat hij ernstig geschaad wordt in de privacy door de ramen en terrassen op de verdiepingen. Inzake de terrassen dient gesteld te worden dat deze niet gericht zijn naar zijn tuin maar naar het binnenpleintje aan de Tiensestraat, het gaat dus enkel om de raamopeningen in de achtergevel die naar de tuinzijde zijn gericht, in dit geval één raam in de leefruimte. Van dergelijke ramen dient gesteld dat ze tot de normale inrichting behoren van een gesloten gebouwenrij. Wat de situatie echter uitzonderlijk maakt, is dat dit plaatsvindt op grote afstand van de straat, waar ook de woonfunctie van de beroeper zich diep tegenover de straat bevindt. Dit maakt dat het voor de beroeper niet meteen tot de verwachting behoorde dat op deze diepte vanaf de straat

nog inzichten in de tuin zouden ontstaan. Gezien de betrokken ruimte (leefruimte) ook nog een raam heeft naar de binnenkoer en een noodzakelijk uitzicht bestaat, kan hier gepleit worden om het betrokken raam te voorzien van matte beglazing die ondoorzichtig is teneinde elke schending van privacy te vermijden.

...

De Raad beschikt niet over een discretionaire bevoegdheid en kan de beslissing slechts vernietigen wanneer de opgelegde voorwaarde kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met het opleggen van de voorwaarden tegemoet komt aan de mogelijke privacyhinder die de verzoekende partij meent te zullen lijden. De verzoekende partij kan in alle redelijkheid niet voorhouden dat de voorwaarde onvoldoende toereikend is. Zij gaat er zonder meer vanuit dat het raam geopend zal worden en dat de bewoners inkijk zullen nemen in haar tuin. Anders dan de verzoekende partij meent, is de Raad van oordeel dat de opgelegde voorwaarde afdoende aan het bezwaar van de verzoekende partij tegemoet komt. Door de matte beglazing zal de mogelijke inkijk in de tuin van de verzoekende partij sterk verminderen.

Het aangevraagde, evenals de woning van de verzoekende partij, bevinden zich volgens het geldende gewestplan in woongebied. In woongebied is een zekere mate van hinder door inkijk in tuinen niet uit te sluiten en door de uitvoering in mat glas, komt de opgelegde voorwaarde geenszins kennelijk onredelijk over.

De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of de onjuistheid van de motivering in bestreden beslissing wat de opgelegde voorwaarde betreft niet aan”.

Het bestreden arrest beantwoordt de in het derde middel geformuleerde grief van verzoeker en is dus in zoverre naar recht gemotiveerd.

19. Het bestreden arrest verwerpt het vierde middel van verzoeker op grond van volgende overwegingen:

“De verwerende partij beoordeelt uitvoerig dat de woondichtheid van 80 woningen per ha aanvaardbaar is, aangezien het om sociale woningbouw gaat en dat kan verwacht worden dat er zich weinig gezinnen zullen vestigen. De verzoekende partij betwist ook deze motivering niet.

Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij de mogelijke hinderaspecten, in het bijzonder wat de privacy betreft, heeft onderzocht. De verwerende partij wijst erop dat in een vorige aanvraag het bouwprogramma aan de Tiensestraat te diep was en op de perceelsgrens de tuinstrook binnendrong. De voorliggende aanvraag komt volgens de verwerende partij tegemoet aan deze bezorgdheid doordat het blok 2 zal aansluiten op de woning van de verzoekende partij, doordat de bouwdiepte gehalveerd wordt zodat deze gelijk komt met die van de woning van de

verzoekende partij, en doordat het bouwprogramma gehalveerd wordt tot 5 appartementen in blok 2. Volgens de verwerende partij is het blok 2 thans een volume dat zich vlot zal integreren.

De verwerende partij wijst op de privacyhinder die de verzoekende partij meent te zullen ondervinden door de ramen en de terrassen op de verdieping. De terrassen zijn niet gericht naar de tuin van de verzoekende partij zodat enkel de ramen in de achtergevel van blok 2 enige hinder kunnen veroorzaken. De verwerende partij stelt hierbij dat dergelijke ramen tot de normale inrichting van een gesloten gebouwenrij behoren. Wat in de voorliggende aanvraag wel uitzonderlijk is, is de grote afstand van de straat en de omstandigheid dat ook de woonfunctie van de verzoekende partij zich diep ten opzichte van de straat bevindt. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij in haar vierde middel uiteenzet, erkent de verwerende partij dat het niet tot de verwachting van de verzoekende partij behoorde dat op die diepte vanaf de straat nog inzichten in haar tuin zouden ontstaan. De verwerende partij oordeelt dan ook dat het raam op de verdieping in matte, ondoorzichtige en lichtdoorlatende beglazing moet worden voorzien;

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing het dan ook dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met belangen van de verzoekende partij en met de in de omgeving bestaande toestand. Het komt echter aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de motivering van de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij kan zich hierbij niet beperken tot een loutere bewering dat de verwerende partij met haar belangen en met de in de omgeving bestaande toestand geen rekening heeft gehouden. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt immers het tegendeel en de verzoekende partij toont de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van die motivering niet aan. In het derde middel heeft de Raad daarenboven vastgesteld dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de voorwaarde inzake de uitvoering in matte beglazing evenmin aantoonde.

De Raad oordeelt dat de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening afdoende en correct is en dat het zorgvuldigheidsbeginsel, noch de materiële motiveringsplicht geschonden worden.

5.

De verzoekende partij voert ook nog de schending aan van het vertrouwensbeginsel.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou bleken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij kan evenmin rechtmatige verwachtingen hebben dat er nooit tegen haar woning zal worden aangebouwd. De percelen zijn immers gelegen in woongebied. De

verzoekende partij kan dan ook niet met goed gevolg de schending van het vertrouwensbeginsel inroepen”.

Het middelonderdeel dat de verwerping door de RvVb van het vierde middel bekritiseert, mist feitelijke grondslag.

Het tweede middel wordt verworpen.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.**

**2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep, begroot op 200 euro.**

**De verzoekende partij in tussenkomst wordt verwezen in de kosten van het verzoek tot tussenkomst, begroot op 150 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig april tweeduizend achttien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Eric Brewaeys,  | kamervoorzitter, |
| Pierre Lefranc, | staatsraad,      |
| Peter Sourbron, | staatsraad,      |
| bijgestaan door |                  |
| Bart Tettelin,  | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Bart Tettelin**

**Eric Brewaeys**