

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.574 van 1 juni 2010
in de zaak A. 184.021/X-13.332.**

In zake: Jogi OSHIAI
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Edgar Boydens
kantoor houdend te 1560 HOEILAART
K. Coppensstraat 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 mei 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 15 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de verzoeker ingesteld tegen het besluit van 20 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse tot intrekking van de stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 2005 voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Overijse, Kastanjedreef 55, kadastraal bekend sectie N, nr. 46/m, wordt ingewilligd op voorwaarde dat het raam in de linker zijgevel ter hoogte van slaapkamer 4 wordt dicht gemetst of uitgevoerd in glasdallen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 175.662 van 11 oktober 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 april 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jeroen Van Der Schueren, die loco advocaat Edgar Boydens verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock, daartoe gemachtigd bij besluit van 1 september 2009 van de adjunct-auditeur-generaal, 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. Op 28 juni 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoeker en zijn echtgenote bij het gemeentebestuur van Overijse een vergunning aan voor “het uitbreiden van bestaande eengezinswoning” op een perceel gelegen te Overijse, Kastanjedreef 55, kadastraal bekend sectie N, nr. 46/m.

Blijkens de bij de aanvraag horende plannen wordt een bestaande zolder omgevormd tot een vierde slaapkamer met badkamer. Die slaapkamer blijkt twee ramen te hebben, waarvan één aan de linker zijgevel.

4. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woonpark. Het is tevens

gelegen binnen een op 29 september 1966 vergunde verkaveling. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

5. Op 19 juli 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse de gevraagde vergunning.

6. Op 20 maart 2006 trekt het college van burgemeester en schepenen de vergunning in, aangezien die “werd bekomen door misleiding en bedrog”, doordat “de aanvrager de woning van de aanpalende burens groter heeft voorgesteld dan de werkelijkheid (...) om een raam op de verdieping te bekomen”, waardoor de vergunning “als een onbestaande rechtshandeling dient te worden beschouwd”.

7. Op 7 juli 2006 stelt de verzoeker administratief beroep in tegen de intrekking. In het beroepsschrift wordt onder meer het volgende gesteld:

“3.1.- Schending van de rechtszekerheidsnorm:

De beslissing waarbij de bevoegde overheid een bouwvergunning verleent aan een particulier persoon is een individuele rechtshandeling die rechten doet ontstaan in hoofde van die particuliere persoon. Nadat dergelijke individuele constitutieve rechtshandeling ter kennis van de betrokkene werd gebracht, kan zij binnen de termijn om er tegen annulatie beroep in te stellen slechts worden ingetrokken wegens onwettigheid. Bij ontstentenis van een binnen de termijn ingediend annulatie beroep zijn die handelingen in beginsel definitief en onaantastbaar en kunnen zij alleen ingetrokken worden wanneer zij door een zodanige onregelmatigheid zijn aangepast dat zij voor onbestaande gehouden moeten worden gehouden ofwel wanneer zij door bedrog werden uitgelokt, ofwel wanneer een uitdrukkelijke wetsbepaling in die intrekking oplegt of toelaat.

(...)

Een bouwvergunning schept subjectieve rechten die definitief verworven zijn op het ogenblik waarop de vergunning wordt uitgereikt. Aan die rechten kan in beginsel geen afbreuk worden gedaan. Die beslissing kan bijgevolg niet meer worden ingetrokken en dit verbod van intrekking is absoluut wanneer de vergunning regelmatig is. Wanneer zou blijken dat de vergunning door een onregelmatigheid is aangetast, blijft de intrekking ervan mogelijk, doch slechts binnen de termijnen die openstaan voor het instellen van een annulatieberoep bij de Raad van State. Intrekking buiten deze termijn is slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden mogelijk, met name wanneer de beslissing door een zo grove onregelmatigheid is aangetast dat ze voor onbestaande moet worden gehouden, of wanneer ze bekomen is door list en bedrog, of nog wanneer een uitdrukkelijke wetsbepaling de intrekking zou toelaten.

(...)

Het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 laat niet toe een verleende bouwvergunning in te trekken.

Het staat ook vast dat de klagende buurman, aan wiens verzuchtingen de gemeente buiten de termijnen die openstaan voor het instellen van een

annulatieberoep gemeend heeft te moeten tegemoet komen nadat zij mij eerder een stedenbouwkundige vergunning had afgeleverd, nooit tijdig een annulatie beroep bij de Raad van State heeft ingediend.

In casu kan er ook geenszins sprake zijn van bedrog!

Overeenkomstig een constante rechtspraak wordt bedrieglijk inzicht niet vermoed en moet het bedrog door de bevoegde overheid die haar beslissing waarbij subjectieve rechten werden gecreëerd weer intrekt worden bewezen.

(...)

Blijkens de motivering van het bestreden intrekingsbesluit zou het bedrog zijn gelegen in het feit dat mijn architect de woning van de aanpalende burens groter heeft voorgesteld dan in werkelijkheid en dat dit bewust en opzettelijk zou zijn gebeurd om de vergunningverlenende overheid te misleiden teneinde een raam op de verdieping te kunnen bekomen.

Deze zware beschuldiging mist iedere grond.

Uit het dossier blijkt dat mijn architect voortdurend in nauw overleg heeft gehandeld met de architect van de gemeente Overijse, de heer Van Rensbergen.

Uit de niet tegengesproken brief van 19 januari 2006 blijkt zeer duidelijk dat mijn architect, na de klachten van de buur, niet beschuldigd werd van bedrog en dat hem zelfs werd gevraagd om geen nieuwe bouw aanvraag te doen omdat er naar een oplossing zou worden gezocht.

De architect van de gemeente, de heer Van Rensbergen, bleek op dat ogenblik, gelet op de klacht van de buurman, persoonlijk zelfs zeer sterk verveeld te zijn met heel de kwestie vermits tijdens het intensief overleg dat hij voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning deed dato 19 juli 2005 had gevoerd met mijn architect, nooit enig bezwaar geuit was geworden aangaande het voorziene raam in de slaapkamer boven de garage.

De niet tegengesproken brief van mijn architect de dato 19 januari 2006, waarin werd bevestigd dat naar aanleiding van het onderhoud van 10 januari 2006 de heer Van Rensbergen had meegedeeld dat hij begrip had voor de situatie en dat hij naar een oplossing zou zoeken zonder dat ik een nieuwe aanvraag diende in te dienen is in dat verband tekenend!

Het is dan ook zonder meer bijzonder lichtzinnig en geenszins te goeder trouw om achteraf, -terwijl ik sedert het onderhoud met de gemeentearchitect dat doorging op 10 januari 2006 volledig in het ongewisse werd gelaten- te stellen en te beweren dat er in de ter bekoming van de stedenbouwkundige vergunning ingediende bouwplannen bewust en opzettelijk bedrog zou zijn gepleegd door mijn architect.

Indien de woning van de aanpalende buur op het inplantingsplan inderdaad niet volledig correct werd weergegeven qua grootte heeft dit enkel te maken en met een onopzettelijke onnauwkeurigheid.

Nooit werd er aan mij of aan mijn architect meegedeeld dat een raam in de uitbreiding van mijn woning boven de garage slechts zou kunnen vergund worden indien het aanpalende gebouw van mijn buur een grotere bouwdiepte had dan mijn gebouw en enkel en alleen in dat geval.

Er was dan ook geen enkele reden om de bouwdiepte van de woning van de buurman niet correct weer te geven.

Bovendien moet worden vastgesteld dat, indien volgens de gemeentearchitect, de heer Van Rensbergen, de bouwdiepte van het aanpalende gebouw van mijn buurman echt determinerend was voor het al dan niet vergunnen van (het) raam in de slaapkamer boven de garage, hij zelf over meer dan voldoende onderzoeksbevoegdheden en middelen beschikte om dit te verifiëren.

Zo volstond het hem om, zelfs zonder ter plaatse te gaan, de kadastrale plannen te raadplegen.

De onnauwkeurigheid, die door mijn architect geenszins opzettelijk werd begaan, zou alsdan onmiddellijk zijn opgemerkt.

Uiteraard kon de architect van de gemeente ook steeds ter plaatse komen om zich te vergewissen van de werkelijk bestaande toestand.

Dit heeft hij evenwel nooit gedaan!

Indien er dus werkelijk enig misverstand zou zijn ontstaan is dit misverstand dan ook mede te wijten aan de onzorgvuldigheid van de architect van de gemeente, de heer Van Rensbergen, met wie door mijn architect steeds nauw overleg werd gepleegd teneinde een foutloos parkoers af te leggen.

Het is de gemeentearchitect zelf en daaropvolgend het schepencollege dat in gebreke is gebleven door het aanvaarden van een aanvraag zonder dat werd nagegaan of de bouwdiepte van de linker aanpalende buur al dan niet toeliet om een raam te vergunnen in de slaapkamer boven de garage.

Indien de bouwdiepte van deze linker aanpalende buur werkelijk als een essentiële voorwaarde werd aanzien door het schepencollege, quod non!, diende zij als normaal voorzichtige overheid, alvorens de vergunning te verlenen, dienaangaande de nodige onderzoekingen en nazichten te doen temeer nu in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning dd. 19 juli 2005 letterlijk staat te lezen dat 'de structuur van het gebied' aan de gemeente 'bekend is' en dat 'door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, de voorgestelde inplanting de goede ordering niet in het gedrang brengt.'

Tenzij dit zuivere stijlformuleringen waren kan het college van burgemeester en schepenen zich als vergunningverlenende overheid achteraf bezwaarlijk op haar een onwetendheid beroepen aangaande de werkelijke bouwdiepte van de woning van de linker buur.

Bedrieglijk inzicht wordt niet vermoed. (cf. supra)

Daargelaten de vraag of het bewijs van een bedrieglijk inzicht van mijn kant louter en alléén volgt uit het feit dat de woning van mijn linker buurman op het inplantingsplan qua grootte niet volledig correct werd weergegeven, zou er van een bedrieglijk inzicht enkel sprake kunnen zijn indien ik bij het indienen van de plannen op de hoogte was van het feit dat volgens de gemeente het raam niet kon vergund worden indien het uitkeek op de tuinzone van de buurman.

Dit ontken ik formeel en met klem!

Er kunnen door de gemeente geen gegevens worden verstrekt om aan te tonen dat ik wel degelijk op de hoogte was gesteld van deze voorwaarde zodat het vaststaat dat ik deze voorwaarde bij het indienen van mijn bouwaanvraag zou hebben willen omzeilen, quod non!

Er kan dan ook enkel en alleen worden vastgesteld dat de mij verleende stedenbouwkundige vergunning niet binnen de beroepstermijn werd ingetrokken of opgeheven terwijl zij evenmin door een zodanige onregelmatigheid is aangetast of door bedrog werd uitgelokt zodat zij voor onbestaande zou moeten worden gehouden.

Nu de intrekking of opheffing ervan ook niet door een uitdrukkelijke wetsbepaling mogelijk wordt gemaakt miskent de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen aldus het definitief karakter van de stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 2005.

Het is aan het schepencollege zelf te wijten indien het, zoals het voorhoudt in het intrekkingbesluit, niet met de vereiste kennis van zaken over de goede ordening van de plaats heeft kunnen beslissen, zodat het de bouwvergunning niet meer kon intrekken.

(...)

De intrekking van een onregelmatige bouwvergunning door het college van burgemeester en schepenen is bedoeld als een weigering van de gevraagde vergunning en de aanvrager kan hiertegen hoger beroep instellen bij de bestendige deputatie. In dat geval moet de bestendige deputatie eerst onderzoeken of het intrekkingbesluit terecht werd genomen en, zo ja, dan beslist zij ten gronde over het al dan niet toekennen van de gevraagde

vergunning. Indien zij tot het tegenovergestelde besluit komt, dan moet zij het hoger beroep zonder onderzoek verwerpen.
(...)”.

8. Op 15 maart 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de verzoeker in op voorwaarde dat “het raam in de linker zijgevel ter hoogte van slaapkamer 4 wordt dicht gemetst of uitgevoerd in glasdallen”. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van de woning. Aan de linker zijde wordt de woning op de bouwlijn uitgebreid met een bureau (16,30m²) en op het laag volume achteraan de woning wordt een vierde kamer met sanitaire cel gebouwd. De werken hiervoor omvatten de afbraak van het bestaande lessenaarsdak en het maken van een nieuw zadeldak op een opgetrokken linker zijgevel. In deze nieuwe linker zijgevel wordt een raam geplaatst van 1.35m breed en 1.40m hoog.

De werken zijn ondertussen mét vergunning uitgevoerd. Gezien echter de linker aanpalende woning op het inplantingsplan niet overeenstemt met de feitelijke toestand, werd de vergunning opnieuw ingetrokken. Op basis van de aanduiding op het plan lijkt het alsof het raam in de linker zijgevel is ingeplant ter hoogte van de zijgevel van de linker naburige woning. In werkelijkheid staat de linker naburige woning ± 3m meer naar voor (i.p.v. op dezelfde bouwlijn als de woning in kwestie) en heeft ze aan de rechter zijde slechts een bouwdiepte van ± 13m (i.p.v. 15.50m zoals voorgesteld op het inplantingsplan). In werkelijkheid komt het bewuste raam dus voorbij de linker woning en is ze ingeplant ter hoogte van de tuinzone van het linker aanpalende perceel.

Men kan niet ontkennen dat de gegevens van het aanvraagdossier niet overeenstemmen met de werkelijkheid. Echter of dit ter kwader trouw gebeurde (m.a.w. door list en bedrog) met de bedoeling de ruimtelijke context gunstiger voor te stellen dan ze in werkelijkheid is, kan niet worden nagegaan op basis van de gegevens in het dossier. Feit is wel dat de beoordeling gebeurd is op basis van een gunstiger dan werkelijke inplanting van de woningen en dat de aanvragers zelf aan de basis lagen van de verkeerde gegevens.

De inplanting en vormgeving van de woningen aan dezelfde zijde van de voorliggende Kastanjedreef is divers. Er staan woningen met één, anderhalve en twee bouwlagen; de achteruitbouwstrook varieert van ± 9m tot meer dan 30m; enz. Op verschillende plaatsen geven ramen op de verdieping rechtstreekse inzicht in de aanpalende tuin, zij het op voldoende afstand van de perceelsgrens, dus zonder de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te negeren.

De woning in kwestie staat na de uitvoering van de verbouwing nog steeds in verhouding tot de omliggende woningen. De uitbreidingen sluiten architecturaal aan bij de bestaande woning. Globaal gezien brengt de uitbreiding van de woning de draagkracht van het perceel niet in het gedrang.

Op de verdieping wordt een bijkomende kamer gemaakt met een klein raam in een dakkapel dat uitgeeft naar de voorzijde van het eigen terrein en een raam in de linker zijgevel. Dit laatste raam geeft, gelet op de inplanting van de linker woning, rechtstreeks zicht op het terras en de tuin van het aanpalende perceel. De bestaande groenaanplantingen (een haag en een boom) op het aanpalende perceel temperen het zicht, maar het bestaat en het wordt als storend ervaren door de aanpalende eigenaar.

Niettegenstaande het zicht niet in strijd is met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, dient het als een onaanvaardbare hinder beschouwd te worden voor het aanpalende perceel. Het zicht bestaat immers van op de verdieping en het is rechtstreeks. Het raam is ingeplant op 12.26m vanaf de voorgevellijn, dus voorbij de gebruikelijke bouwdiepte van 12.00m op de verdieping. Afwijken van de gangbare stedenbouwkundige ordeningsprincipes zijn maar aanvaardbaar indien de omliggende ruimtelijke configuratie dit toelaat en wanneer de aanpalende - die er mogelijk hinder van kan ondervinden - akkoord gaat met het ontwerp. Gelet op de werkelijke inplanting van de aanpalende woning en het ontbrekende akkoord van de buur, is het raam in de zijgevel niet verantwoord.

Het is noodzakelijk dat het huidige raam wordt dicht gemetst (in dat geval bestaat de mogelijkheid nog om aan de achterzijde in het dakvlak een tweede dakkapel te bouwen met een raam dat uitgeeft op de eigen tuin) of dat het wordt vervangen door ondoorzichtige glasdallen. In dat geval blijft de slaapkamer licht trekken maar wordt het zicht weggenomen. De slaapkamer kan nog steeds verlucht worden via het tweede raam aan de voorzijde.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, slechts mits aanpassingen aan de linker zijgevel verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep voorwaardelijk inwilligen om volgende redenen:

- De uitbreidingen sluiten architecturaal aan bij de bestaande woning;
- De zichten vanuit het nieuwe raam op de verdieping in de linker zijgevel zijn onaanvaardbaar. Het is noodzakelijk dat ze ongedaan gemaakt worden”.

IV. Onderzoek van het tweede middel

A. Uiteenzetting van het tweede middel

9. Het tweede middel wordt als volgt uiteengezet:

“-TWEEDE MIDDEL- SCHENDING VAN DE FORMELE MOTIVERINGSPLICHT — INBREUK OP DE WET VAN 29 JULI 1991 BETREFFENDE DE FORMELE MOTIVERING VAN DE BESTUURSHANDELINGEN

Doordat de bestendige deputatie opnieuw een beslissing ten gronde neemt, zonder voorafgaandelijk te motiveren waarom zij opnieuw ten gronde kan oordelen over de initiële stedenbouwkundige aanvraag van verzoeker zowel wat de wettigheid als de opportuniteit ervan betreft gelet op het definitieve karakter van de stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 2005 die verzoeker volledig uitvoerde.

Terwijl de bestendige deputatie in casu eerst moet onderzoeken of het intrekkingbesluit terecht werd genomen, dus m.a.w. eerste de vervulling van de voorwaarden moet nagaan om tot intrekking van het overheidsbeslissing te kunnen overgaan, en slechts in bevestigend geval ten gronde kan beslissen over het al dan niet toekennen van de gevraagde vergunning en zo zij tot het tegenovergestelde besluit zou komen, het hoger beroep zonder nader onderzoek moet verwerpen.

Toelichting:

Op de beslissingen inzake bouw- en verkavelingsaanvragen zijn de beginselen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen van toepassing.

Artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepaalt dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke motiveringen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat de overwegingen afdoende moeten zijn.

Dit betekent dat de motieven van de beslissing in de tekst zelf van het besluit moeten terug te vinden zijn en dat deze afdoende moeten zijn om de beslissing te dragen.

Zoals hierboven reeds vermeld, moet de bestendige deputatie in casu eerst onderzoeken of het intrekkingbesluit terecht werd genomen en, slechts in bevestigend geval kan zij ten gronde beslissen over het al dan niet toekennen van de gevraagde vergunning. Indien zij tot het tegenovergestelde besluit zou komen, dan moet zij het hoger beroep zonder onderzoek verwerpen.

(...)

De bestendige deputatie heeft dit echter niet voorafgaandelijk aan haar beslissing ten gronde onderzocht. Door dit niet te doen, heeft de bestendige deputatie haar beslissing niet afdoende gemotiveerd, zoals vereist overeenkomstig bovenvermeld motiveringsbeginsel dat ligt besloten in artikel 3 van de wet van 29 juli 1991.

Bij toepassing van het draagkrachtvereiste moet de redenering die tot deze appreciatie heeft geleid immers niet alleen uitdrukkelijk vermeld worden, maar zij dient ook sluitend te zijn en zij mag geen zwakke plekken vertonen.

De bestreden beslissing zegt niet waarom en om welke reden kan teruggekomen worden op de beslissing van 19 juli 2005 van de gemeente tot aflevering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning, terwijl tegen deze vergunning geen annulatieberoep meer openstond en zij aldus een definitief karakter had verkregen.

Immers, zoals hierboven reeds aangehaald, kan slechts uitzonderlijk worden teruggekomen op een individuele rechtshandeling van de overheid die rechten doet ontstaan in hoofde van een particuliere persoon, en waartegen geen annulatieberoep meer kan worden ingesteld.

Meer bepaald kan slechts op dergelijke beslissing worden teruggekomen, wanneer zij door een zodanige onregelmatigheid is aangetast dat zij voor onbestaande gehouden moeten worden ofwel wanneer zij door bedrog werden uitgelokt, ofwel wanneer een uitdrukkelijke wetsbepaling die intrekking oplegt of toelaat.

(...)

In de bestreden beslissing wordt geen van deze voorwaarden onderzocht, tenzij deze van bedrog, die de bestendige deputatie evenwel uitdrukkelijk niet van toepassing verklaart.

De motivering van de bestreden beslissing is dan ook niet sluitend en vertoont duidelijk zwakke plekken, zodat niet wordt voldaan aan het draagkrachtvereiste.

Bovendien werd reeds geoordeeld dat de intrekking van een beslissing die zelf een bouwvergunning intrekt niet wettig is gemotiveerd indien deze beslissing tot intrekking gebaseerd is op opportuniteitsredenen en niet op de wettigheid.

(...)

In casu steunt de deputatie haar beslissing daarentegen wél op opportuniteitsredenen. Dat alle wettelijke en reglementaire voorschriften werden nageleefd, staat immers buiten kijf.

De deputatie acht de vergunning niet volledig verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening omdat het kwestieuze raam als storend wordt aanvaard door de aanpalende buur en hem onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

Dergelijke motivering is niet afdoende met het oog op de (gedeeltelijke) intrekking van een vergunning met een definitief karakter.

Op het inhoudelijk vlak kan de vergunningverlenende overheid vervolgens, in de gevallen waar wettelijk geen advies van de gemachtigde ambtenaar vereist is, weliswaar volledig autonoom beslissen volgens de voorschriften van het gewestplan en, binnen deze bestemming volgens 'de goede plaatselijke ordening', doch dit neemt niet weg dat zo zij terzake over een grote beleidsvrijheid beschikt, zij haar appreciatie en de door haar gemaakte beoordeling van 'de goede plaatselijke ordening' moet toelichten en verantwoorden in het licht van de gegevens van de zaak.

In casu heeft de gemeente dit in eerste aanleg geenszins gedaan;

De enige considerans in de beslissing van de gemeente luidde als volgt 'het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de aanpalende buurman terecht een klacht heeft ingediend, het raam kijkt neer in zijn tuin zone en vormt een beletsel voor zijn privacy', is inderdaad onafdoende.

De intrekking van de stedenbouwkundige vergunning de dato 19 juni 2005 die neerkomt op een weigering van de bouwvergunning is zoniet uitsluitend, dan toch alleszins hoofdzakelijk, op deze considerans gesteund en was derhalve niet regelmatig en niet wettelijk gemotiveerd.

Deze beslissing stelde niet om welke reden het raam het recht op privacy van de buur zou schenden terwijl vaststaat dat dezelfde buurman in de gevel van zijn woning verschillende vensters heeft op de bovenverdieping die inkijk geven op de erf van verzoeker en terwijl de tuin wordt afgeschermd door hoge coniferen en bomen die rechtstreeks inzage uitsluiten (zie foto's nrs. 2, 3, 4 en 5 in mijn bij de brief van mijn architect aan het college van burgemeester en schepenen deed dato 19 januari 2006).

Op het vlak van de wettelijke verplichte uitdrukkelijke motivering was de beslissing tot weigering van de bouwvergunning dan ook flagrant onregelmatig en alleen al om die reden moest zij worden vernietigd en herzien.

De bestreden beslissing motiveert al omstandiger waarom de vergunning niet geheel in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening maar nog steeds niet afdoende.

'Op de verdieping wordt een bijkomende kamer gemaakt met een klein raam in een dakkapel dat uitgeeft naar de voorzijde van het eigen terrein en een raam in de linker zijgevel. Dit laatste raam geeft, gelet op de inplanting van de linker woning, rechtstreeks zicht op het terras en de tuin van het aanpalende perceel. De bestaande groeiaanplantingen (een haag en een boom) op het aanpalende perceel temperen het zicht, maar het bestaat en wordt als storend ervaren door de aanpalende eigenaar. Niettegenstaande het zicht niet in strijd is met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, dient het als een onaanvaardbare hinder beschouwd te worden voor het aanpalend perceel. Het zicht bestaat immers op de verdieping en het is rechtstreeks. Het raam is ingeplant op 12.26m vanaf de voorgevel, dus voorbij de gebruikelijke bouwdiepte van 12.00m op de verdieping. Afwijken van de gangbare stedenbouwkundige ordeningsprincipes zijn maar aanvaardbaar indien de omliggende ruimtelijke configuratie dit toelaat en wanneer de aanpalende - die er mogelijks hinder van kan ondervinden - akkoord gaat met het ontwerp. Gelet op de werkelijke inplanting van de aanpalende woning en het ontbrekende akkoord van de buur, is het raam in de zijgevel niet verantwoord.'

Deze motieven waarom de boven de garage vergunde slaapkamer het zonder het litigieuze venster moet stellen, steunen echter niet op een correcte vaststelling van de feiten opdat de deputatie in redelijkheid zou kunnen oordelen dat het raam als een onaanvaardbare hinder dient te worden beschouwd.

Het volstaat om zich te vergewissen van de feitelijke toestand zoals die blijkt uit de overgelegde foto's en meer bepaald van het feit dat de woning van de buurman in kwestie ook verschillende vensters heeft die rechtstreeks inkijk geven op het erf van verzoeker om zich van deze kennelijke onredelijkheid bewust te worden.

Ook is het uiteraard niet zo dat men van achter een slaapkamervenster voortdurend ongehinderd de buurman in de tuin kan gadeslaan en zodoende zijn privacy kan schenden.

Het venster bevindt zich op een voldoende afstand en het zicht in de tuin van de buurman wordt afgeschermd door de bestaande beplantingen.

De deputatie heeft aldus de feiten waarop zij haar oordeel heeft gesteund, niet correct vastgesteld en kon op grond van die feiten niet in redelijkheid oordelen dat het raam een als een onaanvaardbare hinder dient te worden beschouwd.

De beslissing is aldus niet in overeenstemming met de feiten die haar zouden moeten schragen en steunt aldus geenszins op deugdelijke motieven. (...)"

Beoordeling

10. In geval van een beroep tegen een intrekkingsbesluit dat moet worden aanzien als een besluit tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning, moet door de deputatie vooreerst worden onderzocht of dat intrekkingsbesluit terecht werd genomen, met inachtneming van de algemene regelen in verband met de intrekking van administratieve beschikkingen. Het is immers pas indien de deputatie tot de bevinding komt dat het intrekkingsbesluit terecht werd genomen, dat zij in de volle bevoegdheid van de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag treedt.

11. In het bestreden besluit wordt omtrent het in het beroepsschrift geuite rechtmatigheidsbezwaar met betrekking tot het intrekkingsbesluit gesteld dat niet kan worden nagegaan of de verkeerde inplanting van de linker naburige woning te kwader trouw, "m.a.w. door list en bedrog", gebeurde, waarna een beoordeling ten gronde van de stedenbouwkundige aanvraag gegeven wordt. De deputatie doet dus geen uitspraak over de vraag of de intrekking al dan niet op rechtmatige gronden steunt, maar spreekt zich desalniettemin ten gronde uit over de vergunningsaanvraag.

12. Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 15 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de verzoeker ingesteld tegen het besluit van 20 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse tot intrekking van de stedenbouwkundige vergunning van 19 juli 2005 voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Overijse, Kastanjedreef 55, kadastraal bekend sectie N, nr. 46/m, wordt ingewilligd op voorwaarde dat het raam in de linker zijgevel ter hoogte van slaapkamer 4 wordt dicht gemetst of uitgevoerd in glasdallen.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens