

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0114
in de zaak met rolnummer 1415/0149/A/4/0141

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Wim TORFS2. mevrouw Genoveva DE LAET <p>vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Ellen VAN MEENSEL</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Bjorn VRIESACKER2. mevrouw Anke HEYRMAN <p>vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 2 augustus 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te 2070 Zwijndrecht, Constant van Goeystraat 44, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 858 V 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad verwerpt met een arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0105 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 november 2016.

Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Pieter THOMAES voert het woord voor de tussenkommende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 21 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 3 maart 2015 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

De tussenkommende partijen dienen op 31 mei 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de renovatie en uitbreiding van een woning” op een perceel gelegen te 2070 Zwijndrecht, Constant van Goeystraat 44. De aanvraag behelst een uitbreiding aan de achtergevel, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juni 2011 tot en met 28 juli 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij stelt:

“ ...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning vormt op de rechterzijde van het perceel het spiegelbeeld met de woning rechts. Dit werd ook zo als voorwaarde opgelegd in het machtigingsbesluit waarmee de woning in 1950 vergund werd. Nu wordt een uitbouw achteraan voorzien tot op 17m op het gelijkvloers en 13 m op de verdieping, en dit over de hele breedte van het perceel. Hoewel dit een stedenbouwkundig gangbaar gabarit is, past dit toch niet in de onmiddellijke omgeving waar de meeste woningen afwisselend het spiegelbeeld vormen van hun buur. Inderdaad ontstaat er door deze nieuwe grotere aanbouw tot tegen de linkerzijde van het perceel een aanzienlijke hinder qua lichten en zichten naar de linkerbuur toe.

Een uitbreiding die zich op het gelijkvloers aan de linkerzijde tot de bestaande bouwdiepte van de linker buur beperkt (13m) en op de verdieping over de gehele breedte tot een bouwdiepte van 11m zou vanuit ruimtelijk oogmerk een beter oplossing zijn. Er wordt dan zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwing links en rechts. Gezien de gevelbreedte van 6m kan zodoende nog steeds een volwaardige woning met voldoende leefkwaliteit gecreëerd worden. Een uitbreiding voor beide bouwlagen is dus mogelijk, doch deze moeten minder diep, rekening houdende met de onmiddellijke aanpalende bebouwing. Derhalve kan de aanvraag momenteel niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 7 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De hinder voor de burens wordt, in tegenstelling tot het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als zeer gering beschouwd.

2.

Bij arrest van 10 oktober 2012, nr. A/2012/0405 heeft de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011 vernietigd op grond van volgende overwegingen:

“ ...

De loutere bewering dat de gevraagde uitbouw niet zorgt voor significant minder lichtval voor de burens en dat de hinder op dat vlak zeer gering te noemen is, is geen afdoende motief in het licht van de voormelde bezwaren. Bovendien wordt het aspect van de zichthinder onbesproken gelaten.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar het stedenbouwkundig gangbaar gabarit en 40% van de bebouwing in de omgeving, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Deze motieven bevatten geen concrete en precieze gegevens over de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, maar kunnen integendeel op elke verstedelijkte omgeving van toepassing zijn. Ze kunnen derhalve niet beschouwd worden als een afdoende motivering om wettig te kunnen besluiten dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

3.

Na de voormelde vernietiging wordt het dossier hernomen en beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 opnieuw een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De bestaande woning vormt op de rechterzijde van het perceel het spiegelbeeld met de woning rechts. Dit werd ook zo als voorwaarde opgelegd in het machtigingsbesluit waarmee de woning in 1950 vergund werd. Nu wordt een uitbouw achteraan voorzien tot op 17m op het gelijkvloers en 13m op de verdieping, en dit over de hele breedte van het perceel. Dit is een stedenbouwkundig gangbaar gabarit. 40% van de in de omgeving voorkomende bebouwing volgt dit gabarit of is zelfs nog dieper gebouwd.

De gevraagde uitbouw zorgt niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe, de hinder op dat vlak is zeer gering te noemen. In wat volgt worden de relevante opmerkingen van tijdens het openbaar onderzoek besproken en weerlegd vanuit stedenbouwkundig oogpunt

- *Inplanting van de woningen is noordoost gericht*

De woningen van de Constant Van Goeystraat die aan dezelfde straatzijde gelegen zijn als waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, zijn allen noordoost gericht. Noordoostgerichte woningen beschikken standaard over minder rechtstreekse zoninval. Dit betreft een constante voor de volledige straatzijde, waardoor dit probleem niet alleen kan verhaald worden op voorliggende vergunningsaanvraag.

Het betreft immers een structureel gebrek ingevolge de oriëntatie van deze woningen. Met of zonder een verbouwing zal iedere woning aan deze straatzijde aan de achterzijde steeds lijden onder een beperkte hoeveelheid rechtstreeks ingevallen zonlicht. Het bezwaar hieromtrent kan niet worden weerhouden.

- *Vergunning van 7/07/1950*

Omtrent de vergunning van de jaren '50 werd door de gemeente reeds uitvoerig gemotiveerd in haar collegebeslissing van 2 augustus 2011. Er wordt uitdrukkelijk aangesloten bij dit standpunt. Bovendien dient bij nieuwe vergunningsaanvragen steeds rekening gehouden te worden met de huidige normen inzake comfort en woonkwaliteit, wat kan leiden tot andere bebouwingstypes.

- *Verbouwing zorgt voor een wegname van zicht en licht*

Door de geplande verbouwing spreken de burens van een wegname van zicht en licht. Gelet op voorgaande werd reeds geargumenteed dat het eigen is aan noordoost georiënteerde woningen dat er steeds een beperking is van rechtstreeks zoninval in de woning zelf. Door de geplande verbouwing zal de rechtstreekse zoninval op bepaalde tijdstippen in het jaar nog verminderen. Doch dit is te minimaliseren. In de winter, wanneer de zon het laagst staat, zal er geen verschil optreden inzake rechtstreekse zoninval. In die periode treedt er immers al een zeer beperkte zoninval op, te wijten aan de oriëntatie van de woningen. Tijdens de herfst en de lente zal er meer hinder zijn, doch de woning zal nog steeds beschikken over voldoende daglicht. In de zomer, als de zon haar hoogste niveau bereikt, is de hinder dan weer beperkter door de hoge stand van de zon.

Er kan geconcludeerd worden dat de verbouwing meer schaduw zal werpen op de woning van beroepers, doch dergelijke verminderde rechtstreeks zonlichtinval is ondergeschikt aan de noordoostelijke oriëntatie van de volledige huizenrij. De veranda zal nog steeds beschikken over voldoende lichtinval.

In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat dergelijke hinder geldt voor alle woningen aan deze straatzijde. Ook de woning van de beroepers zorgt op hun beurt voor lichthinder naar de aangrenzende woning.

Door de uitbreiding op het gelijkvloers klagen de beroepers ook over een wegname van hun zicht naar het achterliggende gebied. In eerste instantie dient te worden opgemerkt dat de uitbreiding van de woning op het gelijkvloers (en ook op de eerste verdieping) een algemeen aanvaardbare stedenbouwkundige gabariet volgt. Dit stedenbouwkundig principe wordt bij andere woningen in de omgeving al toegepast en is inpasbaar volgens de goede ruimtelijke ordening. In tweede instantie beschikt de woning van de beroepers over een voldoende diep perceel dat nog voldoende zicht vanuit hun eigen woning naar de tuin toelaat.

De aanzienlijke perceelsdiepte laat bovendien toe dat beroepers op eigen terrein in hun tuin wel over voldoende rechtstreeks zonlicht kunnen beschikken. De aanwezigheid van zonlicht in de tuin is er steeds geweest en zal er door de geplande verbouwing van het aanpalende gebouw steeds blijven.

Noch de woonkwaliteit, noch de omgevingskwaliteit voor de beroepers worden hier geschaad.

De bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek worden, gelet op voorgaande motivering, niet weerhouden.

Bovenstaande motivatie zorgt er tevens voor dat er kan worden geconcludeerd dat de hinder inzake lichtinval beperkt is en vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en kan voor vergunning in aanmerking komen, mits het opvolgen van de voorwaarden zoals bepaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

...

4.

Bij arrest van 27 mei 2014, nr. A/2014/0389 vernietigt de Raad andermaal de verleende stedenbouwkundige vergunning. Het arrest steunt onder meer op de volgende motieven:

“ ...

Er moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tot een tegenovergesteld standpunt komt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelt dat “er door deze nieuwe grotere aanbouw tot tegen de linkerzijde van het perceel een aanzienlijke hinder qua lichten en zichten naar de linkerbuur toe”. Niet enkel het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar tevens de bezwaren van de verzoekende partijen en de vernietiging van de eerdere beslissing van de verwerende partij op dat punt, hadden de verwerende partij moeten nopen om het aspect op een bijzonder zorgvuldige wijze te onderzoeken.

Uit de gegevens van het dossier blijkt echter niet waarop de beweringen van de verwerende partij steunen dat er in de zomer en winter geen of weinig hinder zal zijn en dat de woning van de verzoekende partijen in de lente en herfst toch nog zal beschikken over voldoende daglicht. Deze beweringen worden door de verzoekende partijen bovendien op een ernstige wijze tegengesproken, waarbij foto's worden voorgelegd van de inmiddels uitgevoerde uitbreiding van de woning, die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Uit deze foto's, die gesitueerd worden in de zomermaanden, blijkt

ernstige schaduw ten gevolge van de gerealiseerde uitbreiding ter hoogte van de veranda en de ernstige invloed daarvan op de leefruimten van de verzoekende partijen.

Evenmin kan het motief in de bestreden beslissing dat de woning van de verzoekende partijen noordoost georiënteerd is, deugdelijk aangegrepen worden om de hinder door het aangevraagde te minimaliseren. De verzoekende partijen stelden in hun bezwaar immers niet ten onrechte dat precies omwille van de noordoostelijke ligging hun woning des te afhankelijker is van lichtinval vanuit de richting van de woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij op kennelijk onzorgvuldige wijze oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Zoals reeds is aangegeven onder het vorig randnummer blijkt dat de uitbreiding die het voorwerp vormt van de betrokken aanvraag inmiddels is uitgevoerd, waardoor er een nieuwe feitelijke toestand is ontstaan die verschilt van de bestaande toestand bij het indienen van de aanvraag. Bij haar verplichting tot het nemen van een nieuwe beslissing ingevolge de vernietiging van de bestreden beslissing, zal de verwerende partij genoodzaakt zijn deze nieuwe feitelijke toestand in haar onderzoek te betrekken. Tevens zal deze nieuwe toestand het voorwerp moeten uitmaken van een onderzoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van het horen van de betrokken partijen.

...

5.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ditmaal wordt geadviseerd om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Er wordt voorgesteld "om de beslissing bijkomend te motiveren". De hinder wordt ditmaal beoordeeld als niet meer hinderlijk dan kan verwacht worden "binnen de normale tolerantie van een woonzone". De "bijkomende motieven" luiden als volgt:

"...

De woningen van de Constant Van Goestraat die aan dezelfde straatzijde gelegen zijn als waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, zijn allen noordoost gericht. Noordoostgerichte woningen beschikken standaard over minder rechtstreekse zoninval. Dit betreft een constante voor de volledige straatzijde, waardoor dit probleem niet alleen kan verhaald worden op voorliggende vergunningsaanvraag.

Het betreft immers een structureel gebrek ingevolge de oriëntatie van deze woningen. Met of zonder een verbouwing zal iedere woning aan deze straatzijde steeds lijden onder een beperkte hoeveelheid rechtstreeks ingevallen zonlicht. De woningen dienen dan ook best ontworpen te worden rekening houdend met de bestaande rechtstreekse zoninval. Men dient dus het zonlicht te nemen hoofdzakelijk langs de voorgevel. Door de huidige aanvraag wordt hier geen enkele afbreuk aan gedaan aangezien de voorgevel niet wijzigt qua positie of hoogte. De belangrijkste zoninval wordt dan ook niet ontnomen door huidige aanvraag.

De enige vergunning dewelke gekend is voor het pand van de bezwaarindieners is de vergunning d.d. 1 maart 1949. Ter hoogte van de achtergevel werden er ten aanzien van de oorspronkelijke en enige vergunning enkele wijzigingen aangebracht. Zo werden de raam- en deuropeningen grondig gewijzigd alsook werd er een veranda aangebouwd. De typologie, de zogenaamde L-vorm, is duidelijk niet ingegeven vanuit

de oriëntatie van de woningen, eender vanuit een algemeen aanvaardbare en dus eenvoudig te verkopen oogpunt. Deze typologie werd namelijk eveneens toegepast aan de overzijde (en dus totaal omgekeerde oriëntatie) en ook in andere delen van de gemeente. Woningen uit deze tijdsperiode hadden vaak dergelijke aanbouwen waarin dan verschillende bergruimtes en een badkamertje/keukentje werden voorzien. Heden wordt er om bouwtechnische en energetische normen eender over de volledige breedte gebouwd, tevens in de veronderstelling dat er later tegen de wachtgevels wordt aangebouwd.

In een woonzone mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk kan worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Uit het fotodossier van de beroeper is het duidelijk dat niet alle foto's van de bestaande en de nieuwe situatie op dezelfde moment getrokken zijn waardoor er een verkeerd beeld wordt geschetst. Dat er enige bijkomende schaduwhinder is wordt niet betwist doch is de vraag of deze bijkomende schaduwhinder als normaal kunnen beschouwd worden in deze omgeving.

De hinder van de nieuwe aanbouw en de bijbehorende beschaduwing van het pand van beroeper doet zich sowieso al enkel in de voormiddag voor. Uit de bijlage van de beroepers blijkt bovendien dat de beschaduwing zich niet zal voordoen in het achterste volume doch dat deze zich enkel zal voordoen in de niet-vergunde veranda. In de winter, wanneer de zon het laagst staat, zal er geen verschil optreden inzake rechtstreekse zoninval. In die periode treedt er immers al een zeer beperkte zoninval op, te wijten aan de lage stand van de zon. Tijdens de herfst en de lente zal er meer hinder zijn, doch de woning zal nog steeds beschikken over voldoende daglicht. In de zomer, als de zon haar hoogste niveau bereikt, is de hinder dan weer beperkter door de hoge stand van de zon. Er dient dan ook in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de hinder binnen de normale mate van tolerantie van een woonzone valt. Bovendien valt te betwisten of er effectief zonlicht komt doorheen de koepel van de veranda. Men heeft hier immers geopteerd voor een zogenaamde 'witte' koepel, als men werkelijk zonlicht wenst te ontvangen dient men deze koepel ook te voorzien van een matte of doorzichtige koepel, er kan dus betwist worden of er effectief zonlicht ontnomen wordt. Bovendien beschikt de meestonzekere kant van de achtergevel (bouwkundig linkse zijde) geen raampartijen wat nogmaals wijst op een bouwstijl van de jaren 50 waarbij minder aandacht werd besteed aan de toetreding van zonlicht.

Wat betreft het zichtaspect dient er vooreerst geoordeeld te worden dat het hier gaat om een bebouwing in een gesloten rij. Er is dan ook geen sprake van een weids open zicht vanaf de woningen van de beroepers, gelet op de ligging te midden van residentiële woningen. Daarenboven kunnen verzoekers geen absoluut recht op een ongestoord zicht in woongebied doen gelden. Enige afname van zicht is dan ook het gevolg van de gewestplanbestemming die principieel bebouwing toelaat. Bovendien kan er worden geadviseerd of het uitzicht op verschillende latere koterijen met schuin dak een beter uitzicht gaven dan een afgewerkte aanbouw zoals aangevraagd.

Wat betreft de verenigbaarheid van de gevraagde en gerealiseerde aanbouw in de omgeving werd er reeds gesteld dat er reeds 40% van dergelijke aanbouwen zijn terug te vinden in de omgeving. Meer specifiek zijn er degelijke aanbouwen over de volledige breedte vergund en gerealiseerd. Zo hebben de woningen met de huisnummers 10-18-20-28-30-32-36-54-56-58-60 ook uitbouwen over de volledige breedte, weliswaar met verschillende bouwdieptes doch blijkt hier uit duidelijk dat de L-vorm geen vast principe

is. Sterker nog dit betreft eender een verouderd principe zoals reeds eerder toegelicht. In de omgeving heeft haast geen enkele woning een gelijke bouwdiepte en bovendien zijn de aanpalende bouwdieptes vaak dieper dan de huidige aanvraag. Zo heeft huisnummer 42 een bouwdiepte van ca. 17,20m en nr. 46 heeft een bouwdiepte van ca. 18,30m waardoor de voorgestelde bouwdiepte op het gelijkvloers bestaanbaar en inpasbaar dient beschouwd te worden. Ook de bouwdiepte van 13m op de verdieping wordt in de omgeving meermaals behaald. Zo hebben huisnummers 2-6-12-14-16-18-20-24-26-28-34-50-54 allen soortgelijke of diepere uitbouwen op de verdieping tot maar liefst ca. 16m. Indien 12 woningen van de 28 die aan één straatwand zijn opgericht (=42%) met een vergelijkbaar profiel of een vergelijkbare bouwdiepte bestaan dan kan bij het beoordelen van huidige aanvraag een dergelijk profiel onmogelijk als niet inpasbaar worden beschouwd. Bovendien zijn er ook woningen met voornoemde bouwdiepte (13m) aan beide zijde van het voorgestelde project. Hierbij werden dan nog enkel de woningen aan dezelfde straatzijde in rekening gebracht, aan de overzijde en in de wijdere omgeving komen dergelijke bouwdieptes ook veelvuldig voor.

...

Na de hoorzitting van 26 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 augustus 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij sluit zich aan bij de "bijkomende motieven" zoals opgenomen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Deze worden door de verwerende partij opgenomen in haar beslissing.

Dit is de thans bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gezag van gewijsde van de arresten nr. A/2012/0405 van 12 oktober 2012 en A/2014/0389 van 27 mei 2014 van de Raad, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

V.1.1. Het gezag van gewijsde van de eerdere arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

...

39. Met andere woorden, de RvVb heeft geoordeeld dat uit de gevoegde foto's van verzoekers duidelijk blijkt dat de uitbreiding die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag ernstige schaduw veroorzaakt en een ernstige invloed heeft op de leefruimten van verzoekers, en dat voormelde

vaststaande hinder net des te zorgvuldiger beoordeeld dient te worden omwille van de noordoostelijke ligging en dat deze ligging niet de oorzaak is van de hinder.

40. De Deputatie dient hiermee rekening te houden bij het nemen van een nieuwe beslissing. Concreet moet uit de beoordeling van de Deputatie volgende elementen afgeleid kunnen worden:

- Waarop de stelling gesteund is dat verzoekers slechts beperkte hinder zullen ondervinden, in het bijzonder rekening houdend met het feit dat verzoekers ernstige gegevens hebben bijgebracht waaruit het tegendeel blijkt;*
- De noordoostelijke ligging kan niet aangewend worden als argument om de hinder te minimaliseren;*
- Bij de beoordeling dient rekening gehouden te worden met de nieuwe bestaande toestand, waarin de omstreden werken reeds uitgevoerd zijn.*

41. Aangezien voorgaande elementen niet terug te vinden zijn in de bestreden beslissing, en aangezien er eenvoudig aan voorbij gegaan wordt, wordt het gezag van gewijsde van de voormelde arresten van Uw Raad miskend. Een en ander is bovendien kennelijk onzorgvuldig en verantwoordt de vernietiging van de vergunning.

V.1.2. De bestreden beslissing is nog steeds niet voldoende gemotiveerd wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft

...

A DE BEOORDELING VAN DE HINDER

45. Uw Raad oordeelde reeds twee maal dat de Deputatie zich onvoldoende rekenschap gaf van de hinder die verzoekers zouden ondervinden ingevolge de uitvoering van de vergunning voor de aangevraagde verbouwingswerken.

46. In het laatste arrest werd uitdrukkelijk gesteld dat deze beoordeling terdege dient te gebeuren. Daarbij moest, overeenkomstig het arrest van Uw Raad, (1) bijzondere aandacht besteed worden aan de informatie die verzoekers bijgebracht hebben, en waaruit, nog volgens Uw Raad, ernstige hinder blijkt en (2) rekening gehouden te worden met de bestaande toestand, waarin het omstreden bouwwerk opgericht werd.

...

A.1 Wat de zichthinder van verzoekers betreft

49. In de procedure voor de Deputatie werd reeds ab initio aangegeven dat verzoekers aanzienlijke zichthinder vrezen ingevolge de realisatie van de bestreden werken.

50. Voorafgaand aan de hoorzitting van 25 augustus 2014, werd dit opnieuw expliciet verduidelijkt in een nota ter voorbereiding van deze hoorzitting.

51. Verzoekers toonden zeer duidelijk aan dat de uitbreiding van het aanpalende gebouw op de gelijkvloerse en eerste verdieping een enorme impact heeft op het uitzicht vanuit de woning van verzoekers, waarvan de ramen van hun leefruimten en eerste verdieping op blinde muren zullen uitzien (en inmiddels, gelet op de realisatie van de werken, reeds uitzien).

52. Er is immers voorzien in een uitbouw op de eerste verdieping van 2m voorbij de bestaande gevel van verzoekers. Op die manier is het bestaande uitzicht op de achterste omgeving volledig verdwenen. Verzoekers hebben uitzicht gekregen op een blinde muur, wat een kokereffect veroorzaakt.

53. Zij worden bovendien geconfronteerd met zichtverlies en een verenging van hun ruimtegevoel in de leefruimten op de gelijkvloerse verdiepingen, alsmede op het terras achter de eigen woning.

54. De uitbouw tot 13m creëert een wachtmuur van 2m op de scheidingsmuur van verzoekers, wat onaanvaardbare zichthinder doet ontstaan. Een en ander blijkt zeer duidelijk uit een vergelijking van de oorspronkelijke toestand, voorafgaand aan de werken, en de toestand vandaag, waarin de aanvragers, ondanks de wederkerende vernietigingen door Uw Raad, eigengereid overgegaan zijn tot uitvoering van de vergunning en de uitbouw werd gerealiseerd.

...

59. De Deputatie stelt eenvoudig vast dat verzoekers geen recht hebben op een weids uitzicht, en stelt zich vervolgens de vraag of het nieuwe uitzicht, namelijk op een blinde muur, zoveel slechter is dan het oorspronkelijke uitzicht, naar mening van de Deputatie op een aantal koterijen.

60. Dit is evident geen afdoende beoordeling van de zichthinder die verzoekers ondervinden. Er wordt met geen woord gerept over de impact op de levensomstandigheden van verzoekers. De impact van de wijziging wordt niet beoordeeld. Nochtans was dit perfect mogelijk, de werken zijn immers inmiddels gerealiseerd.

61. Evenmin volstaat de bewering dat enige afname van zicht voortvloeit uit het gewestplan. Verzoekers realiseren zich maar al te goed niet woonachtig te zijn in een landelijke, onbebouwde omgeving. Zulks verantwoordt echter geenszins dat een blinde muur van 2m opgetrokken wordt pal naast de bestaande raamopeningen in hun gevel.

62. Op dit punt volstaat de bijkomende argumentatie van de Deputatie opnieuw niet. De beslissing is nog steeds niet voldoende gemotiveerd en gaat in tegen de rechtspraak van Uw Raad. Minstens is deze beslissing onzorgvuldig.

A.2 Wat de lichthinder betreft

63. Verzoekers hebben inmiddels liefst 3 keer aan de Deputatie aangetoond dat de lichtinval in de woning drastisch zal verminderen ingevolge de uitvoering van de werken. Daar waar deze argumentatie in 2011 nog gebaseerd was op een vrees voor beperking van de lichtinval, is inmiddels, sedert realisatie van de betwiste werken, gebleken dat de bijzondere beperking van de lichtinval in de leefruimten van verzoekers reëel is.

64. Ook tijdens de hoorzitting van 25 augustus 2014 werd dit opnieuw verduidelijkt, onder meer aan de hand van een nota.

65. De woning van verzoekers werd opgericht in februari 1949. De destijds verleende vergunning liet een uitbouw tot 11m toe, waarin een groot raam, met een lichtdoorlatende bedaking werd aangebracht. Aan de achterzijde werd een achteruitbouw (soort veranda) geplaatst.

66. De woning heeft vooraan een leefruimte (+6m diepte) waar de zon in de namiddag en 's avonds invalt, en een woonruimte (+5m diepte) waar de zon in de voormiddag en middag valt, nl. net door de ramen en het dak van de achteruitbouw. Eveneens is er lichtinval in de keuken en op de eerste verdieping.

67. De woning van aanvragers werd opgericht in juni 1950. De bouwaanvraag van de woning van aanvragers werd destijds goedgekeurd onder de voorwaarde dat de woning van aanvragers in spiegelbeeld diende te worden ingeplant en dit met het bijgebouw op de rechterperceelsscheiding (zie Machtigingsbesluit 7 juli 1950. In dit besluit wordt gesteld:

...

68. Door de gespiegelde inplanting, en het verbod op bijkomende uitbouwen, werd de woning van verzoekers tot op heden beschermd voor onttrekking van zicht, zon- en lichtinval. Voormelde inplantingswijze is mee ingegeven door de noord-oost oriëntatie van de panden aan de straatzijde van verzoekers, waardoor deze woningen door hun ligging sowieso slechts een beperkte lichtinval kennen. Het verbod op uitbouwen en de gespiegelde inplantingen zoals deze vandaag bestaan, garandeerde evenwel afdoende lichtinval en bezonning in de woning van verzoekers. Dit blijkt uit onderstaande foto van de achtergevel van het pand van verzoekers: (foto situatie zomer 11u-12u)

69. De specifieke ligging van de percelen en panden brengt evenwel met zich mee dat de woning van verzoekers qua zon- en lichtinval volledig afhankelijk is van de naastgelegen woning van aanvragers. Bij uitbreiding of verhoging van de bestaande constructies op het aanpalende perceel, valt ieder rechtstreeks dag- en zonlicht in de woning van verzoekers bijna volledig weg.

70. De aanvraag houdt nochtans exact een dergelijke uitbreiding in. De bestaande bouwdiepte neemt zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de eerste verdieping aanzienlijk toe.

...

93. Door het uitvoeren van de vergunde uitbreiding (op de gelijkvloers tot 17m) kan met zekerheid gesteld worden dat:

- De tuinstrook achter de woning van verzoekers, die thans de gehele voormiddag langs rechterzijde zon ontvangt, door de uitbouw volledig overschaduwd wordt;
- Rechtstreekse zon- en lichtinval aan de woning onttrokken wordt;
- Het maximale genot van de warmte en het licht aan de woning van verzoekers wordt ontnomen.

94. Door de uitbouw op de eerste verdieping op 13m, dit is 2m voorbij de gevel van de woning van verzoekers, wordt het licht en de zoninval in de daaronder liggende koepel en de daarachter gelegen woonkamer tegengehouden. Hierdoor zal in deze woonkamer onvoldoende lichtinval behouden blijven.

95. Door de constructie zoals weergegeven in de plannen, mist de woning van verzoekers een aanzienlijk deel van haar daglicht. Zoals iedereen, hechten ook verzoekers zeer veel belang aan het invallen van voldoende licht in hun leefruimten. Het wegnemen van daglicht brengt een belangrijk nadeel voor hen met zich mee.

96. Verzoekers lieten meerdere lichtstudies uitvoeren (zie stukken 10 en 11) in functie van de te verwachten hinder. De studie van 19 januari 2012 bevat een studie ten gronde met kwantitatieve resultaten.

97. Deze studie beschrijft duidelijk en de foto's hierbij tonen duidelijk aan dat een uitbouw aan de rechterkant van de woning 42 door bebouwing op de linker perceelsgrens van woning 44 ontegensprekelijke zon, en lichtschade oplevert.

98. Het voorgaande laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Gelet op deze objectief vaststelbare feiten is de beoordeling door verwerende partij, als zou het aangevraagde geen significante vermindering van de lichtinval met zich meebrengen kennelijk onredelijk. Het tegendeel blijkt zeer duidelijk. De motivering van het Besluit dd. 10 januari 2013 waarin wordt

gesteld dat “de uitbouw niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe” zorgt, en dat “de hinder op dat vlak zeer gering is”, is feitelijk foutief.

...

99. Op basis van het voorgaande is duidelijk dat het aangevraagde en de uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving met betrekking tot lichtinval t.o.v. de woning van verzoekers.

...

101. De nieuwe argumentatie van de Deputatie, specifiek wat de lichthinder betreft, luidt eensdeels als volgt:

“De woningen van de Constant Van Goestraat die aan dezelfde straatzijde gelegen zijn als waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, zijn allen noordoost gericht. Noordoostgerichte woningen beschikken standaard over minder rechtstreekse zoninval dit betreft een constante voor de volledige straatzijde, waardoor dit probleem niet alleen kan verhaald worden op voorliggende vergunningsaanvraag. Het betreft immers een structureel gebrek ingevolge de oriëntatie van deze woningen. Met of zonder een verbouwing zal iedere woning aan deze straatzijde steeds lijden onder een beperkte hoeveelheid rechtstreeks ingevallen zonlicht. De woningen dienen dan ook best ontworpen te worden rekening houdend met de bestaande rechtstreekse zoninval. Men dient dus het zonlicht te nemen hoofdzakelijk langs de voorgevel. Door de huidige aanvraag wordt hier geen enkele afbreuk aan gedaan aangezien de voorgevel niet wijzigt qua positie of hoogte. De belangrijkste zoninval wordt dan ook niet ontnomen door huidige aanvraag.”

102. Dit onderdeel van de argumentatie kan buiten beschouwing gelaten worden. Uw Raad oordeelde immers zeer duidelijk dat hiermee geen rekening gehouden mag worden bij het beoordelen van de aanvraag. Bovendien lijkt de Deputatie nog steeds niet te begrijpen dat het net de noord-oost oriëntatie is die al aanleiding geeft tot een mindere lichtinval, en noodzaakt om constructies die deze beperkte lichtinval bijkomend kunnen aantasten met de nodige omzichtigheid te behandelen.

103. Het feit dat de lichtinval in dit type woningen voornamelijk aan de voorzijde bekomen dient te worden, en dat daar dan ook de voornaamste leefruimten gesitueerd moeten worden wordt overigens tegengesproken door het voorwerp van het omstreden bouwwerk zelf. De woning waarop de aanvraag betrekking heeft werd gebouwd met de eetkamer in het midden en de zitkamer achteraan de woning. De leefruimten worden ingevolge de verbouwing weggetrokken van de voorgevel. Daarnaast wordt een lichtschacht voorzien om achteraan licht in de woning te trekken.

104. Het zijn exact deze maatregelen, gericht op het binnentrekken van licht in de woning van de aanvrager, die alle licht wegnemen in de woning van verzoekers. De aanvragers verbouwen omdat ze meer licht willen in hun woning, nu het licht vanuit de voorgevel niet zou volstaan. Als verzoekers vaststellen dat hun licht achteraan volledig weggenomen wordt is dit niet erg ... het licht vanuit de voorzijde, dat voor de aanvragers manifest onvoldoende is en de verbouwing verantwoordt, moet voor verzoekers wel volstaan. Meer nog, het volstaat in die mate dat geen enkele lichtinval langs de achterzijde nog noodzakelijk is. Dit is contradictorisch!

105. Het is evident dat dit onderdeel van de argumentatie van de Deputatie niet weerhouden kan worden.

106. De Deputatie motiveert verder als volgt:

“De enige vergunning dewelke gekend is voor het pand van de bezwaarindieners is de vergunning d.d. 1 maart 1949. Ter hoogte van de achtergevel werden er ten aanzien van de oorspronkelijke en enige vergunning enkele wijzigingen aangebracht. Zo werden de raam- en deuropeningen grondig gewijzigd alsook werd er een veranda aangebouwd. De typologie, de zogenaamde L-vorm, is duidelijk niet ingegeven vanuit de oriëntatie van de woningen, eender vanuit een algemeen aanvaardbare en dus eenvoudig te verkopen oogpunt. Deze typologie werd namelijk eveneens toegepast aan de overzijde (en dus totaal omgekeerde oriëntatie) en ook in andere delen van de gemeente. Woningen uit deze tijdsperiode hadden vaak dergelijke aanbouwen waarin dan verschillende berguimtes en een badkamertje/keukentje werden voorzien. Heden wordt er om bouwtechnische en energetische normen eender over de volledige breedte gebouwd, tevens in de veronderstelling dat er later tegen de wachtgevels wordt aangebouwd.”

107. De relevantie van deze argumentatie ontgaat verzoekers volledig. Klaarblijkelijk is de Deputatie van mening dat de architectuur verouderd is, en dat vandaag op andere wijze gebouwd zou worden. Dit is geenszins relevant. De bestaande toestand is wat ze is. Hiermee moet rekening gehouden worden (zoals ook verder in dit verzoekschrift in detail verduidelijkt zal worden). Het feit dat de gekozen bouwstijl niet optimaal is, gelet op de oriëntatie, verantwoord niet dat elke lichtinval ontnomen wordt. Integendeel, het feit dat niet per se gestreefd werd naar een optimale bezonning, gelet op de oriëntatie, is een bijkomende reden om een en ander omzichtig te beoordelen. Opnieuw kan met dit aspect van de motivering geen rekening gehouden worden.

108. De Deputatie stelt voorts (niet onterecht) dat in een woonomgeving steeds enige mate van hinder ondervonden kan worden, doch dat de vraag zich stelt of de hinder waarvan hier sprake is al dan niet aanvaardbaar is. De Deputatie besluit vervolgens dat de ondervonden hinder inderdaad aanvaardbaar is, en wel op basis van volgende argumentatie:

...

“De hinder van de nieuwe aanbouw en de bijbehorende beschaduwning van het pand van beroeper doet zich sowieso al enkel in de voormiddag voor. Uit de bijlage van de beroepers blijkt bovendien dat de beschaduwning zich niet zal voordoen in het achterste volume doch dat deze zich enkel zal voordoen in de niet-vergunde veranda. In de winter, wanneer de zon het laagst staat, zal er geen verschil optreden inzake rechtstreekse zoninval. In die periode treedt er immers al een zeer beperkte zoninval op, te wijten aan de lage stand van de zon. Tijdens de herfst en de lente zal er meer hinder zijn, doch de woning zal nog steeds beschikken over voldoende daglicht. In de zomer, wanneer de zon haar hoogste niveau bereikt, is de hinder dan weer beperkter door de hoge stand van de zon. Er dient dan ook in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de hinder binnen de normale mate van tolerantie van een woonzone valt. Bovendien valt te betwisten of er effectief zonlicht komt doorheen de koepel, als men werkelijk zonlicht wenst te ontvangen dient men deze koepel ook te voorzien dient men ook te voorzien van een matte of doorzichtige koepel, er meest zonzekere kant van de achtergevel (bouwkundig linkse zijde) geen raampartijen wat nogmaals wijst op een bouwstijl van de jaren 50 waarbij minder aandacht werd besteed aan de toetreding van zonlicht.”

109. Deze motivering tart, rekening houdend met de voorgaanden in dit dossier, iedere verbeelding.

110. De zorgvuldig door verzoekers bijgebrachte informatie, bestaande uit schaduwstudies en foto's, wordt eenvoudig van tafel geveegd door de stelling dat deze niet in overeenstemming zouden zijn met de werkelijkheid. Waarop de Deputatie zich baseert om zulks te kunnen

oordelen, is evenwel een raadsel. Heeft de Deputatie zelf een studie laten uitvoeren, waaruit blijkt dat de foto's van verzoekers niet correct zouden zijn? Is de Deputatie ter plaatse geweest om na te gaan wat de impact is van de aanbouw op de woning van verzoekers? Heeft de Deputatie überhaupt enig ander stuk, buiten degene die verzoekers bijbrachten, om de impact op de bezonning te beoordelen?

111. Het antwoord op voorgaande vragen is telkens nee. Verzoekers brengen informatie bij die ter plaatse genomen is. De foto's spreken voor zich. De simulaties zijn duidelijk. Het volstaat niet te zeggen dat ze een verkeerd beeld zouden schetsen, zonder aan te geven waarop men zich baseert, en uit welke stukken dit dan wel zou blijken.

112. Een en ander geldt eens te meer, nu Uw Raad reeds op basis van ditzelfde fotomateriaal en dezelfde stukken stelde dat er ernstige argumenten voorhanden zijn waaruit blijkt dat er hinder is in hoofde van verzoekers. Het is onaanvaardbaar deze vaststellingen, alsmede de eerdere beoordeling door Uw Raad eenvoudig terzijde te schuiven met de mededeling dat de foto's geen juiste weergave zouden zijn van de plaatselijke toestand. Ook dit aspect van de beoordeling dient verworpen te worden.

113. De resterende twee alinea's, hiervoor geciteerd, zouden de lang gevraagde motivering betreffende de beoordeling van de effecten van het bouwwerk op de lichtinval van verzoekers moeten bevatten. De inhoud ervan is evenwel (zacht uitgedrukt) teleurstellend. Hoewel de Deputatie inmiddels voor de derde keer de opdracht kreeg haar beslissing te motiveren, komt zij nog steeds niet veel verder dan te melden dat:

- Er geen hinder zou zijn in de achterbouw, doch enkel in de 'niet vergunde' veranda;*
- Er wel hinder zal zijn in de zomer, herfst en lente, doch die zou beperkt zijn;*
- Er betwist kan worden of er überhaupt zonlicht door de witte koepel valt.*

114. Uit deze drie vaststellingen zou moeten blijken dat de hinder ter plaatse aanvaardbaar is.

115. Evenwel is deze motivering niet meer dan de motivering die in de vorige, vernietigde beslissing van de Deputatie werd opgenomen. Toen werd immers gesteld:

...

116. Deze argumentatie is identiek aan hetgeen in de voorliggende beslissing werd gesteld. De enige wijziging die aangebracht werd is dat de Deputatie, letterlijk in navolging van het arrest van Uw Raad, iedere verwijzing naar de oriëntatie weggelaten heeft (wat merkwaardig is, nu de oriëntatie wel in een afzonderlijke paragraaf besproken wordt). Wat resteert is een beoordeling van de lichtinval, en de hinder daaruit, die evenwel op geen enkel objectief gegeven gestoeld werd.

117. En van de weinige toevoegingen die gedaan werden, is het feit dat de Deputatie zich de vraag stelt of er eigenlijk wel zonlicht door de koepel in de achterste leefruimte valt ... dit is onwaarschijnlijk! Ondertussen wordt ruim drie jaar gediscussieerd over het gebrek aan licht dat verzoekers ervaren door de inmiddels uitgevoerde werken. Nooit is enige opmerking gemaakt bij het al dan niet lichtdoorlatend zijn van de koepel ... plots wordt dit gegeven in twijfel getrokken in een wanhopige poging om een en ander alsnog gemotiveerd te krijgen.

118. Verzoekers kunnen de Deputatie overigens geruststellen. De koepel is wel degelijk lichtdoorlatend. De uitvoering in wit kunststof verhindert dit geenszins. Dit is uiteraard exact de reden waarom verzoekers zich verzetten tegen de werken ... De bovenstaande foto's, alsmede de foto's in bijlage gevoegd geven een en ander overigens zeer duidelijk aan.

119. Wat tenslotte evenzeer opvallend is, is dat de Deputatie plots de mening is toegedaan dat de lichtinval in het achterste gebouwdeel niet zou wijzigen, noch beperkt worden, doch enkel in de niet vergunde veranda Dit is exact het tegenovergestelde als hetgeen in de vorige beslissing van de Deputatie, vernietigd bij arrest dd. 27 mei 2014, gesteld werd. In die beslissing trachtte de Deputatie haar beslissing te motiveren door te stellen dat de lichtinval in het achterste gebouwdeel misschien wel beperkt werd, doch dat de lichtinval in de veranda afdoende behouden bleef. Vandaag is de beperking van de lichtinval aanvaardbaar, net omdat de lichtinval in het achtergebouw behouden blijft, en enkel in de veranda verdwijnt! De enige constante is dat de Deputatie noch voor de ene, noch voor de andere veronderstelling enig stuk naar voor schuift waarop zij zich meent te kunnen baseren! Opnieuw kan de motivering van de bestreden beslissing niet weerhouden worden.

120. De Deputatie weet duidelijk niet van welk hout pijlen maken. Ze slaagt er niet in enige motivering bij te brengen die aannemelijk maakt dat verzoekers zich vergissen, en dat (in tegenstelling tot hetgeen zij overigens dagelijks vast moeten stellen) geen aanzienlijke inperking van de daglichtinval zullen ondervinden ingevolge de realisatie van de werken. Een motivering waarin zonder enige onderbouwing (1) de foto's en stukken van verzoekers als onwaarachtig opzij geschoven worden, (2) enkel uitgegaan wordt van vage algemeenheden en veronderstellingen en (3) plotsklaps tegenovergestelde standpunten verdedigd worden dan in de voorgaande beslissingen kan onmogelijk als afdoende weerhouden worden.

121. Ook op dit punt is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. De beoordeling is in strijd met de eerdere arresten van Uw Raad, en in die zin evenzeer onzorgvuldig.

A.3 Wat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving betreft

122. Verzoekers hebben steeds aangevoerd dat het aangevraagde zich op geen enkele wijze inpast in de onmiddellijke omgeving. Ook op dit aspect wordt geenszins afdoende geantwoord in de bestreden beslissing.

123. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door panden in L- vorm of het spiegelbeeld daarvan, zodat de aanvraag tot bezetting van de volledige breedte kennelijk een uitzondering vormt in de omgeving.

124. Onderstaande afbeelding toont het gangbare gabarit van de woningen in de onmiddellijke omgeving aan. Het aangevraagde is geenszins gangbaar, wel integendeel:

...

125. De volledige breedte van het perceel van aanvragers zal door de aanvraag worden ingenomen. Dit tot en met een diepte van 17m op de gelijkvloerse verdieping en 13m op de eerste verdieping. De typische L-vorm (waarvan het nut in functie van bezonning en lichtinval in het voorgaande duidelijk aangetoond werd) verdwijnt volledig. Uit het bovenstaand kadasterplan (en luchtfoto) blijkt dat het volledig dichtbouwen van het perceel over de ganse breedte met uitbouw tot 13 meter op de eerste verdieping wel degelijk atypisch is!

126. Oordelen dat het gekozen gabarit 'gangbaar' is in de onmiddellijke omgeving, is dan ook kennelijk onredelijk, en zelfs onjuist.

127. De Deputatie stelt het volgende in de bestreden beslissing:

...

128. De Deputatie oordeelt dus dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, nu liefst 40% van de omliggende panden eenzelfde bouwprofiel zou kennen. Dit kan evenwel geenszins weerhouden worden, nu een en ander eenvoudig onjuist is.

129. Wat vooreerst de panden met huisnummer 50 tot 54 betreft, deze panden hebben inderdaad een heel ander bouwprofiel dan het pand van verzoekers. Dit is evenwel eenvoudig te wijten aan het feit dat het meergezinswoningen betreft, die in se in niets vergelijkbaar zijn met het pand van verzoekers, noch met het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Deze panden kunnen met andere woorden niet in de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betrokken worden. Bovendien blijkt uit foto's van deze gebouwen dat deze manier van bouwen er voor gezorgd heeft dat het aanbrengen van meerdere koepels noodzakelijk was omdat de gebouwen elkaar anders schaduw zouden bezorgen. Dit toont enkel aan dat het profiel dat in casu wordt gehanteerd wel degelijk hinder zal veroorzaken aan verzoekers!

130. Het pand met huisnummer 46 heeft inderdaad een uitbouw, doch deze blijft beperkt tot 11m. Hetzelfde geldt voor de uitbouw van het pand met nummer 16. Dit gebouw heeft geen hoofdvolume van 11m, en is dus niet vergelijkbaar met het aangevraagde.

131. De andere percelen waarnaar in de bestreden beslissing verwijst, hebben een heel andere ligging dan de percelen van verzoekers en de aanvragers. Zij bevinden zich allen aan dezelfde straatzijde, maar hebben door het verloop van de straat een westelijke oriëntering achteraan. Dit leidt er toe dat het uitbreiden van de bouwdiepte geen negatieve impact heeft op de aanpalende gebouwen. Zij behouden afdoende lichtinval. Ook deze panden zijn dus niet dienstig in het beoordelen van dit dossier.

132. Ten overvloede wensen verzoekers te benadrukken dat recent geen uitbreidingen vergund werden aan de woningen die zich vlakbij het pand van verzoekers bevinden. Onderstaande tabel geven de bewoning van de eengezinswoningen door de huidige eigenaars sinds 1999 weer. De rood gemarkeerde zijn gelegen in de onmiddellijke omgeving van huisnummer 42, woning van verzoekers en hebben eenzelfde oriëntatie. Geen enkele van deze woningen kent een uitbouw van 13m over de perceelsbreedte.

...

133. Er kan dan ook moeilijk gesteld worden dat een uitbouw van 17 meter op het gelijkvloers over het perceel met een hoogte van 3,40 meter + een opstand van een dakraam, verder aangevuld met een terrasmuur van 4m met een hoogte van 2m en een uitbouw van 13 meter op de eerste verdieping over het perceel een gabarit is dat in de onmiddellijke omgeving wordt gevolgd.

134. De beoordeling door de Deputatie is onvolledig en zelfs onjuist, en kan in die zin niet weerhouden worden.

...

B WAT DE BEOORDELING VAN DE BESTAANDE TOESTAND BETREFT

138. In het arrest dd. 27 mei 2014 wordt expliciet gesteld dat de Deputatie bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de bestaande toestand, nu de werken ter plaatse uitgevoerd zijn.

139. Het is opvallend te moeten vaststellen dat met deze bestaande toestand geen rekening gehouden wordt, wel integendeel.

140. Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag merkt de Deputatie vooreerst op dat enkel hinder zal ontstaan in de 'niet vergunde veranda'. Hiermee lijkt bedoeld te worden dat het vermeend onvergund karakter van de veranda het quasi wegnemen van lichtinval zou kunnen vergoelijken. Vooreerst moet worden benadrukt dat de veranda als vergund aanzien moet worden. Zij werd eind jaren 1940, begin jaren 1950 opgericht, en wordt dus als onweerlegbaar vermoed vergund aanzien. Bovendien is de vaststelling dat de veranda onvergund zou kunnen zijn geenszins relevant. De veranda is ter plaatse aanwezig, en vormt aldus de bestaande toestand. Hieraan mag eenvoudig niet voorbij gegaan worden.

141. Hetzelfde geldt voor de argumentatie als zouden sedert de oorspronkelijke vergunning van het pand van verzoekers aanzienlijke wijzigingen aangebracht zijn aan het pand. Opnieuw is dit niet relevant bij het beoordelen van de hinder die een project teweegbrengt. Niet de oorspronkelijk vergunde toestand is het uitgangspunt van deze beoordeling, wel de bestaande toestand. Het feit dat beide van elkaar verschillen, is niet relevant.

142. Nog los van het voorgaande wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de gevolgen die de realisatie van de werken op de leefomstandigheden van verzoekers heeft. De bestaande toestand is nochtans exact de toestand waarin deze omstreden werken gerealiseerd zijn. Uw Raad gaf de Deputatie de expliciete opdracht rekening te houden met deze nieuwe bestaande toestand. Dit gebeurt niet.

143. Verzoekers brachten meerdere foto's bij van de bestaande toestand, en van de gevolgen ervan op hun levensomstandigheden. In plaats van hiermee rekening te houden, zoals Uw Raad vroeg, schoof de Deputatie deze eenvoudig terzijde door te stellen dat de foto's niet correct leken te zijn ... Van enige beoordeling van de bestaande toestand, zijnde de beoordeling van de toestand na realisatie van de werken, is eenvoudig geen sprake in de bestreden beslissing.

144. Opnieuw wordt met andere woorden voorbij gegaan aan hetgeen expliciet geoordeeld werd door Uw Raad. Opnieuw is zulks onaanvaardbaar.
..."

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Uw Raad mag zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. De vergunningverlenende overheid beschikt immers over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid om de opportuniteit omtrent de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

Uw Raad zal enkel een legaliteitstoets uitvoeren en een marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing.

...

2.

Uw Raad heeft wél een specifieke injunctiebevoegdheid.

...

In casu heeft uw Raad hiervan geen gebruik gemaakt. In het beschikkende gedeelte van het arrest nr. A/2014/0389 van 27 mei 2014 werd geen bevel opgenomen met verwijzing naar art. 4.8.2 derde lid VCRO.

Nochtans stelt verzoekende partij dat uw Raad zou bevolen hebben dat (stuk 36, p. 13) :

- in de beoordeling moet opgenomen worden waarop de stelling gesteund is dat verzoekers slechts beperkte hinder zullen ondervinden, waarbij rekening moet gehouden worden met de ernstige gegevens die verzoekers hebben bijgebracht waaruit het tegendeel blijkt;
- in de beoordeling de noordoostelijke ligging niet kan aangewend worden als argument om de hinder te minimaliseren;
- in de beoordeling rekening moet gehouden worden met de nieuwe bestaande toestand, waarin de omstreden werken reeds uitgevoerd zijn;

Nog los van het feit dat onder volgende punten zal worden aangetoond dat verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met deze elementen, moet benadrukt worden dat uw Raad in haar arrest nooit de bedoeling kan gehad hebben een dergelijke injunctie op te leggen aan verwerende partij zoals deze door verzoekende partij wordt geïnterpreteerd.

...

3.

Het komt derhalve aan verwerende partij toe een nieuwe beslissing te nemen, waarbij rekening moet worden gehouden met wat in het arrest van uw Raad als kennelijk onredelijk wordt beoordeeld, doch waarbij verwerende partij evenwel het recht behoudt om in alle onafhankelijkheid te oordelen over de aanvraag.

3.1.

...

Vooreerst moet benadrukt worden dat uw Raad verwijst naar het allereerste standpunt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had ingenomen d.d. 3.11.2011 (stuk 14)

In de twee latere adviezen, die bovendien veel sterker gemotiveerd werden, kwam de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hierop terug en werd de aanvraag gunstig geadviseerd. (stukken 23 en 32).

Bovendien werd de motivering in het laatste advies - en dus ook in de bestreden beslissing - bijgesteld overeenkomstig het arrest van uw Raad in die zin dat niet langer beweerd wordt dat de hinder door de gevraagde uitbreiding "zeer gering te noemen is".

3.2

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft vervolgens – overeenkomstig de bepalingen van uw arrest – een bijzonder grondig onderzoek gedaan voor wat betreft het aspect van de lichtinval.

...

M.b.t. de specifieke bestaande situatie van het aanpalende perceel van verzoekende partij

Hierbij moet vooreerst worden opgemerkt dat er, omwille van de vraag van uw Raad tot nader en gedetailleerder onderzoek van de situatie voor verzoekende partij, een nieuw element in de discussie wordt gebracht, met name de vergunningstoestand van de betrokken veranda.

...

Zoals uw Raad heeft opgedragen, heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet alleen nader onderzoek verricht naar de concrete juridisch - bouwkundige situatie, bovendien werd ook de bezonningsstudie van verzoekende partijen beoordeeld. Vastgesteld kan worden dat de beschaduwing zich enkel in de voormiddag zal voordoen (wat ook blijkt uit de foto's die in het nieuwe verzoekschrift worden bijgevoegd – p. 22 t/m p. 29 - en die allen genomen zijn in de voormiddag), dat deze varieert al naar gelang de seizoenen, en dat de hinder van beschaduwing zich enkel ten aanzien van de bijgebouwde (niet op het d.d. 1 maart 1949 vergunde bouwplan voorziene) - en van een "witte" koepel voorziene, veranda voordoet. Niet ten aanzien van het achterste volume van de woning.

Bovendien wordt er op gewezen dat de achtergevel van de woning (= meest zonzeker kant), dat dus het meeste zonlicht zal/kan ontvangen (en wél reeds vergund werd in 1949) GEEN raampartijen bevat. De zijgevel van die aanbouw werd bovendien anders uitgevoerd dan vergund. In tegenstelling tot een vergunning voor 2 lange rechthoekige ramen en deuren met glaspertijen bovenaan die het zonlicht zouden binnenlaten (stuk 39 : plannen vergunning 1949), werden uiteindelijk veel kleinere raampertijen gemaakt die verduisterd werden met gaas, en werden 2 deuren volledig in hout uitgevoerd zonder deze bovenaan van glas te voorzien. (stuk 25, foto p. 16 en 17). Ook deze motivering is volledig in overeenstemming met de feitelijke situatie.

...

Los van de discussie van de invloed inzake het zonlicht, motiveert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bovendien dat rekening moet gehouden worden met de bestaande situatie en de bouwstijl in de jaren '50. In alle "redelijkheid" kan het niet de bedoeling zijn om deze bouwkundige situatie aan te houden.

Een bouwdiepte van 17m op de gelijkvloerse verdieping en 13m op de eerste verdieping, zoals in casu wordt gevraagd, is ontegensprekelijk en in alle redelijkheid aanvaardbaar in woongebied en is in overeenstemming met de algemeen geldende normen.

...

M.b.t. de omgeving

"Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. (R.v.S., nr. 182.078, 15 april 2008 + R.v.S., nr. 193.660, 29 mei 2009; RVVB, nr. A/2012/0287, d.d. 23 juli 2012)

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft vervolgens dan ook een beoordeling gemaakt van de ruimere omgeving, zijnde de bebouwing in de betrokken straat, ten einde nog eens aan te tonen dat de aanvraag geen onredelijkheid betreft, daar er verschillende van dergelijke vergunningen in deze specifieke omgeving werden afgeleverd (stuk 35) :

...

Uit hogervermelde motivering blijkt dat concreet is aangegeven dat de L-vorm geen vast principe is, maar bovendien dat de gevraagde bouwdiepte eveneens gehanteerd wordt in de betrokken omgeving.

Uit de concreet aangeduide percelen blijkt ontegensprekelijk dat zowel de bestaande bebouwingwijze (L-vorm), als de bouwdiepte die men wenst te behouden in onderhavig dossier, verouderd zijn en dat de omgeving niet in strijd is met wat in onderhavig dossier wordt gevraagd.

Zoals in de bestreden beslissing werd aangegeven, wordt ook op een kaart voor uw Raad aangegeven dat 11 woningen in de betrokken straat werden vergund met uitbouwen over de volledige diepte (stuk 40) en een 13 woningen eenzelfde – of zelfs diepere – bouwdiepte hebben. (stuk 41). In het besluit wordt nog aangegeven dat huisnr. 42 een bouwdiepte van 17,20m en nr. 46 een bouwdiepte van ca. 16m hebben wat ook blijkt uit de bijgevoegde luchtfoto met schaalvermelding. (stuk 42). De bestreden beslissing stemt dus overéén met de concrete feiten.

Bovendien blijkt dat verzoekende partij OOK oordeelde dat de bestaande bouwdiepte onvoldoende was, gezien deze zelf als eerste de bouwdiepte uitgebreid heeft door een onvergunde veranda te voorzien (zie kaart verzoekschrift stuk 36, p. 36).

De argumentatie rond de verplichte “spiegelbeeld-uitvoering” van de vergunning en het “verbod op bijkomende uitbouwen” is klaarblijkelijk enkel van toepassing op de aanvrager van de vergunning en niet op verzoekende partij.

Naar aanleiding van de hoorzitting werd door de raadsman van de aanvrager overigens een petitie overgemaakt (78 handtekeningen) waarin gesteld wordt dat de gevraagde uitbreiding wordt gesteund, gezien dit een opwaardering van de buurt zou betekenen en waarbij erop gewezen wordt dat de uitbreiding verenigbaar is met de bestaande bebouwingsdiepte in de omgeving. (stuk 31, bijlage 7)

Bijgevolg kan geoordeeld worden dat in deze zéér specifieke omstandigheden de lichthinder die optreedt ingevolge de aanvraag, niet kan beschouwd worden als abnormaal of strijdig met de goede ruimtelijke ordening, doch eerder het gevolg is van de specifieke (verouderde) situatie.

...

Verwerende partij wenst zich uitdrukkelijk te verzetten tegen het tendentieuze verzoekschrift, waarin het lijkt alsof deputatie de beslissingen van uw Raad, zonder enige gegronde reden, aan haar laars lapt. Dit is uiteraard niet het geval ! Verwerende partij staat in dit dossier voor het probleem waarin een afweging dient gemaakt te worden tussen de bestaande ruimtelijke ordening (die dateert uit de jaren '50) en de ruimtelijke ordening zoals deze heden ten dage ingevuld wordt.

In casu heeft verwerende partij net die afweging gemaakt en heeft geoordeeld dat de aanvraag aanvaard kan worden in het licht van de huidige gangbare normen en de bebouwing in de omgeving. Deze beslissing werd afdoende gemotiveerd, zodat te begrijpen valt hoe deze beslissing tot stand is gekomen.

In het licht van de concrete omstandigheden is nl. het aspect van het verminderen van zonlicht (in de voormiddag) ondergeschikt, gezien de bestaande situatie een bouwstijl uit de jaren '50 betreft en de voorkeur wordt gegeven aan een bouwdiepte van 17m die als redelijk en algemeen aanvaardbaar beschouwd moet worden om te worden gehanteerd met het oog op de toekomst. 3.3.

...

In de bestreden beslissing wordt, zoals uw Raad uitdrukkelijk aangaf, niet langer gesteld dat door de noord-oostelijke oriëntatie de hinder kan geminimaliseerd worden.

In de bestreden beslissing wordt louter gesteld dat “de noordoostgerichte woningen standaard over minder rechtstreeks zoninval beschikken” en dat “dit een constante is voor de volledige straatzijde, waardoor dit probleem niet alleen kan verhaald worden op voorliggende vergunningsaanvraag”. (stuk 35)

Dit zijn feiten die ter plaatse kunnen worden vastgesteld.

...

In de bestreden beslissing wordt dus duidelijker gemotiveerd waarom de noordoostelijke oriëntatie wél relevant is, met name omdat hierdoor de belangrijkste zoninval langs de vóórgevel wordt genomen. De stelling dat de aanvraag dan ook geen afbreuk doet aan de belangrijkste zoninval (omdat er dienaangaande geen wijzigingen worden aangebracht wat positie en hoogte betreft) is dan ook opnieuw volledig correct en in overeenstemming met de feiten.

4.

Voor wat zichthinder betreft, heeft uw Raad in haar arrest d.d. 27.5.2014 geen specifieke uitspraken gedaan. (stuk 28, p. 11 t/m 14)

Verzoekende partij haalt dit echter wel aan in het verzoekschrift voor uw Raad, stellende dat de bestreden beslissing hierover eveneens onvoldoende gemotiveerd werd. (stuk 36, p. 16 t/m 19).

In de bestreden beslissing wordt hierover het volgende gesteld (stuk 35) :

“Wat betreft het zichtaspect dient er vooreerst geoordeeld te worden dat het hier gaat om een bebouwing in een gesloten rij. Er is dan ook geen sprake van een weids open zicht vanaf de woningen van de beroepers, gelet op de ligging te midden van residentiële woningen. Daarenboven kunnen verzoekers geen absoluut recht op een ongestoord zicht in woongebied doen gelden. Enige afname van zicht is dan ook het gevolg van de gewestplanbestemming die principieel bebouwing toelaat. Bovendien kan er worden geargumenteed of het uitzicht op verschillende latere koterijen met schuin dak een beter uitzicht gaven dan een afgewerkte aanbouw zoals aangevraagd.”

4.1.

Uw Raad oordeelde vooreerst reeds meermaals dat voor de beoordeling van “zichthinder” voldoende concrete gegevens moeten worden bijgebracht waaruit het actuele zicht blijkt.

...

In casu wordt een foto bijgebracht die lijkt genomen te zijn is vanop de eerste verdieping van de woning van verzoekende partij en die uitzicht geeft op de rechts aanpalende percelen (muur en tuinen van de burens van verzoekende partij). (stuk 36, p. 18)

Het is evident dat een dergelijk “recht van uitzicht” in strijd is met het recht van privacy van de burens.

Vervolgens wordt een foto bijgevoegd van het actuele uitzicht (stuk 36, p. 18), doch dit betreft een ander opnamepunt (vanop het gelijkvloers en in de richting van de woning van verzoekende partij) zodat van enige vergelijking inzake uitzicht geen sprake kan zijn.

Alleen al om die reden dient het middel te worden verworpen.

4.2.

Bovendien wordt de beweerde zichthinder, met name “het uitzicht op blinde muren wat een kokereffect veroorzaakt”, door verzoekende partij niet aangetoond.

...

In de bestreden beslissing werd dan ook terecht gewezen op het feit dat het gaat om een gesloten bebouwing in woongebied, waarbij geen absoluut recht op uitzicht geldt en dat van een “weids uitzicht” waar verzoekende partij over spreekt, geen sprake is.

...”

De tussenkommende partijen stellen:

“...

12. Dit eerste middel vormt een door verzoekende partij moedwillig uitgevoerde onredelijke interpretatie van de inhoud van het bestreden besluit. De Deputatie heeft haar beslissing ditmaal immers zeer grondig voorbereid, genomen en gemotiveerd. In deze motivering wordt duidelijk aangegeven waarom de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening waarbij uitdrukkelijk werd rekening gehouden met de omliggende omgeving en meer specifiek de woning van verzoekende partijen.

13. Voorafgaandelijk aan een inhoudelijke toelichting van het bestreden besluit wensen tussenkomende partijen uitdrukkelijk te wijzen op het feit dat Uw Raad zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid en zelf een uitspraak mag doen over de opportuniteit. Uw Raad mag in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van de bevoegde administratieve overheid.

Uw Raad beschikt voor wat betreft zijn beoordelingsbevoegdheid over de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid waarbij hij **zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van de deputatie.** In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en **nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.

Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad **enkel tot de vernietiging kan besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.** Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de deputatie dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou gekomen zijn.

Het loutere feit dat de verzoekende partij een andere beoordeling maakt zonder dat hieruit blijkt dat de door het vergunningverlenend orgaan gegeven beoordeling niet correct is, betreft louter opportunistiekritiek die niet van aard is om aan te tonen dat de deputatie de onmiddellijke omgeving foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

14. Wat concreet het bestreden besluit betreft oordeelde Uw Raad in zijn vernietigingsarrest van 27 mei 2014 dat:

- Er moet worden toegelicht waarom er in de zomer en winter geen of weinig hinder zal zijn en er in lente en herfst nog voldoende daglicht in de woning zal zijn;
- De noordoost oriëntatie kan niet aangegrepen worden om de hinder te minimaliseren;
- De nieuwe feitelijke toestand moet in het onderzoek worden betrokken;
- Er zal een nieuw verslag door de PSA worden opgesteld en hoorzitting worden georganiseerd.

In het nieuwe (en dus opnieuw bestreden) besluit van 28 augustus 2014 wordt door verweerder, daarin bijgetreden door de PSA, gewezen op het volgende:

- Alle woningen langs deze straatzijde zijn noordoost georiënteerd waardoor ze standaard al minder rechtstreekse zonlichtinval kennen. De rechtstreekse lichtinval komt hoofdzakelijk langs de voorzijde van de woning waarin deze vergunningsaanvraag niets wijzigt;
- De huidige bebouwingstypologie van het pand van verzoekende partijen is het gevolg van een Vlaamse koterij-mentaliteit en heeft geen uitstaans met de optimalisatie van de rechtstreekse lichtinval. Dat was indertijd geen aandachtspunt bij deze achteruitbouw;
- Wonen in een woonzone vergt enige tolerantie.

- *De beperkte hinder in hoofde van verzoekende partijen doet zich enkel voor in de voormiddag en enkel in de niet-vergunde veranda. Een veranda bedekt met een witte koepel die geen effectief zonlicht doorlaat*
- *In de winter zal er geen verlies aan rechtstreekse lichtinval zijn ingevolge de lage stand van de zon.*
- *In de herfst en lente zal er meer hinder zijn doch zal de woning beschikken over voldoende daglicht.*
- *In de zomer zal er weinig verlies aan rechtstreekse lichtinval zijn ingevolge de hoge stand van de zon.*
- *Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de hinder binnen de normale tolerantie van een woonzone valt.*
- *Er is geen onaanvaardbare aantasting van het uitzicht. Er was immers nooit sprake van een weids uitzicht. Een bijkomende aantasting daarvan is toelaatbaar binnen de bestemmingsvoorschriften in woongebied. Bovendien kan geargumenteed worden dat het nieuwe uitzicht esthetischer is dan het vroegere uitzicht op de koterijen.*
- *Reeds 42 % van woningen aan deze straatzijde zijn op een gelijkaardige wijze gerenoveerd. Huidig concept kan dus duidelijk in overeenstemming geacht worden met de bestaande omgeving.*
- *Uit een bestudering van foto's met betrekking tot de oude en de nieuw gecreëerde toestand moet geoordeeld worden dat de hinder binnen de normale tolerantie van een woonzone.*

Uit deze samenvatting blijkt dat aan alle voorwaarden gesteld door Uw Raad voldaan werd. De hinder werd zorgvuldig onderzocht op basis van de voorgebrachte gegevens van de vroegere en de nieuwe toestand. Verwerende partij oordeelde dat deze gelet op én de oriëntatie van de woningen, én de aanwezigheid van een niet licht doorlatende koepel, én het beperkt verlies aan lichtinval gedurende de verschillende individueel beoordeelde seizoenen, én de ligging in dens woongebied, én het gegeven dat intussen elke gerenoveerde woning een dergelijk stedenbouwkundige toelaatbaar concept toepast, aanvaardbaar is. Bovendien werden de partijen uitdrukkelijk gehoord en bracht de PSA een eensluidend verslag uit.

Gelet op voormelde motivering uit het bestreden besluit kunnen volgende bezwaren van verzoekende partijen dan ook bezwaarlijk weerhouden worden.

15. Voor wat betreft **de visuele hinder** stellen verzoekende partijen:

*“De uitbreiding van het aanpalende gebouw op de gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping **een enorme impact** heeft op het uitzicht van de woning van verzoekers, waarvan de ramen van hun leefruimten en eerste verdieping op blinde muren zullen uitzien.”*

*“Er is immers voorzien in een uitbouw op de eerste verdieping van 2 m voorbij de bestaande gevel van verzoekers. Op die manier is het **bestaande uitzicht op de achterste omgeving volledig verdwenen**. Verzoekers hebben uitzicht gekregen op een blinde muur, wat een kokereffect heeft veroorzaakt”.*

“Zij worden bovendien geconfronteerd met zichtverlies en een verenging van hun ruimtegevoel in de leefruimten op de gelijkvloerse verdieping, alsmede op het terras achter de eigen woning.”

Bij de omschrijving van de visuele hinder sparen verzoekende partijen de ongefundeerde dramatiek niet. Typerend zijn de foto's op pag. 18. Verzoekende partijen maken zich druk over het verlies van hun zogezegd weids uitzicht maar laten na om ook maar één foto toe te voegen van het voorheen bestaande achterwaartse uitzicht op hun tuin of tout court van hun nieuw uitzicht. Nee, één foto van hun vroegere zijdelings uitzicht op koterijen en voor de rest recente foto's van hun achtergevel op basis waarvan Uw Raad hun op heden aangetast uitzicht zou moeten beoordelen. Begrijpe wie begrijpe kan...

Voor wat het uitzicht op de gelijkvloerse verdieping blijkt uit de foto op pag. 21 van het verzoekschrift van verzoekende partijen dat verzoekende partijen voorafgaandelijk aan de uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning vanuit hun woonkamer en keuken enkel uitkeken op hun zonder vergunning opgetrokken veranda en vanuit deze veranda op een banaal koertje met op de perceelsgrens geplaatste aftandse betonplaten.

Het is dan ook een raadsel hoe de constructie van een gelijkvloerse uitbouw, het uitzicht van verzoekende partijen vanuit hun gelijkvloerse living zou verslechteren. Het zicht van verzoekende partijen op hun koer en tuin op geen enkele wijze wordt gehinderd door de bouwwerken van tussenkomende partijen. Het vermeende kokereffect is reeds 62 jaar intrinsiek aanwezig bij de woning van verzoekende partijen en kan slechts op één wijze worden vermeden; wanneer verzoekende partijen zelf hun woning over de gehele perceelsbreedte afwerken zoals op heden gebeurd met gelijkaardige woningen over heel Vlaanderen. Bovendien hebben tussenkomende partijen verzoekende partijen meermaals mondeling en schriftelijk aangeboden op hun kosten de betonnen afscheiding weg te nemen en op de scheidingsmuur muur die zal gebouwd worden een crepi aan te brengen (kleur naar keuze) zodat de koer van verzoekende partijen een mooie esthetische afwerking verkrijgt. Een afwerking met een witte crepi zou bovendien nog een voordeel zijn: in die zin dat de weerkaatsende avondzon op deze witte gevel nog extra licht zou kunnen creëren in de zomermaanden. Verzoekende partijen weigerden in te gaan op dit aanbod van tussenkomende partijen.

Aangezien verzoekende partijen klaarblijkelijk geen foto's durven toevoegen voor wat het actuele uitzicht op de eerste verdieping betreft, laten tussenkomende partijen een simulatie zien van het uitzicht dat verzoekende partijen verkregen van uit de grote ramen op hun eerste verdieping.

In de plaats van het bestaande uitzicht op aftandse koterijen kregen verzoekende partijen een veel groener en weidser uitzicht krijgen op de omgeving. De door verzoekende partijen beschreven doch niet geïllustreerde visuele hinder ontbeert dan ook elk raakpunt met de werkelijke toestand en is alleszins niet afdoende aangetoond, integendeel zelfs.

16. Voor wat betreft het verlies aan lichtinval wensen tussenkomende partijen vooreerst te wijzen op de dramatiek die ook hier niet gespaard wordt. "Verzoekers hebben inmiddels liefst 3 keer aan de Deputatie aangetoond dat de lichtinval in de woning drastisch zal verminderen ingevolge de uitvoering van de werken." "Bij uitbreiding of verhoging van de bestaande constructies op het aanpalende perceel, valt ieder rechtstreeks dag- en zonlicht in de woning van verzoekers bijna volledig weg." Slechts tijdens de voormiddag van een zonnige dag tijdens de lente en de herfst zal er gedurende een beperkte tijd een verminderde lichtinval zijn op de matte koepel van een niet-vergunde veranda. Een wezenlijk verschil...

Voorts brengen verzoekende partijen ter staving een aantal eenzijdig opgestelde schaduwstudies voor. De schaduwstudies van Ir. Guy Torfs werden voorgelegd aan architect Leen Heyrman die op basis van een wetenschappelijk onderbouwde nota aantoonde dat de resultaten van de schaduwstudies van Ir. Guy Torfs irrelevant zijn ingevolge het feit dat de

verkeerde meetpunten en berekeningsmethodes worden gehanteerd [**stuk 4 en 8**]. Hetzelfde geldt voor de foto's gevoegd op pag. 21-24 van het verzoekschrift. Hoe valt nu te verifiëren of deze foto's op een gelijkaardig tijdstip werden genomen vanuit een gelijkaardig standpunt? De foto op pag. 28 slaat werkelijk alles. Het verlies aan lichtinval word geïllustreerd met gesloten gordijnen...

Verzoekende partijen stellen o.b.v. deze schaduwstudies dat door de uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning hun woning een aanzienlijk verlies aan daglicht zal ondergaan en dat deze resultaten "in het kader van de beroepsprocedure zonder enige onderbouwing ontkend worden".

Vooreerst is de stelling dat de Deputatie hiermee geen rekening hield volkomen foutief. Zoals zonet uiteengezet heeft de Deputatie wel degelijk rekening gehouden met de stand van de zon tijdens de verschillende seizoenen en de mogelijk hinderlijke impact hiervan op de woning van verzoekende partijen na uitvoering van de bestreden vergunning:

De vermeende hinder moet trouwens terecht worden genuanceerd. Buiten een tijdelijke ontbering van 1 m zonlicht op de veranda, zal de woning van verzoekende partijen geen aantoonbaar verlies aan daglicht ondergaan. Zowel langs de voor- als de achterzijde van hun woning zal quasi dezelfde hoeveel daglicht kunnen invallen. Er worden door de bouwwerken van tussenkomende partijen immers geen ramen verduisterd.

Middels de foto op pag. 21 van het verzoekschrift van verzoekende partijen willen zij bewijzen dat de woning afdoende lichtinval en bezonning verkrijgt. Het tegendeel is echter waar. Door de noord-oost oriëntatie, de met getroebleerd glas bedekte veranda en de gedeeltelijke achteruitbouw zonder ramen ontvangt deze woning langsheen de achtergevel van nature uit amper daglicht, laat staan zonlicht. Het meeste daglicht in de woning van verzoekende partijen valt binnen langs de voorgevel en het dak. De woonruimte achteraan de woning net zoals de keuken zijn ruimtes die van nature uit al amper of geen ramen hebben. Stellen dat "de woning van verzoekers qua zon- en lichtinval volledig afhankelijk is van de naastgelegen woning van aanvragers" is dan ook niet serieus te nemen. Net zoals de foto op pag. 28 van het verzoekschrift van verzoekende partijen waarbij het gebrek aan lichtinval wordt "aangetoond" door de gordijnen dicht te trekken. Gordijnen waar de zon dan nog probeert door te branden...

De bijkomende vermindering van zonlicht die door de bestreden bouwwerken werd veroorzaakt is dan ook, zoals de Deputatie terecht oordeelt, beperkt. Verzoekende partijen lijken niet te beseffen dat de beperkte lichtinval in hun woning het gevolg is van enerzijds het achterhaalde bouwconcept van hun eigen woning en niet van de renovatiewerkzaamheden van tussenkomende partijen.

Verzoekende partijen besluiten inzake het verlies aan (zon)licht dat met zekerheid kan gesteld worden dat:

- "De tuinstrook achter de woning van verzoekers, die thans de gehele voormiddag langs de rechterzijde zon ontvangt, door de uitbouw volledig overschaduwd zal worden." De tuinstrook van verzoekende partijen is achter hun woning 30 m lang en begint pas achter hun eigen uitbouw. Hoe een uitbouw op 13 m deze volledige tuin kan overschaduwten is een raadsel.
- "Rechtstreekse zon- en lichtinval aan de woning onttrokken wordt". Zoals zonet uiteengezet gebeurt dit slechts tijdens de voormiddag van een zonnige dag tijdens de lente en de herfst waarbij er slechts gedurende een zeer beperkte tijd een

verminderde lichtinval zal zijn en dit slechts op de matte koepel van een niet-vergunde veranda. Een wezenlijk verschil...

- “het maximale genot van de warmte en het licht aan de woning van verzoekers wordt ontnomen”. Opnieuw, het verlies aan rechtstreeks zonlicht is dermate beperkt in tijd en ruimte dat een dergelijke stelling volledig buitenproportioneel is.

Verzoekende partijen stellen met enige drang naar overdrijving de feiten zo voor alsof er naast hun woning een appartementsgebouw van 4 bouwlagen zal worden gebouwd die hun volledige woning in het duister en de koude zal storten waardoor deze haar leefbaarheid verliest. Uit een kritische analyse van hun argumenten blijkt dat ze bij de omschrijving van hun nadeel en hinder de ongefundeerde dramatiek niet sparen en niet gehinderd worden door enige drang naar een objectieve en wetenschappelijke kijk op de zaken.

Uit het bestreden besluit blijkt dat de Deputatie de ernst van de vermeende lichthinder **zowel voor als na de uitvoering van de bouwwerken** uitvoerig heeft bestudeerd, beoordeeld en in deze stedelijke context als aanvaardbaar geacht. Dat de Deputatie in het bestreden besluit opnieuw verwijst naar de noordoost-oriëntatie van de woningen gebeurt niet met het oog op het minimaliseren van de hinder, het gebeurt louter met het oog op het duiden op het feit dat rechtstreekse lichtinval langs de achterzijde van deze woningen sowieso uiterst beperkt is. Rechtstreekse lichtinval komt hier hoofdzakelijk langs de voorzijde die door deze vergunningsaanvraag niet wordt aangetast.

De concrete hinder aan de achterzijde van de woning van verzoekende partijen werd door de Deputatie **op basis van de door verzoekende partijen bijgebrachte stukken** uiterst zorgvuldig onderzocht (“uit de bijlage van de beroepers”...). De oude én de nieuwe toestand. De Deputatie heeft vervolgens een aantal kritische bemerkingen geformuleerd ten aanzien van de door verzoekende partijen geponeerde uitgangspunten. Zo doet de hinder zich enkel in de voormiddag voor, doet de hinder zich niet in het achterste volume voor doch enkel in de niet-vergunde veranda, is er geen rechtstreekse lichtinval door de koepel van de niet-vergunde veranda. Vervolgens heeft de Deputatie de lichthinder seizoen per seizoen geanalyseerd en beoordeeld en is zij tot de conclusie gekomen dat deze de normale tolerantie binnen een woonzone niet overschrijdt.

De Deputatie erkent dus wel degelijk, na een grondige bestudering van de vroegere en de huidige toestand en op basis van een uitvoerig gemotiveerd besluit, dat er weliswaar een bepaalde vermindering van lichtinval is doch dat deze in deze welomschreven context aanvaardbaar is. Nu de Deputatie deze beleidskeuze grondig en wettig motiveerde zullen verzoekende partijen zich hierbij moeten neerleggen. Het komt immers aan Uw Raad niet toe ter zake een opportuniteitsbeoordeling te maken.

De bewering van verzoekende partijen dat de Deputatie de lichthinder niet concreet zou hebben beoordeeld raakt dan ook kant noch wal. Dat deze voor verzoekende partijen opnieuw “teleurstellend” is valt te begrijpen. Dit impliceert evenwel niet dat ze gebrekkig of onwettig zou zijn. Dat deze gelijklopend is met de eerdere besluiten van de Deputatie is ook logisch. Het tegendeel zou wijzen op een weinig consequente houding van de Deputatie die door verzoekende partijen op de korrel zou worden genomen als “inconsequent”.

17. Voor wat de **verenigbaarheid met de omgeving** betreft wordt in het bestreden besluit opnieuw uitdrukkelijk gerefereerd naar het binnen de gemeente Zwijndrecht gangbare gabarit van 13 m op de verdieping en 17 m op het gelijkvloers **[stuk 3]**, dat bovendien reeds in 42 % van de omgeving voorkomende bebouwing bestaat.

De schaal van de uitbouw en de hierdoor veroorzaakte hinder werd aldus door de Deputatie getoetst aan zowel de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften die door de vergunningsaanvraag van tussenkomende partijen wordt gerespecteerd, als aan de in de omgeving bestaande toestand.

Uit onderstaande foto blijkt trouwens duidelijk dat inderdaad minstens 40 % van de aanwezige woningen beschikken over een achteruitbouw voorbij de hoofdwoning, die in vele gevallen de 17 meter overschrijdt. (foto)

Op pag. 37 van het verzoekschrift van verzoekende partijen en de foto's in [stuk 6] wordt zeer treffend aangetoond dat quasi elk huis in deze omgeving beschikt over een achteruitbouw. Dat bepaalde huizen nog beschikken over een L-vorm is een historisch achterhaald bouwconcept dat nooit onderworpen is geweest aan een beoordeling in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Inzake deze L-vorm wordt door verzoekende partijen meermaals geargumenteed dat deze expliciet werd voorzien i.f.v. de lichtinval in deze noord-oost georiënteerde woningen. Uit de bouwvergunningen van 1950 kan echter niet worden afgeleid dat dit ook werkelijk het geval was. Meer nog, aan de andere kant van de straat (de zuidkant) werden deze woningen ook zo geconcipteerd. Deze L-vorm is dan ook een louter historisch architecturaal concept dat op heden zowel stedenbouwkundig als qua leefcomfort als volledig achterhaald en kwaliteitsloos wordt beschouwd.

De instandhouding van deze L-vorm draagt niet bij tot meer lichtinval in hun woning. Integendeel, door het creëren van een gesloten achterbouw over de gehele perceelsbreedte (zoals bij tussenkomende partijen) kunnen grotere ramen en lichtstraten voorzien worden in de woning van verzoekende partijen. De “hinderaspecten” van verzoekende partijen zijn het gevolg van het achterhaalde bouwconcept van hun eigen woning, niet van de renovatiewerkzaamheden van tussenkomende partijen.

Het volledig dicht bouwen tussen de perceelsgrenzen tot op een bepaalde maximale bouwdiepte en bouwhoogte en met vrijwaring van een minimale tuinoppervlakte, is dan ook net een toonbeeld van het streven naar een goede ruimtelijke ordening.

Intussen hebben tussenkomende partijen in de buurt rondvraag gedaan waaruit een algehele solidariteit blijkt met de bouwplannen van tussenkomende partijen. Vele omwonende wensen trouwens ook zelf hun woning te verbouwen conform de voormelde bouwdieptes [stuk 7].

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog uitvoerig, doch zonder dat er wezenlijk iets wordt toegevoegd aan hun stelling die reeds is uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritisieren in het eerste middel de beoordeling in de thans bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de lichthinder, zichthinder en inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving. Ze stellen tevens en in het bijzonder dat het gezag van gewijsde van de eerdere vernietigingsarresten van de Raad is geschonden.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“
...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

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

”
...

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

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

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het aangevraagde betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning in een straat met aaneengesloten bebouwing. Het volume aan de straatzijde wordt niet gewijzigd. De bestaande aanbouwen aan de tuinzijde worden gesloopt. Er wordt op het gelijkvloers voorzien in een aanbouw over de volledige perceelsbreedte met een hoogte van 3,25 meter, een plat dak en een diepte van 16,83 meter. De verdieping wordt eveneens over de volledige perceelsbreedte uitgebreid, tot een bouwdiepte van 13 meter over een hoogte van 6 meter.

De verzoekende partijen zijn de linkerburen. De uitbreiding op de verdieping van het bestreden project overschrijdt in bouwdiepte hun achtergevel. De uitbreiding op het gelijkvloers overschrijdt

de bouwdiepte en bouwhoogte van hun achterbouw-veranda, die zich situeert langs de zijde van de rechterbuur, zijnde de zijde van het bestreden bouwproject.

Tijdens de administratieve beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen zich beklagd over het verlies aan (zon)licht en het uitzicht op de blinde muren die gecreëerd worden door het bestreden project, die tevens een kokereffect zou teweegbrengen.

In eerste instantie adviseerde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig en stelde dat de nieuwe grotere aanbouw tot tegen de linkerzijde van het perceel aanzienlijke hinder naar licht en zicht zou veroorzaken voor de linkerbuur. Er werd voorgesteld de uitbreiding van het gelijkvloers te beperken tot de bestaande bouwdiepte van de linkerbuur (13 meter) en de uitbreiding op de verdieping te beperken tot een bouwdiepte van 11 meter.

In de thans bestreden beslissing wordt aangesloten bij de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde “bijkomende” motieven om het project, zoals oorspronkelijk ingediend, te vergunnen. Om welke redenen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de hinder voor de verzoekende partijen aanvankelijk aanzienlijk acht en van aard om de vergunning te weigeren en daarbij zelfs een voorstel formuleerde die tegemoet zou komen aan de goede ruimtelijke ordening en nog steeds een volwaardige woning met voldoende leefkwaliteit zou toelaten, om thans de hinder voor de verzoekende partijen niet als een struikelblok te zien om een vergunning te verlenen, wordt uiteengezet onder de “bijkomende” motieven.

Hoe dan ook, behoort het eindoordeel over een administratief beroep tot de bevoegdheid van de verwerende partij. Indien ze zich, na een eigen beoordeling, aansluit bij het gewijzigd advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en diens voorgestelde “bijkomende” motieven, dan dienen deze motieven in feite en in rechte verantwoord te zijn om de thans bestreden vergunning te verlenen.

5.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na twee eerdere vernietigingen door de Raad, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting. In het eerste vernietigingsarrest werd vastgesteld dat de loutere bewering dat de gevraagde uitbouw niet zorgt voor significant minder lichtinval voor de burens en de hinder zeer gering is, geen afdoende motivering kon uitmaken. In het tweede vernietigingsarrest werd vastgesteld dat uit de gegevens van het dossier niet blijkt waarop de beweringen van de verwerende partij steunen dat er in de zomer en winter weinig of geen hinder zal zijn en de woning van de verzoekende partijen in de lente en herfst toch nog zal beschikken over voldoende daglicht. Tevens werd geoordeeld dat de noordoost georiënteerde woning van de verzoekende partijen niet deugdelijk kan aangegrepen worden om de hinder door het aangevraagde te minimaliseren. Er werd tevens gewezen op de nieuwe feitelijke toestand doordat inmiddels de werken waren uitgevoerd, die de verwerende partij bij haar nieuw onderzoek van de zaak diende te betrekken.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien, zoals ten deze, eerdere beslissingen werden vernietigd omwille van een gebrekkige motivering aangaande de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

6.

De “bijkomende” motieven waarop de thans bestreden beslissing steunt, zijn, samengevat, de volgende:

- de woningen zijn aan deze straatzijde allen noordoost gericht; het betreft een structureel gebrek ingevolge de oriëntatie van deze woningen; iedere woning aan deze straatzijde zal steeds lijden onder een beperkte hoeveelheid rechtstreeks ingevallen zonlicht en dient dan ook best ontworpen te worden rekening houdend met de bestaande rechtstreekse zoninval; men dient dus het zonlicht te nemen hoofdzakelijk langs de voorgevel, die in de huidige aanvraag niet wijzigt;
- de enige vergunning dewelke gekend is voor het pand van de bezwaarindieners is de vergunning van 1 maart 1949; ter hoogte van de achtergevel werden er ten aanzien van de oorspronkelijke en enige vergunning enkele wijzigingen aangebracht; de raam- en deuropeningen werden grondig gewijzigd en er werd een veranda aangebouwd; de zogenaamde L-vorm is duidelijk niet ingegeven vanuit de oriëntatie van de woningen; woningen uit deze tijdsperiode hadden vaak dergelijke aanbouwen waarin dan verschillende berguimtes en een badkamertje/keukentje werden voorzien; heden wordt er om bouwtechnische en energetische normen eerder over de volledige breedte gebouwd;
- in een woonzone mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk kan worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving; uit het fotodossier van de beroeper is het duidelijk dat niet alle foto's van de bestaande en de nieuwe situatie op hetzelfde moment genomen zijn waardoor er een verkeerd beeld wordt geschetst; dat er enige bijkomende schaduwhinder is wordt niet betwist, doch is de vraag of deze bijkomende schaduwhinder als normaal kan beschouwd worden in deze omgeving;
- de hinder van de nieuwe aanbouw en de bijbehorende beschaduwing van het pand van beroeper doet zich sowieso enkel in de voormiddag voor; uit de bijlage van de beroepers blijkt bovendien dat de beschaduwing zich niet zal voordoen in het achterste volume, doch dat deze zich enkel zal voordoen in de niet-vergunde veranda; in de winter, wanneer de zon het laagst staat, zal er geen verschil optreden inzake rechtstreekse zoninval; tijdens de herfst en de lente zal er meer hinder zijn, doch de woning zal nog steeds beschikken over voldoende daglicht; in de zomer, als de zon haar hoogste niveau bereikt, is de hinder dan weer beperkter door de hoge stand van de zon; er dient dan ook in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de hinder binnen de normale mate van tolerantie van een woonzone valt; bovendien valt te betwisten of er effectief zonlicht komt doorheen de koepel van de veranda; men heeft hier immers geopteerd voor een zogenaamde 'witte' koepel; er kan dus betwist worden of er effectief zonlicht ontnomen wordt; bovendien beschikt de meest zonzekere kant van de achtergevel (bouwkundig linkse zijde) over geen raampartijen wat nogmaals wijst op een bouwstijl van de jaren 50 waarbij minder aandacht werd besteed aan de toetreding van zonlicht;
- wat betreft het zichtaspect gaat het om een bebouwing in een gesloten rij; er is geen sprake van een weids open zicht vanaf de woningen van de beroepers; verzoekers kunnen geen absoluut recht op een ongestoord zicht in woongebied doen gelden; bovendien kan er worden geargumenteed of het uitzicht op verschillende latere koterijen

met schuin dak een beter uitzicht gaven dan een afgewerkte aanbouw zoals aangevraagd.

- wat betreft de verenigbaarheid van de gevraagde en gerealiseerde aanbouw in de omgeving werd er reeds gesteld dat er reeds 40% van dergelijke aanbouwen zijn terug te vinden in de omgeving; de woningen met de huisnummers 10-18-20-28-30-32-36-54-56-58-60 hebben ook uitbouwen over de volledige breedte; de L-vorm is geen vast principe; sterker nog dit betreft eerder een verouderd principe; in de omgeving heeft haast geen enkele woning een gelijke bouwdiepte en bovendien zijn de aanpalende bouwdieptes vaak dieper dan de huidige aanvraag; zo heeft huisnummer 42 een bouwdiepte van ca. 17,20m en nummer 46 heeft een bouwdiepte van ca. 18,30m waardoor de voorgestelde bouwdiepte op het gelijkvloers bestaanbaar en inpasbaar dient beschouwd te worden; ook de bouwdiepte van 13m op de verdieping wordt in de omgeving meermaals behaald; huisnummers 2-6-12-14-16-18-20-24-26-28-34-50-54 hebben allen soortgelijke of diepere uitbouwen op de verdieping tot maar liefst ca. 16m.

Het uitgangspunt van de bijkomende motivering is dat de woning van de verzoekende partijen noordoost georiënteerd is, dat als structureel gebrekkig wordt beschouwd voor lichtinval aan de achtergevel, die dan voornamelijk moet gebeuren langs de voorgevel. In het vernietigingsarrest van 27 mei 2014 werd reeds geoordeeld dat de noordoost ligging van de woningen niet deugdelijk kan dienen om de hinder die wordt veroorzaakt door het bestreden project, te minimaliseren. Indien de vaststelling is dat de noordoost ligging reeds gevolgen heeft voor (zon)lichtinval aan de achtergevel van de woningen, is het zelfs van des te meer belang te beoordelen of een vermindering van lichtinval aan die zijde door een nieuw project nog aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Het volstaat niet te overwegen dat een noordoost georiënteerde woning “best” wordt ontworpen met lichtinval langs de voorgevel. Des te minder, nu de woning van de verzoekende partijen een bestaande woning is, met een bestaande indeling.

Er valt niet in te zien hoe de beschrijving van de vergunning van 1949 en de actuele toestand van de woning van de verzoekende partijen, enige relevantie heeft bij het beoordelen van de hinder voor de verzoekende partijen door het bestreden project. De verwerende partij dient in elk geval bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit te gaan van de bestaande toestand. In de mate dat de overwegingen bedoeld zijn om de hinder voor de woning van de verzoekende partijen te minimaliseren, zijn ze niet deugdelijk.

Het is ook niet duidelijk hoe de verwerende partij tot de conclusie komt dat het fotodossier dat werd voorgelegd door de verzoekende partijen “een verkeerd beeld” schetst, louter en alleen omdat “niet alle foto’s van de bestaande en de nieuwe situatie op dezelfde moment getrokken zijn”. In het vernietigingsarrest van de Raad van 27 mei 2014 werd reeds vastgesteld dat het bestreden project reeds is gerealiseerd. Er werd op gewezen dat de verwerende partij de nieuwe toestand bij haar nieuw onderzoek van de zaak diende te betrekken. De verzoekende partijen hebben foto’s voorgelegd van de schaduw die de nieuwe toestand veroorzaakt, die voldoende licht werpen op de zaak, los van de foto’s van de oude toestand.

In het vernietigingsarrest van 27 mei 2014 werd reeds aangegeven dat uit de gegevens van het dossier niet blijkt waarop de beweringen van de verwerende partij steunen dat er in de zomer en winter geen of weinig hinder zal zijn en dat de woning van de verzoekende partijen in de lente en herfst toch nog zal beschikken over voldoende daglicht. Er werd aan toegevoegd dat deze beweringen bovendien op een ernstige wijze worden tegengesproken door de verzoekende partijen, waarbij foto’s worden voorgelegd van de inmiddels uitgevoerde uitbreiding van de woning, die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Uit deze foto’s, die gesitueerd worden in de zomermaanden, blijkt ernstige schaduw ten gevolge van de gerealiseerde uitbreiding ter hoogte

van de veranda en de ernstige invloed daarvan op de leefruimten van de verzoekende partijen. De overwegingen die zijn opgenomen in de “bijkomende” motieven, blijken voornamelijk een herhaling te zijn van de vorige beslissing, die door de Raad werd vernietigd. Nog steeds blijkt niet waarop de beweringen van de verwerende partij steunen.

Voorts is het feit dat de verzoekende partijen geen rechten kunnen laten gelden op een weids uitzicht, geen deugdelijk argument om geen onderzoek en beoordeling te wijden aan het zicht op de blinde muren van de verzoekende partijen ten gevolge van de bestreden beslissing.

Tenslotte is het gegeven dat er in de omgeving gelijkaardige of grotere uitbouwen bestaan aan de achtergevel, niet van aard geen rekening te moeten houden met de bezwaren naar zicht- en lichthinder door het bestreden project zoals door de verzoekende partijen aangebracht.

Uit het geheel van de overwegingen lijkt de verwerende partij de nieuwe bredere en diepere aanbouw van het bestreden project te beschouwen als de nieuwe bouwstijl, terwijl de woning van de verzoekende partijen beschouwd wordt als de oude bouwstijl. Het beoordelen van een individuele aanvraag is echter een andere zaak dan het voeren van een toekomstig beleid, dat moet geschieden door gebruik te maken van de daartoe geëigende instrumenten.

7.

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, derhalve vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening nog steeds ontoereikend en onzorgvuldig is en de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de dragende overwegingen van het vernietigingsarrest van 27 mei 2014.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met de bestaande toestand van de woning van de verzoekende partijen, met inbegrip van de noordoost oriëntatie ervan, zoals aangegeven bij de bespreking van het eerste middel. De verwerende partij dient bij haar beoordeling bovendien rekening te houden met de vernietiging van de bestreden beslissing en de vernietigingsmotieven die er onlosmakelijk mee verbonden zijn.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Bjorn VRIESACKER en Anke HEYRMAN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te 2070 Zwijndrecht, Constant van Goeystraat 44, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 858 V 2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 oktober 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ