

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1137
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0502/SA

Verzoekende partij	de heer Erik BUSSCHAERT vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Michiel DESCHEEMAEKER en met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Bjorn COREMANS 2. mevrouw Tiffany TRATSAERT vertegenwoordigd door advocaat Lies DU GARDEIN en met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 5 oktober 2015 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de aanbouwen en de uitbreiding van de woning volgens ingediend plan met inbegrip van de twee verduidelijkende plannen inzake de dikte van de gemene muur en de locatie van de septische putten alsook onder de voorwaarde dat de buiten- en de zijmuren die als gemene muur zijn bestemd na uitvoering een dikte moeten hebben van 30 cm, op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Nieuwedokstraat 62, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0135L 31.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 8 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 13 juli 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 13 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0040 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 mei 2017.

Advocaat Michiel DESCHEEMAER voert het woord voor de verzoekende partij. De tussenkomende partijen verschijnt schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Naar aanleiding van een eerste aanvraagprocedure beslist de verwerende partij op 16 januari 2014 om de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning te weigeren. De tussenkomende partijen dienen opnieuw een aanvraag in. Naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure, ingesteld door de verzoekende partij, beslist de verwerende partij op 11 december 2014 om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 27 januari 2015 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0292/SA/0285. Na het sluiten van de debatten over en het in beraad nemen van de vordering tot schorsing op de zitting van 26 mei 2015 deelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 7 juli 2015 mee dat de tussenkomende partijen een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een identiek project hebben ingediend.

Met een tussenarrest van 11 augustus 2015 (nr. S/2015/0102) worden de debatten heropend teneinde de partijen, exclusief de tussenkomende partijen die in vermelde procedure niet zijn tussengekomen, toe te laten standpunt in te nemen omtrent de impact van de nieuwe vergunningsaanvraag op het voorliggende beroep, inclusief de ambtshalve vraag van de Raad of in de gegeven omstandigheden in het dossier met rolnummer RvVb/1415/0292/SA/0285 nog sprake is van de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste hoogdringendheid.

2.

Zoals hoger reeds aangegeven dienen de tussenkomende partijen op 10 juni 2015 een (nieuwe) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende voor “het regulariseren van de aanbouwen en de uitbreiding van de woning”

op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Nieuwedokstraat 62, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0135L 31.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oostende-Westkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende', goedgekeurd op 15 mei 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juli 2015 tot en met 21 augustus 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst beheer, ontwerp en inrichting openbaar domein adviseert op 5 oktober 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verleent op 5 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Het project is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag omvat de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning. Op 18/08/2014 werd een eerdere vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen. De deputatie bevestigde de vergunning met beperkt aangepast plan op 11/12/2014. Er werd beroep ingesteld bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. De werken hebben betrekking op een rijwoning die bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en een aanbouw. De bestaande aanbouw tegen de rechterperceelsgrens bestond uit twee volumes met verschillende kroonlijsthoogtes en dakvlakken. Tegen de linkerperceelsgrens bevindt zich een bestaand afdak in golfplaten.

Na het verwijderen van het dak in golfplaten wordt de woning uitgebreid tegen de linkerperceelsgrens tot een bouwdiepte van 13,58 meter. In dit nieuwe volume wordt de uitbreiding van de keuken voorzien. Palend aan de aanbouw aan rechterzijde werd een tuinberging gebouwd. Ook de aanbouw zelf werd verbouwd. De totale aanbouw wordt grotendeels van een plat dak voorzien, met een strook hellend dak tegenaan de rechterperceelsgrens.

De werkzaamheden voor de verbouwing aan de aanbouw tegen de rechterperceelsgrens werden reeds gestart. De werken werden stilgelegd.

De aanvraag brengt wijzigingen van de rechtse gemene muur met zich mee. De rechterperceelsgrens, wordt ter hoogte van de vroegere aanbouw op 3,85 meter gebracht, ter hoogte van de achterliggende berging bedraagt de hoogte 2,80 meter.

Ook de linkse gemene muur wijzigt. Waar de golfplaten verwijderd worden, heeft de muur een licht variabele hoogte (gemiddeld +/- 2,80 meter). Verder is de scheidingsmuur 2,15 meter hoog. Tot de bouwdiepte van 13,58 meter wordt de gemene muur vanaf de achtergevel van het hoofdvolume opgetrokken tot 2,80 meter.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.

In het bezwaar zijn volgende zaken opgenomen:

De plannen niet correct zijn wat betreft funderingen/rioleringen

De scheidingsmuur tussen de huisnummers 60 en 62 is niet in overeenstemming met artikel 10 van de stedelijke verordening en zorgt voor een verlies aan ochtend zonlicht.

De aanvraag druist in tegen de stedenbouwkundige tendens om kleiner te bouwen

Het voordeel van de bouwheer staat niet in verhouding ten opzichte van de hinder voor de bezwaarindiener.

De nieuwe keuken is ruim te noemen.

Verlies aan daglicht, uitzicht vanuit de keuken.

Voor het optrekken van de scheidingsmuur met huisnummer 64 is er geen akkoord van de betrokken eigenaar (bezwaarindiener). Terwijl dit voor het Burgerlijk Wetboek zou vereist zijn, een eventueel verkregen vergunning zal nooit kunnen uitgevoerd worden.

Bestaande toestand.

Om alle onduidelijkheid weg te nemen met betrekking tot de bestaande toestand werd een kopie van de plannen vergund in 1928 toegevoegd aan de aanvraag. Op de aangepaste plannen werd de bestaande toestand uitgetekend vóór de werken. Deze toestand strookt niet volledig met de vergunde plannen van 1928.

De bouwheer startte met de werkzaamheden (wijziging en uitbreiding) van de aanbouw, die naar aanleiding van een klacht werden stilgelegd. Het bouwvolume van de aanbouw is reeds uitgevoerd, doch niet afgewerkt. De uitbreiding tegen de linkerperceelsgrens werd nog niet aangevat. Op de aangepaste plannen werd een 'verduidelijking van de werken' voorzien, waarop aangeduid is wat te regulariseren en wat nieuw te bouwen is.

Vermits de ruwbouwwerken van de aanbouw reeds uitgevoerd zijn, werd de bestaande toestand voor de werken uitgetekend op basis van oude foto's.

Funderingen – Rioleringen

De aanvraag werd voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein. Na grondig onderzoek werd voor deze aanvraag een gunstig advies verleend.

De ligging van de regenwaterput en septische put zijn verschillend op het plan daterende 1928 en nieuwe toestand. Bij plaatsbezoek is vastgesteld dat de putten zich bevinden conform het plan van 1928. In overleg met de bouwheer en architect is beslist om deze te behouden als de staat van het rioleringsstelsel dit toelaat. In de voorwaaden wordt tevens opgenomen dat een as-built plan rioleringen dient bezorgd te worden aan de dienst Stedenbouw, die opnieuw ter advies zal worden voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein.

Algemeen gebeurt de aanduiding van de rioleringen op de plannen vooral schematisch en wordt de positie bepaald tijdens de uitvoering van de grondwerken. De ligging van de rioleringen heeft echter géén enkele ruimtelijke impact op de omgeving.

De funderingswerken gebeuren onder toezicht van de architect.

Muur tussen huisnummer 62 en 60.

De aanvraag wijkt af van artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Dat artikel bepaalt dat: "De grootste hoogte van bijgebouwen in de woonzones mag niet meer bedragen dan 3, 50 m. Behalve bij gesloten bebouwing mogen zij niet worden opgericht op minder dan 2 m van de perceelsgrenzen tenzij bij de aanvraag het akkoord wordt gevoegd van de eigenaar van het aanpalend perceel met een inplanting op een kleinere afstand tot zijn eigendom."

De inplanting van de aanbouw doet in deze aanvraag niets terzake, vermits de aanvraag gelegen is in gesloten bebouwing, kan de aanbouw tot op de kavelgrens worden voorzien. In tegenstelling tot wat in het bezwaar vermeld is, kunnen wel afwijkingen op de bouwhoogte toegestaan worden. Gelet op artikel 4 van de stedelijke verordening. Dat artikel bepaalt dat: "Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd besluit. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten zoals omschreven in artikel 1 door de afwijking niet geschaad worden. Bij bepaalde voorschriften wordt de marge waarbinnen afwijkingen kunnen worden toegestaan, zelf reeds aangegeven. Voor sommige andere voorschriften wordt expliciet vermeld dat er niet van afgeweken kan worden."

De muur op het rechteraanpalende perceelsgrens werd beperkt aangepast. Gedeelten ervan werden opgetrokken en gedeelten werden teruggebracht tot één hoogte van 3,85 meter. Beide ingrepen compenseren elkaar.

De nieuwe hoogte van deze scheidingsmuur werd reeds uitgevoerd, waar door de rechteraanpalende eigenaar perfect kan inschatten wat de impact van deze uitbreiding is, in het bijzonder naar zon- en lichtinval. Bij de aanvraag werd het akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar gevoegd, ondertekend op zowel de plannen als op de beschrijvende nota.

De verbouwing van de aanbouw maakt komaf met de wanordelijke opeenvolging van aanbouwen en biedt een rustige, uniforme en harmonieuze uitstraling. De technieken worden op een esthetische manier via het hellende dak veilig tot de achterliggende ruimtes gebracht.

Ten opzichte van het linkeraanpalende perceel is de impact van deze muur te verwaarlozen. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noord-noordoosten van het linkeraanpalende perceel. De muur met een hoogte van 3,85 meter is er 5 meter van verwijderd.

Op basis van bovenvermelde argumentatie kan een afwijking op artikel 10 worden toegestaan.

Muur tussen huisnummer 62 en 64.

De scheidingsmuur tussen de huisnummers 62 en 64 meter wordt over een lengte van 2,70 meter met 65 cm opgehoogd door de bouw van het nieuwe volume. Gelet op de oriëntatie van de panden, zien we dat het nieuwe volume zich ten noord-noordoosten van de aanbouw van de bezwaarindiener bevindt. Er kan bijgevolg slechts in zeer beperkte mate sprake zijn van een vermindering van zonlicht. Er zijn inspanningen geleverd om de bouwhoogte van het nieuwe volume te beperken. De bouwhoogte bedraagt amper 2,80 meter, terwijl normaliter aan een bouwlaag 3,00 meter wordt toegekend.

Zowel de aanbouw van de bezwaarindiener als de aanbouw van de bouwheer zijn telkens één bouwlaag. De bezwaarindiener heeft zelf recentelijk (2008) een veranda gebouwd die veel dieper is. Zijn totale bouwdiepte bedraagt 28 meter.

De courante maximale bouwdieptes die voor gelijkaardige woningen in gesloten bebouwing opgelegd worden in recente BPA's bedragen 16 meter voor de gelijkvloerse verdieping en 12 meter voor de bovenliggende verdiepingen. In deze aanvraag bedraagt de bouwdiepte zich ten opzichte van de linkerperceelsgrens 13,85 meter. De constructie heeft geen impact op de privacy of de rust van de aanpalende en gezien de beperkte hoogte is de afname van zonlicht beperkt te noemen.

We stellen vast dat het metselwerk van de afscheidingsmuur aan de zijde van bezwaarindiener zijn rood-bruine kleur behouden heeft. Bij een afwerking van deze scheidingsmuur in een witte of lichte kleur kan veel bijkomend daglicht verkregen worden dankzij de reflecterende eigenschap van de lichte kleur. Dit compenseert ruimschoots het beperkte verlies aan daglicht door het ophogen van deze scheidingsmuur. Daarenboven gebeurt de lichtinval in de keuken van de bezwaarindiener via een erker, die tevens beschikt over twee zijdelingse ramen, waardoor eveneens daglicht kan ontvangen worden. In tegenstelling tot de scheidingsmuur aan tussen de huisnummers 60 en 62 is deze scheidingsmuur in overeenstemming met de stedelijke verordening op de bouwwerken. De hoogte wordt beperkt tot 2,80 meter en wordt aangedikt tot een muur in vol baksteenmetselwerk met een nominale dikte van 30 cm.

In tegenstelling tot wat in het bezwaar vermeld is kan een scheidingsmuur wel degelijk uitgebreid worden.

Artikel 661 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat elk muur dat paalt aan zijn erf geheel of gedeeltelijk gemeen kan gemaakt worden.

Gelet op artikel 658 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat: "Iedere medeëigenaar mag de gemene muur hoger doen optrekken; doch hij alleen moet de kosten van de verhoging

betalen, alsook de herstellingen tot onderhoud van hetgeen zich boven de hoogte van de gemene afsluiting bevindt, en bovendien een vergoeding voor de last naar evenredigheid van de verhoging en volgens de waarde.”

Gelet op artikel 659 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat: “Indien de gemene muur niet in staat is de verhoging te dragen, moet hij die de muur wil optrekken hem op zijn kosten geheel op nieuwe doen opbouwen en de meerdere dikte moet van de grond aan zijn kant afgenomen worden.”

Gelet op de verklaring van de architect dat de gemene muur tussen de Nieuwedokstraat 62 en 64 voldoende daadkrachtig is om de nieuwe uitbreiding uit te voeren. De muur zal voorzien worden van een extra breedte op het eigen terrein om te voldoen aan artikel 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Het nieuwe volume zal echter niet steunen op de scheidingsmuur. Er wordt naast de scheidingsmuur een dragende muur voorzien voor de uitbreiding van de keuken, die volledig losstaat van de scheidingsmuur.

Erfgoed

...

Goede ruimtelijke ordening

De woning bestaat uit een hoofdvolume en een aanbouw. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 8,98 meter. De woning dateert van 1928 en is niet meer aangepast aan de hedendaagse noden en tendensen. De actuele stedenbouwkundige trend is wonen op kleinere percelen, zodat de groene zones maximaal kunnen behouden blijven en het stijgende aantal gezinnen ruimte bieden om te wonen. Het is een misvatting dat de woningen niet zouden mogen uitbreiden. De leefruimte zelf is niet te groot waardoor in deze aanvraag geopteerd is om leefkeuken te voorzien.

De aanvraag heeft geen negatieve ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Hij besluit als volgt:

“ ...

*Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van een eengezinswoning. Uit het dossier blijkt dat er eigenlijk deels sprake is van een regularisatie.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van de **stedelijke verordening op de bouwwerken**.*

Voorliggende aanvraag is niet in, strijd met artikel 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Om iedere discussie te vermijden werd een verduidelijkend plan toegevoegd in graad van beroep. Het is aangewezen dat deze verduidelijking wordt geïntegreerd in één globaal plan.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar en valt onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 29 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. De beroepsindiener stelt dat de regenwaterput en de septische put niet correct werden aangeduid op de bouwplannen.

Om iedere discussie te vermijden werd een beperkt aangepast plan toegevoegd in graad van beroep. Het is aangewezen dat deze verduidelijking wordt geïntegreerd in één globaal plan.

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

Door het voorzien van een uitbreiding over de ganse breedte van het perceel wordt de woonkwaliteit verhoogd. De, muur op de zijdelingse perceelsgrens links (grens met beroeper) wordt slechts beperkt opgehoogd van 2,15 m tot 2,80 m (+ 0,65 m) over een diepte van ca 2,7 m. De verhoging komt niet dieper dan een totale bouwdiepte van 13,57 m. Bovendien ligt de uitbreiding ten noordoosten van beroeper zodat de beperkte verhoging van de muur op de zijdelingse perceelsgrens links geen onaanvaardbare hinder tot gevolg zal hebben voor beroeper.

Ook de wijzigingen van de muur op de zijdelingse perceelsgrens rechts zullen geen onaanvaardbare hinder voor beroeper tot gevolg hebben. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noordoosten van beroeper. De muur met een hoogte van 3,85 m bevindt zich tevens op een afstand van ca 5 m t.o.v. beroeper.

Er moet ook benadrukt worden dat de eigenaar en bewoner van de aanpalende woning rechts (nr. 60) akkoord is met de aanvraag. Er wordt geconcludeerd dat de aanvraag een verhoging van de woonkwaliteit van de aanvragers mogelijk maakt zonder dat hierbij de woonkwaliteit van de beroeper in het gedrang wordt gebracht. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **ongegrond** te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens beperkt aangepast plan en onder dezelfde voorwaarden zoals vergund door het college van burgemeester en schepenen op 5/10/2015.*

...

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 februari 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

Huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan de vorige aanvraag. Er wordt wel een andere uitvoering van de scheidingsmuur met beroeper voorzien. Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2014/359) legde de architect tijdens de hoorzitting 3 voorstellen neer m.b.t. de scheidingsmuur met beroeper. In de beslissing van de deputatie n.a.v. dossier 2014/359 werden deze 3 voorstellen als volgt beoordeeld:

Een eerste voorstel voorziet in het bouwen van een nieuwe volle muur van 30cm dikte, de gemene muur is zowel aan de linker- als de rechterzijde 15cm. Dit voorstel impliceert een toename van de gemene muur aan de zijde van de beroeper (15cm i.p.v. 11cm). Het tweede voorstel voorziet in het behoud van de bestaande muur waarbij aan de zijde van de aanvrager een bijkomend stuk muur wordt gemetst om tot een volle gemene muur van 30cm dikte te komen. In het beroepsschrift stelt de beroeper zich evenwel vragen bij de staat van de huidige muur, een afwerking op basis van de bestaande muur is dan ook niet wenselijk. In het derde voorstel wordt eveneens een nieuwe volle muur van 30 cm dikte opgetrokken op de perceelgrens waarbij deze muur op dezelfde plaats wordt ingeplant als de bestaande muur. Dit impliceert dat de muur aan de zijde van beroeper 11cm dik is en aan de zijde van de aanvrager een dikte heeft van 19cm. In alle gevallen blijft de hoogte van de gemene muur beperkt tot 2,8m hoogte zoals initieel voorzien. Het laatste voorstel geniet de voorkeur, hierbij wordt immers een nieuwe volle muur gebouwd die voor de beroeper geen wijziging inhoudt van de bestaande situatie.

In voorliggende aanvraag wordt voor voorstel 2 gekozen i.p.v. voorstel 3. Aan het dossier werd een verklaring van de architect toegevoegd waarin verklaard wordt dat de gemene muur tussen de woning Nieuwedokstraat 62 en Nieuwedokstraat 64 voldoende daadkrachtig is om de nieuwe uitbreiding uit te voeren.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende'** goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15/05/2009. De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied, zodat de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.*

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

Tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat zowel de vergunde als de aanvullende plannen geen correcte weergave zijn van de bestaande toestand. Na de hoorzitting worden door de beroeper nog foto's toegevoegd. De beroeper stelt dat het stukje schuine muur foutief is weergegeven, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de schuine muur en de veranda van beroeper.

Nazicht van de plannen leert dat de bestaande muur ter hoogte van de schuine zijde verhoudingsgewijs op schaal niet volledig correct wordt weergegeven ten opzichte van het zijaanzicht van de verhoging. De totale hoogte van de nieuwe muur namelijk 2,8m is evenwel duidelijk weergegeven. De opmerking van de beroeper heeft enkel betrekking op de laagste punt van de schuine muur en is niet van die aard dat de aanvraag en de impact hiervan naar de beroeper niet met kennis van zaken zou kunnen worden beoordeeld. Het gaat om een uiterst minimaal verschil.

Er kan enkel sprake zijn van een onzorgvuldige beoordeling van de aanvraag indien er sprake is van manifest misleidende plannen. De stukken van het dossier en de aanvullingen van de beroeper geven de deputatie een voldoende duidelijk beeld van de toestand ter plaatse.

De aanvraag moet worden getoetst aan de stedelijke bouwverordening.' In het beroepsschrift worden verschillende strijdigheden opgeworpen, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt dit als volgt:

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 19 van de **stedelijke verordening op de bouwwerken**:*

Artikel 19

Muren die bestemd zijn om eventueel gemeen gemaakt te worden, moeten worden opgetrokken in vol baksteenmetselwerk met een nominale dikte van 30 cm.

Mits het akkoord van beide betrokken eigenaars kan een andere uitvoering van scheidingsmuren toegestaan worden op voorwaarde dat deze alternatieve oplossing minstens dezelfde draagkracht en geluidsisolatie heeft als de voorgeschreven constructiewijze.

Volgens de plannen wordt de bestaande muur met een dikte van 22 cm behouden en wordt er aan de zijde van de aanvrager een bijkomend stuk muur gemetst om tot een volle gemene muur van 30cm dikte te komen. Dit voorstel voldoet aan artikel 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.

In het beroepsschrift wordt echter aangehaald dat deze voorstelling van 22 cm echter geenszins overeen komt met de werkelijke toestand.

In een toelichtende nota van de raadsman van de aanvragers wordt hieromtrent het volgende aangehaald:

De beroepsindiener stelt dat de dikte van de gemene muur niet correct zou zijn weergegeven op de plannen. Op het ingediende plan wordt een dikte van 22cm vermeld. Volgens de beroepsindiener zou dit niet kloppen nu deze muur op bepaalde plaatsen een dikte heeft van 19 cm en op andere plaatsen een dikte van 20,5 cm. Het gaat hier dus over een verschil, in dikte van +- 2 cm. Dergelijk miniem verschil heeft geen impact op de duidelijkheid van de plannen. Indien dergelijke stelling zou worden weerhouden, zou dit betekenen dat de deputatie bij het beoordelen van een aanvraag zou moeten weigeren indien de plannen van de bestaande toestand 2 cm afwijken van de realiteit. Het hoeft weinig toelichting dat dergelijk standpunt niet houdbaar is.

Essentieel is niet de dikte van de bestaande muur, maar wel de dikte van de muur, na het uitvoeren van de werken. Zoals in het beroepsschrift ook vermeld, dient de gemene muur na het uitvoeren van de werken een dikte te hebben van 30cm. Het voorliggende plan biedt hiervoor afdoende garanties. Uit het plan blijkt duidelijk dat de muur een dikte van 30cm zal hebben na het uitvoeren van de werken.

Om iedere discussie te vermijden, leggen de vergunninghouders hiervoor een verduidelikend plan neer (stuk 2). Het toelaten van een verduidelikend plan is in lijn met de bedoeling van de decreetgever. Met het wijzigingsdecreet van 25 april 2014 en de toevoeging van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO heeft de decreetgever expliciet bevestigd dat een aanpassing van de plannen mogelijk is wanneer deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de aanpassingen tegemoet te komen aan opmerkingen en bezwaren en die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en deze aanpassingen geen kennelijke schending van

de rechten van derden met zich meebrengen. In voorliggend geval gaat het niet om een aanpassing van de plannen maar om een loutere verduidelijking van de plannen. De achterliggende reden van het aangepaste artikel is evenwel ook het vereenvoudigen van de administratieve procedure. In voorliggend geval moet deze doelstelling eveneens worden toegepast. Het toevoegen van verduidelijkende plannen moet mogelijk zijn, dit om te vermijden dat de volledige procedure zou moeten worden overgedaan.

Deze motivatie van de raadsman van de aanvrager wordt bijgetreden. Essentieel is niet de dikte van de bestaande muur, maar wel de dikte van de muur na het uitvoeren van de werken.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken waarin bepaald wordt dat de grootste hoogte van bijgebouwen in de woonzones niet meer mag bedragen dan 3,50 m en dat de rechtse muur (62-60) wordt opgetrokken tot een hoogte van 3,85 m. In de verordening wordt geen definitie gegeven van een bijgebouw. Men kan zich dan ook de vraag stellen of de te regulariseren aanbouw wel als een bijgebouw beschouwd moet worden. Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2014/359) werd in het beroepsschrift verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen waarin er sprake is van aangebouwde bijgebouwen. In dit uitvoeringsbesluit wordt volgende definitie gegeven van bijgebouwen:

Voor de toepassing van dit artikel worden als bijgebouwen beschouwd : de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Wanneer deze definitie wordt gebruikt is een bijgebouw niet noodzakelijk een vrijstaand bouwwerk, maar kan ook een bouwwerk dat aangebouwd wordt aan het hoofdgebouw als een bijgebouw beschouwd worden. Wanneer deze definitie wordt toegepast is er dus een afwijking van artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken aangezien de hoogte 3,85 m bedraagt i.p.v. 3,50 m.

Deze afwijking van de hoogte is ruimtelijk aanvaardbaar. Rekening houdende met de reeds bestaande toestand en met het feit dat de eigenaar van het aanpalend perceel akkoord is met de aanvraag, kan een hoogte van 3,85 m i.p.v. 3,50 m toegestaan worden.

Ook voor beroeper heeft deze hoogte geen onaanvaardbare hinder tot gevolg. De hoogte van 3,85 m wordt slechts plaatselijk voorzien ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (tussen nrs. 62 en 60). Naar beroeper toe wordt de hoogte beperkt tot 2,80 m. Bovendien ligt de uitbreiding ten noordoosten van beroeper.

De afwijking valt ook onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4 van de stedelijke verordening op de bouwwerken:

Artikel 4

Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd besluit. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten zoals omschreven in Art. 1 door de afwijking niet geschaad worden.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt volgende motivatie gegeven voor de afwijking van artikel 10:

De muur op het rechteraanpalende perceelsgrens werd beperkt aangepast. Gedeelten ervan werden opgetrokken en gedeelten werden teruggebracht tot één hoogte van 3,85 meter. Beide ingrepen compenseren elkaar.

De nieuwe hoogte van deze scheidingsmuur werd reeds uitgevoerd, waardoor de rechteraanpalende eigenaar perfect kan inschatten wat de impact van deze uitbreiding is, in het bijzonder naar zon- en lichtinval. Bij de aanvraag werd het akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar gevoegd, ondertekend op zowel de plannen als op de beschrijvende nota. De verbouwing van de aanbouw maakt komaf met de wanordelijke opeenvolging van aanbouwen en biedt een rustige, uniforme en harmonieuze uitstraling. De technieken worden op een esthetische manier via het hellende dak veilig tot de achterliggende ruimtes gebracht. Ten opzichte van het linkeraanpalende perceel is de impact van deze muur te verwaarlozen. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noord-noordoosten van het linkeraanpalende perceel. De muur met een hoogte van 3,85 meter is er 5 meter van verwijderd.

Op basis van bovenvermelde argumentatie kan een afwijking op artikel 10 worden toegestaan.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 29 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.

In een toelichtende nota van de raadsman van de aanvragers wordt hieromtrent het volgende aangehaald:

De beroepsindieners stelt dat de regenwaterput en de septische put niet correct werden aangeduid op de bouwplannen. De beroepsindieners haalde dit gegeven ook aan tijdens het openbaar onderzoek.

De vergunninghouder ziet niet in wat de bedoeling is van dit beroepsargument. De putten zijn ondergronds gelegen en bijgevolg niet zichtbaar. De impact op de goede ruimtelijke ordening is m.a.w. onbestaande. De putten zijn volledig op de eigendom van de vergunninghouder gelegen, wat betekent dat de beroepsindieners er geen enkele impact van zal ondervinden.

Uit de beslissing van het schepencollege blijkt dat zij niet misleid zijn geweest door de verkeerde weergave van de putten. De dienst openbaar domein heeft dit aspect onderzocht en is tot de vaststelling gekomen dat de putten niet volledig correct werden aangeduid. De dienst openbaar domein kon hierbij de correcte ligging van de putten achterhalen en heeft dit zo meegegeven aan het schepencollege. Het college van burgemeester en schepenen heeft als voorwaarde opgelegd dat er een as built rioleringsplan moet worden overgemaakt. Het schepencollege is hiermee afdoende tegemoet gekomen aan het bezwaar.

Om iedere discussie te vermijden, leggen de vergunninghouders hiervoor een beperkt aangepast plan neer (stuk 2). Het toevoegen van een dergelijk beperkt aangepast plan vormt juridisch gezien geen probleem. Zoals onder randnummer 9 uiteengezet, is het toevoegen van een dergelijk plan in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

Deze motivatie wordt bijgetreden.”

Tijdens de hoorzitting legt de beroeper een nota neer. Hierin wordt nogmaals de strijdigheid van het ontwerp met verschillende bepalingen van de stedelijke bouwverordening aangehaald. Wat artikel 19 betreft wordt volhard in het beroepsschrift en bijkomend gewezen op het belang hiervan nu de bestaande muur. Wordt geïntegreerd in de nieuwe constructie. De deputatie treedt bovenstaande beoordeling zoals geformuleerd door de provinciaal

stedenbouwkundig ambtenaar bij. Volgens de plannen moet de muur na uitvoering van de werken een dikte hebben van 30cm, het college formuleerde in dit verband zelfs nog een expliciete voorwaarde en een aanvullend plan werd neergelegd, De dikte van de bestaande muur is dus niet van doorslaggevende aard net omwille van het feit dat deze wordt geïntegreerd in het ontwerp en het ontwerp wijzigingen aan deze muur voorziet zodat de aanvraag na uitvoering van de werken zal voldoen aan artikel 19 van de verordening.

Met verwijzing naar artikel 19 van de verordening wordt gewezen op het feit dat de afvoerbuizen van de beroeper en de aanvrager langs de gemene muur lopen, een onnauwkeurige aanduiding van de afvoerleidingen kan een impact hebben op de stabiliteit. Andermaal treedt de deputatie bovenstaande beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. Middels een beperkt aangepast plan wordt de precieze ligging van de putten en leidingen verduidelijkt. Zowel het college en de adviserende instanties, alsook de de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én de deputatie kunnen op basis van dit plan en de stukken van het dossier de aanvraag met kennis van zaken beoordelen. Naar aanleiding van de hoorzitting wordt door de beroeper geen verdere opmerkingen geformuleerd betreffende dit beperkt aangepast plan. Er wordt ook op geen enkele manier aangetoond of minstens aannemelijk gemaakt dat de stabiliteit in het gedraging zou kunnen worden gebracht. De afvoerleidingen van beroeper dienen ook niet op het bouwplan worden weergegeven, hier worden geen wijzigingen aan aangebracht en deze maken dus ook niet het voorwerp van de aanvraag uit zoals gesteld door artikel 29. De bouwplannen zijn voldoende duidelijk, uiteraard dienen de werken steeds conform de een vergunning te worden uitgevoerd zodat de voorwaarde tot opmaak van een as-buittatetest niet noodzakelijk is.

Inzake artikel 10 van de verordening wordt gesteld dat de afwijking wordt “omzeild” door het akkoord van de aanpalende buur en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zo buiten beschouwing wordt gelaten. Dit is niet correct. De deputatie sluit zich integraal aan bij de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die de impact van de afwijking heeft beoordeeld zowel naar de beroeper als naar de rechteraanpalende.

In de nota wordt nu ook een vermeende strijdigheid met artikel 40 van de bouwverordening aangehaald. Dit artikel heeft betrekking op de minimale daglichtinval in de woonvertrekken. Door een nieuwe aanbouw te voorzien zou er sprake zijn van een verlies aan lichtinval ten opzichte van de deur met beglazing ter hoogte van de woonplaats. De stelling dat het wooncomfort van de aanvrager wordt verhoogd is volgens beroeper niet correct omdat het wooncomfort door de verordening niet wordt bepaald door de beschikbare oppervlakte.

De deur ter hoogte van de bestaande woonplaats wordt in het ontwerp vervangen door een grotere schuifdeur, ook een dakraam is voorzien. In de achtergevel is ook een raam voorzien en bijkomende ramen in de bergingen en het sas hoewel dit strikt gezien geen echte woonvertrekken zijn. De aanvraag is in overeenstemming met artikel 40 en voldoet aan de vooropgestelde normen Inzake wooncomfort.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“De bestaande woning nr. 62 is samen met de aanpalende woning nr. 64 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pand werd ook opgenomen in de Lijst van het

Bouwkundig Erfgoed in Oostende met Lokaal Belang, door de gemeenteraad aangenomen in zitting van 27/11/2009.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt het volgende aangehaald:

De bestaande bebouwing heeft de locuswaarde laag meegekregen volgens de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed. In het advies van 21/05/2014 is de conclusie: "De commissie is van oordeel dat de werken geen impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand omdat ze achteraan' worden uitgevoerd en niet zichtbaar zijn vanaf de voorzijde. De Commissie wijst er op dat het origineel schrijnwerk en geveldelen in de voorgevel behouden moeten worden en niet kunnen worden vervangen." Naar aanleiding van de huidige aanvraag kan de erfgoedtoets als volgt worden bepaald: "De commissie handhaaft haar advies van 21/05/2014 en wijst erop dat een comfort verhogende verbouwing bijdraagt tot behoud door ontwikkeling."

Algemeen kan geconcludeerd worden dat de gevraagde werken geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het pand.

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een eengezinswoning (deels regularisatie). De bestaande aanbouwen worden vervangen door een nieuwe uitbreiding. Tot op een bouwdiepte van 13,57 m wordt de uitbreiding voorzien over de ganse breedte van het perceel. Dieper op het perceel wordt opnieuw een langwerpige uitbreiding voorzien aan één zijde van het perceel tot op een totale bouwdiepte van 22,19 m. Deze uitbreiding wordt volgens het inplantingsplan opgericht op 2,36 m van de zijdelingse perceelsgrens met beroeper.

Door het voorzien van een uitbreiding over de ganse breedte van het perceel wordt de woonkwaliteit verhoogd. De muur op de zijdelingse perceelsgrens links (grens met beroeper) wordt slechts beperkt opgehoogd van 2,15 m tot 2,80 m (+ 0,65 m) over een diepte van ca 2,7 m. De verhoging komt niet dieper dan een totale bouwdiepte van 13,57 m. Bovendien ligt de uitbreiding ten noordoosten van beroeper zodat de beperkte verhoging van de muur op de zijdelingse perceelsgrens links geen onaanvaardbare hinder tot gevolg zal hebben voor beroeper.

Ook de wijzigingen van de muur op de zijdelingse perceelsgrens rechts zullen geen onaanvaardbare hinder voor beroeper tot gevolg hebben. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noordoosten van beroeper. De muur met een hoogte van 3,85 m bevindt zich tevens op een afstand van ca 5 m t.o.v. beroeper.

Zoals ook aangehaald in de vorige verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (n.a.v. dossier 2013/390 en dossier 2014/359), is het opnieuw bestendigen en zelfs uitbreiden van de langwerpige uitbouw langs één zijde van het perceel i.p.v. over de volledige breedte niet ideaal.

Dergelijke langwerpige uitbouwen beperken het contact met de tuin.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de eigenaar en bewoner van de aanpalende woning rechts (nr. 60) akkoord is met de aanvraag.

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat beroeper zelf recentelijk (2008) een veranda gebouwd heeft, die veel dieper is gelegen. De totale bouwdiepte op het perceel van beroeper bedraagt ca 28 m. Deze uitbreiding ligt ten zuidwesten van de plaats van de aanvraag waardoor de impact hier groter is.

Rekening houdende met al deze elementen wordt er geconcludeerd dat de aanvraag een verhoging van de woonkwaliteit van de aanvragers mogelijk maakt zonder dat hierbij de woonkwaliteit van de beroeper in het gedrang wordt gebracht. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening."

Tijdens de hoorzitting herhaalt de raadsman van beroeper nogmaals dat de verhoging van de gemene muur met een hoogte van 65cm een significante impact zal hebben op de lichtinval van de leefkeuken van de beroeper. Nagenoeg alle lichtinval zal verloren gaan.

De deputatie treedt de beoordeling van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. De aanvraag voorziet een zeer beperkte verhoging van de gemene muur, dit over een afstand van ca. 2,7m. Deze beperkte verhoging is noodzakelijk opdat de uitbreiding kan voldoen aan de isolatienormen en over een voldoende plafondhoogte kan beschikken: De verhoging is geenszins onredelijk en werd in vergelijking met de voorgaande aanvragen intussen tot het minimum gereduceerd.

De beroeper stelt dat ten onrechte wordt verwezen naar diens eigen uitbouw, nochtans maakt deze evenzeer deel uit van de bestaande toestand. De in casu voorziene uitbouw beslaat slechts over een diepte van 4,6m de volledige breedte van het perceel, daarna bedraagt de afstand tot de gemene muur 2,36m. De verwijzing dat de afstand tussen de uitbouw van beroeper en de gemene muur beperkt is, is correct doch het gevolg van een bestaande situatie.

De foto's van de beroeper tonen aan dat de uitbouw van beroeper over verschillende ramen beschikt die uitkijken op de te verhogen gemene muur. De aanvraag zal plaatselijk inderdaad een impact hebben op de lichtinval in de uitbouw van de beroeper, doch de impact kan niet als onaanvaardbaar worden beschouwd. Dat de volledige uitbouw van beroeper geen enkele lichtinval meer zal genieten en hij geen wooncomfort meer zou hebben is niet correct. De uitbouw van beroeper loopt veel dieper en beschikt ook aldaar over ramen die voldoende lichtinval verzekeren. De beroeper beschikt ook over een veranda, de simulatiefoto in de aanvullende nota van beroeper op pg. 4 toont aan dat de beperkte ophoging van de gemene muur geen impact heeft op de lichtinval ter hoogte van de veranda. De uitbouw van beroeper zal dan ook nog voldoende daglicht kunnen binnentrekken, de impact van de aanvraag is in deze de bestaande dicht bebouwde toestand niet onredelijk.

De beroeper verwijst naar een arrest van de RvVb dd. 27 mei 2014, nr. A/2014/0389 waarin wordt gesteld dat net omwille van de noordoostelijke oriëntatie de woning des te afhankelijker is van lichtinval. Het ontwerp dat aan de basis ligt van dit arrest voorziet evenwel een uitbreiding over de volledige perceelbreedte, dit zowel op het gelijkvloers als de verdieping. Feiten die geenszins kunnen worden gelijkgesteld met voorliggend ontwerp. Ook de verwijzing naar het arrest van de RvVb dd. 25 juni 2013, nr. A/2013/0350 is niet vergelijkbaar. De Raad oordeelde dat in het licht van het andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de motivering van de bestreden beslissing zich niet kon beperken tot het verwijzen naar de bepalingen uit het burgerlijk wetboek en de deputatie de beweerde hinder niet in concreto had onderzocht. Ook hier verschilt de context van voorliggende aanvraag.

De deputatie stelt vast dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder zal doen ontstaan en de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

...

De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan met inbegrip van de twee verduidelijkende plannen inzake de dikte van de gemene muur en de locatie van de

*septische putten alsook onder de voorwaarde dat de buitenmuren en de zijmuren die als gemene muur zijn bestemd na uitvoering van de werken een dikte moeten hebben van 30cm.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van “*artikel 16, 2° e.v. van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning; schending van het motiveringsbeginsel en schending van artikels 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; schending van het openbaar onderzoek; schending van het zorgvuldigheidsbeginsel; schending van het redelijkheidsbeginsel; schending van artikel 19 van de Stedelijke Verordening op de Bouwwerken van de stad Oostende*”.

Zij zet uiteen:

“ ...

38. Het plan in de aanvraag van verweerder maakt melding van een gemene muur van 22 centimeter, waartegen een steen zal worden geplaatst om zo te voldoen aan de bepalingen van art. 19 van de Stedelijke Verordening op de Bouwwerken van de stad Oostende.

Deze voorstelling van 22 centimeter komt echter geenszins overeen met de werkelijke toestand. Aangezien er geen akkoord gegeven is door verzoeker kan er bijgevolg geen sprake zijn van afwijkingsmogelijkheden van de 30 centimeter breedte. Daarenboven moet vermeld worden dat door de foute voorstelling van de realiteit men nu al kan oordelen dat de gemene muur niet gerealiseerd zal worden conform artikel 19.

Wanneer de deputatie dan spreekt over een 'miniem verschil' doordat er sprake zou zijn van een 'verschil in dikte van +/- 2 centimeter' en dit geen impact zou hebben op de duidelijkheid van de plannen, hanteert de deputatie dan ook het verkeerde cijfermateriaal.

Zoals hieronder op de foto wordt aangetoond is de feitelijke toestand

echter als volgt:

[foto's]

- Ter hoogte van de schuine muur is de dikte slechts 19 centimeter en aan de zijde van nummer 64 moet nog een halve steen, namelijk de nieuwe bezetting (4,5 cm steen en 0,5 cm mortel) afgetrokken worden.
- in het deel muur volgend op het schuine gedeelte, is de dekplaat vanboven op de muur 19 centimeter breed, die 5 centimeter breder is dan de muur zelf.

Dit betekent dus dat er van de 19 centimeter breedte, nogmaals 5 centimeter moet afgetrokken worden. Bijgevolg is er dan ook sprake van een foutmarge van liefst 26 %. Van een 'miniem verschil' kan hier dan ook geen sprake zijn.

39. Het feit dat deze foute voorstelling gebruikt wordt als basis door de vergunningverlenende overheid om akkoord te gaan met het plaatsen van een steen tegen de muur door verweerder om zo tot de vereiste 30 centimeter breedte te komen, brengt dan ook met zich mee dat dit zich nooit in werkelijkheid op correcte wijze zal manifesteren.

40. Het is dan ook weinig verwonderlijk wanneer blijkt uit nieuw opgestelde bezetting en het dienstdoend fotomateriaal van de aangevangen werken dat men dan ook daadwerkelijk nooit aan de vereiste 30 centimeter komen.

[foto's]

41. De deputatie trekt evenmin in twijfel dat er foutieve plannen ingediend zijn op het vlak van de ligging van de septische putten en de leidingen. Het bewijs van indiening op de hoorzitting van een 'aangepast plan' bevestigt dit andermaal:

'Middels een beperkt aangepast plan wordt de precieze ligging van de putten en leidingen verduidelijkt. Zowel het college en de adviserende instanties, alsook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én de deputatie kunnen op basis van dit plan en de stukken van het dossier de aanvraag met kennis van zaken beoordelen.'

Hierbij moet benadrukt worden dat men dit aangepast plan aangrijpt om te motiveren dat men met kennis van zaken de aanvraag kan beoordelen. Hieruit kan a contrario afgeleid worden dat men zonder die plannen de aanvraag niet met kennis zou kunnen beoordelen. Een en ander wringt natuurlijk ook wat het openbaar onderzoek betreft en de mogelijkheid van verzoeker om hieromtrent een bezwaar in te dienen. Dit viciëert de bestreden vergunning alleszins.

De aangepaste plannen vermelden trouwens dan wel de ligging van de septische putten, maar maken geen melding van de voor de verbouwingen aan de muur relevante leidingen.

Meer nog, zoals reeds gezegd, worden op de plannen in het aanvraagdossier op de plaats van deze afvoerleidingen zelfs een fundering ingetekend. Evenwel zijn deze in realiteit niet aanwezig.

De vergunningverlenende overheid schendt hier dan ook zowel de bepalingen omtrent de dossiersamenstelling als het zorgvuldigheidsbeginsel als het materieel motiveringsbeginsel mee.

43. Nog wordt de betreffende veranda niet op de plannen aangegeven. Dit heeft naar oordeel van verzoekende partij tot gevolg dat de aanvraag niet op een toereikende wijze kon worden beoordeeld, rekening houdend met de belangen van alle betrokken partijen. Zo werd bijvoorbeeld geen rekening gehouden met het gegeven dat de uitbreiding van de naastgelegen woning tot tegen de gemene muur de lichtinval in deze veranda nagenoeg volledig zal wegnemen. Ook zal de veranda beschadigd worden door uitvoering van de vergunning.

Van een redelijke en gemotiveerde belangenafweging is op dit punt geen sprake. De bestreden beslissing rept met geen woord over deze problematiek. Het middel is alleen al om deze reden gegrond.

44 Van de vergunningverlenende overheid kon zonder meer worden verwacht dat zij zou nagaan of het aanvraagdossier de nodige documenten bevatte en of de ingediende plannen met de werkelijkheid overeenstemden. Deze verwachting geldt in casu des te meer, wanneer men de volgende zaken in rekening brengt:

- De huidige vergunningverlenende overheid heeft reeds in het verleden een stedenbouwkundige vergunning geweigerd aan de huidige aanvrager, net omdat destijds werd vastgesteld dat de gevoegde plannen zonder meer foutief en misleidend waren. Alleen al in het licht van dit precedent, diende de vergunningverlenende overheid extra waakzaam te zijn
- De veranda die aan de zijde van de aanvrager van de vergunning werd opgericht, komt wel voor op de gevoegde plannen.
- Verzoekende partij heeft bij zijn bezwaarschrift dat werd ingediend n.a.v. de administratieve beroepsprocedure foto's van zijn pand gevoegd, met inbegrip van foto's van deze veranda. De vergunningverlenende overheid behoorde aldus te weten dat er aldaar een veranda werd opgericht die niet voorkomt op de bij de aanvraag gevoegde plannen.

45. Het niet nagaan of het dossier volledig en toereikend is om de aanvraag te beoordelen, wetende dat er zich op dit punt in het verleden reeds problemen hebben gesteld, getuigt van een bijzonder onzorgvuldig handelen in hoofde van de vergunningverlenende overheid. Ook omwille van deze reden is het middel gegrond.
...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat de plannen onduidelijk zijn waardoor verwerende partij de aanvraag niet zorgvuldig en met de vereiste kennis van zaken heeft kunnen toetsen aan de geldende wettelijke bepalingen.

De onduidelijkheid zou betrekking hebben op de dikte van de bestaande gemene muur alsook de plaatsing van de septisch put en bijhorende leidingen.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij beweert is er wel degelijk sprake van een miniem verschil ingevolge de wisselende dikte van de muur. Zoals gesteld in de bestreden beslissing is vooral de toestand na uitvoering van de werken van belang, dit is immers bepalend om de impact van de aanvraag voor verzoekende partij correct te kunnen inschatten.

Middels een verduidelijkend plan wordt aangetoond dat na uitvoering van de werken er voldaan zal zijn aan artikel 19 van de stedelijke bouwverordening. Teneinde verzoekende partij maximale garanties te bieden werd op dit punt zelfs nog een vergunningsvoorwaarde opgelegd.

Net dit verduidelijkend plan, opgemaakt om verzoekende partij absolute planmatige garanties te bieden, wordt door verzoekende partij opnieuw aangegrepen. In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO kan een vergunning worden verleend met inbegrip van een verduidelijkend plan. Verzoekende partij was op de hoorzitting op de hoogte van dit verduidelijkend plan en heeft noch op de hoorzitting noch daarna hierop enige bemerking of voorbehoud geformuleerd. Nu dit plan net werd opgemaakt om verzoekende partij ter wille te komen kan niet worden ingezien op welke manier de rechten van verzoekende partij hierdoor worden miskend.

De verwijzing naar eerdere planmatige onduidelijkheden in voorgaande dossiers is hier niet aan de orde nu elke aanvraag op haar eigen merites dient beoordeeld. Daarbij dient aangestipt dat bij deze aanvraag, itt. eerdere aanvragen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dit punt geen bemerkingen heeft geformuleerd. Wat de veranda betreft geeft verzoekende partij zelf aan dat deze op de foto's bij het beroepschrift staat aangeduid. Verwerende partij overweegt uitdrukkelijk dat op grond van de verduidelijkende plannen en alle stukken van het dossier, dus ook de foto's bij het beroepschrift, zij met kennis van zaken over de aanvraag heeft kunnen oordelen. Er is pas sprake van een schending van het dossiersamenstellingsbesluit indien verwerende partij hierdoor misleid is geworden. Verzoekende partij toont ook niet in concreto aan dat verwerende partij met bepaalde elementen ten onrechte geen rekening heeft gehouden.

...

3.

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

9. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de onvolledigheid en/of onjuistheid van de plannen slechts tot de onwettigheid van de vergunning indien de overheid door deze onvolledigheden of onjuistheden werd misleid'.

De verzoekende partij toont niet aan op welke manier de vergunningverlenende overheid door de aangehaalde elementen zou zijn misleid. Dit zou ook niet kunnen worden aangetoond nu er in het dossier afdoende gegevens zitten die een voldoende duidelijk beeld geven van de aanvraag.

10. De verzoekende partij stelt dat de dikte van de gemene muur niet correct zou zijn weergegeven op de plannen. Op het ingediende plan wordt een dikte van 22cm vermeld. Volgens de verzoekende partij zou dit niet kloppen nu deze muur op bepaalde plaatsen een dikte heeft van 19 cm en op andere plaatsen een dikte van 20,5 cm. Het gaat hier dus over een verschil in dikte van +- 2 cm. Dergelijk miniem verschil heeft geen impact op de duidelijkheid van de plannen. Indien dergelijke stelling zou worden weerhouden, zou dit betekenen dat de deputatie bij het beoordelen van een aanvraag zou moeten weigeren indien de plannen van de bestaande toestand 2 cm afwijken van de realiteit. Het hoeft weinig toelichting dat dergelijk standpunt niet houdbaar is.

Essentieel is niet de dikte van de bestaande muur, maar wel de dikte van de muur na het uitvoeren van de werken. Het vergunde plan biedt hiervoor afdoende garanties. Uit het plan blijkt duidelijk dat de muur een dikte van 30cm zal hebben na het uitvoeren van de werken. De deputatie heeft dit ook als vergunningsvoorwaarde opgelegd.

11. Om iedere discussie te vermijden, heeft de vergunninghouder hiervoor een verduidelijkend plan neergelegd. Dergelijk verduidelijkend plan was niet nodig. Zoals gezegd, is de toestand na de werken essentieel. Hiervoor bood het ingediende plan afdoende garanties. Het verduidelijkend plan werd enkel overgemaakt om iedere discussie met de verzoekende partij (die zeer procesbereid lijkt te zijn) uit te sluiten.

Het toelaten van een verduidelijkend plan is overigens in lijn met de bedoeling van de decreetgever. Met het wijzigingsdecreet van 25 april 2014 en de toevoeging van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO heeft de decreetgever expliciet bevestigd dat een aanpassing van de plannen mogelijk is wanneer deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de aanpassingen tegemoet te komen aan opmerkingen en bezwaren en die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en deze aanpassingen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengen. In voorliggend geval gaat het niet om een aanpassing van de plannen maar om een loutere verduidelijking van de plannen.

12. De verzoekende partij stelt dat de septische put en leidingen niet correct werden aangeduid op de bouwplannen.

De vergunninghouder ziet niet in wat de bedoeling is van dit beroepsargument. De put is ondergronds gelegen en bijgevolg niet zichtbaar. De impact op de goede ruimtelijke ordening is m.a.w. onbestaande. De put is volledig op de eigendom van de vergunninghouder gelegen, wat betekent dat de verzoekende partij geen enkele impact van zal ondervinden. Hetzelfde geldt voor de leidingen.

De dienst openbaar domein van de stad Oostende heeft dit aspect onderzocht en is tot de vaststelling gekomen dat de putten niet volledig correct werden aangeduid. De dienst openbaar domein kon hierbij de correcte ligging van de putten achterhalen en heeft dit zo meegegeven aan het schepencollege. Naar aanleiding van het beroep bij de deputatie, heeft de vergunninghouder hiervoor een beperkt aangepast plan neergelegd.

...

4.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota:

“ ...

6. Verzoekende partij wenst er op te wijzen dat tussenkomende partij tot in de administratieve beroepsprocedure er niet in slaagt de correcte plaats aan te duiden van de regenwaterafvoer, zelfs niet in haar 'verduidelijkende plannen'.

Vooreerst is er geen sprake van 'verduidelijkende' plannen, maar van 'corrigerende' plannen. Deze plannen waren het gevolg van een plaatsbezoek van de stedenbouwkundige dienst die stelden dat het plan geen correcte weergave vormde van de bestaande toestand, meer specifiek de plaats van de septische put en de regenput.

Er moet echter vastgesteld worden dat zowel in het voorverslag als het eindverslag van de deskundige (die tezamen het definitief verslag vormen) melding gemaakt wordt dat de plannen nog steeds geen correcte weergave vormden van de feitelijke toestand.

In het voorverslag staat hierover:

'Onder de nieuwe betonplaat is een regenwaterafvoer aanwezig. Deze werd niet centraal in de koer geplaatst, doch tegen de scheidsmuur. Deze inplanting is niet geheel in overeenstemming met de afgeleverde bouwvergunning.'

En in het eindverslag:

'Naast de tuinmuur werd in een verdiepte sleuf een rioolbuis (PVC diameter 125 mm) geplaatst.'

Er kan dus opgemerkt worden dat de 'verduidelijkende' (corrigerende) plannen zelf niet eens corrigerend waren. Bijgevolg doet zich wel degelijk een fout voor in de plannen.

Deze plannen zijn nochtans van doorslaggevend belang geweest bij de beoordeling door verwerende partij zoals blijkt uit de bestreden beslissing:

'Middels een beperkt aangepast plan wordt de precieze ligging van de putten en leidingen verduidelijkt. Zowel het college en de adviserende instanties, alsook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én de deputatie kunnen op basis van dit plan en de stukken van het dossier de aanvraag met kennis van zaken beoordelen.'

Zoals blijkt, grijpt verwerende partij deze plannen aan om te motiveren dat de vergunningsaanvraag 'met kennis van zaken' is beoordeeld. A contrario mag dan ook afgeleid worden dat zonder die plannen, verwerende partij de aanvraag niet met kennis zou kunnen beoordelen.

Bijgevolg schendt verwerende partij dan ook de bepalingen omtrent de dossiersamenstelling, als het zorgvuldigheidsbeginsel, als het materieel motiveringsbeginsel.

Op het vlak van de gemene muur heeft de gerechtsdeskundige ook duidelijkheid kunnen brengen.

Tussenkomende partij stelt namelijk dat de dikte van de gemene muur zoals weergegeven op de plannen slechts '4-- 2cm' zou verschillen en dat 'dergelijk miniem verschil geen impact [heeft] op de duidelijkheid van de plannen. Indien dergelijke stelling zou worden weerhouden, zou dit betekenen dat de deputatie bij het beoordelen van een aanvraag zou moeten weigeren in dien de plannen van de bestaande toestand 2 cm afwijken van de realiteit. Het hoeft weinig toelichting dat dergelijk standpunt niet houdbaar is.'

Dit strookt echter geenszins met de vaststelling die gebeurd is door de gerechtsdeskundige:

'De bestaande muur heeft een dikte van circa 13 cm. Op regelmatige afstand zijn verdikte steunberen aanwezig, alwaar de muur een dikte heeft van 19 cm.

Bovenop de bestaande muur is een betonnen deksteen geplaatst met een breedte van 26 cm.

De muur werd aan de zijde van Coremans uitgedikt tot een uiteindelijke dikte van 29 cm ter plaatse van de steunberen. In het vlak tussen de steunberen is de muur 6 cm dunner.

Op de plannen van de bouwvergunning staat de bestaande muur getekend met een dikte van 19 cm, te verbreden tot 30 cm. In de praktijk is de dikte van 19 cm evenwel enkel aanwezig ter plaatse van de steunberen.'

Het gaat dus niet om een 'miniem' verschil van '+/- 2 centimeter', maar wel over 9 centimeter t.o.v. de initieel gehanteerde 22 centimeter of m.a.w. een foutpercentage van liefst 41%.

Verzoekende partij meent inderdaad dat verwerende partij een vergunning moet weigeren wanneer de plannen 41% (!) afwijken van de bestaande toestand. Vanzelfsprekend moet men het aantal cm bekijken in verhouding tot de totale afstand. Het behoeft weinig betoog dat bij een weergave op plannen van 20 meter en de bestaande toestand echter 12 meter is (cf. de reductie met + 40%) er zich wel degelijk een probleem voordoet.

Volledigheidshalve kan er op gewezen worden dat door de foute plannen waarop verwerende partij zich diende te baseren om de vergunning af te leveren de muur niet voldoet aan de opgelegde voorwaarde. Zoals vastgesteld door de gerechtsdeskundige is de muur maximaal 29 centimeter breed ter plaatse van de steunberen en op de tussenvlakken slechts 23 cm.

Dit is dan ook een schending van de opgelegde voorwaarde in de bestreden vergunning en vormt een bouwovertreiding. Hiervoor werd reeds een klacht neergelegd bij het Parket van de Procureur des Konings, gekend onder de referentie: BG.66.99.530/2016.

Verzoekende partij is zich bewust dat uw Raad hier geen uitstaans mee heeft, maar het is wel dienstig om aan te tonen dat verwerende partij een vergunning heeft verleend op basis van een verkeerde voorstelling van de bestaande toestand met het gevolg dat er zich dan ook logischerwijs een bouwovertreiding gemanifesteerd heeft.

...

5.

De tussenkomende partijen voegen nog toe:

“ ...

In eerste instantie wenst de tussenkomende partij op te merken dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

De elementen van de bestreden beslissing waar de verzoekende partij naar verwijst hebben betrekking op werken waar hij geen enkele impact van ondervindt.

De regenwaterput is ondergronds gelegen en is bijgevolg niet zichtbaar. De impact op de goede ruimtelijke ordening is onbestaande. De impact van de afvoer op de goede ruimtelijke ordening is eveneens onbestaande. De putten en leidingen zijn volledig op de eigendom van de tussenkomende partij gelegen, wat betekent dat de verzoekende partij er geen enkele impact van zal ondervinden. Uit het verzoekschrift en de wederantwoordnota blijkt niet welke impact de locatie van de regenwaterput en – afvoer zou hebben op de toestand van de verzoekende partij.

Volgens artikel 2.1, 1° van het besluit van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: vrijstellingsbesluit), is het (ver)plaatsen van een regenwaterput en regenwaterafvoer vrijgesteld van vergunningsplicht:

Art. 2.1.

Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende handelingen :

1° gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen

(...)

14° gebruikelijke constructies zoals ventilatiebuizen, airco's, schoorsteenpijpen, schoorstenen, dakgoten en hemelwaterafvoerbuizen aan of op een woning, op voorwaarde dat ze niet meer dan drie meter boven de nok van de woning uitsteken;

Het vrijstellingsbesluit bevat een opsomming van werken waarvan de impact dermate beperkt is dat er geen beoordeling van de vergunningverlenende overheid nodig is. Het feit dat werken m.b.t. regenwaterputten en regenwaterafvoer onder dit vrijstellingsbesluit kunnen worden ondergebracht, toont aan dat de locatie van de regenwaterput en – afvoer geen invloed heeft op de toestand van de verzoekende partij. Meer nog, de tussenkomen de partij mag - zonder hiervoor een vergunning aan te vragen - de regenwaterput en – afvoer op een andere locatie voorzien. De aangeduide locatie op de vergunde plannen is m.a.w. zelfs niet eens relevant nu deze locatie zonder vergunning kan worden aangepast.

Hetzelfde geldt voor wat de dikte van de bestaande muur betreft. Ook hier is het niet duidelijk welke negatieve impact de verzoekende partij zou kunnen hebben van een verkeerde weergave van de bestaande dikte van de muur. Er kan evenmin worden ingezien op welke manier de rechtspositie van de verzoekende partij zou worden verbeterd indien de dikte van de bestaande muur op de volgens haar correcte manier zou worden weergegeven. De verzoekende partij toont dit ook niet aan. Het enige wat hieromtrent relevant is, is de dikte van de muur na het uitvoeren van de werken. Het vergunde plan biedt hiervoor afdoende garanties. Uit het plan blijkt duidelijk dat de muur een dikte van 30cm zal hebben na het uitvoeren van de werken. De verwerende partij heeft dit ook als vergunningsvoorwaarde opgelegd.

De verzoekende partij grijpt deze elementen aan als louter procedureformalisme in het kader van de huidige annulatieprocedure. Zij wordt echter in geen geval in haar rechten geschaad door deze elementen. Nu de verzoekende partij geen enkele impact ondervindt van de weergave van de dikte van de bestaande muur, moet – volgens de rechtspraak van uw Raad – worden geoordeeld dat dit middel onontvankelijk is .

Het middel is bovendien ongegrond.

Voor wat de regenwaterput betreft, verwijst de tussenkomen de partij naar haar eerste schriftelijke uiteenzetting. Hierin werd aangetoond dat de regenwaterput op het verduidelikend plan correct werd weergegeven en dat de vergunningverlenende overheid hieromtrent niet is misleid.

Voor wat de regenwaterafvoer betreft, meent de verzoekende partij uit het verslag van de gerechtsdeskundige af te leiden dat de regenwaterafvoer ook op het verduidelikend plan foutief werd weergegeven. In het verslag stelt de gerechtsdeskundige dat de

regenwaterafvoer niet in overeenstemming is met het vergunde plan. Op vandaag is de regenwaterafvoer inderdaad nog niet conform het vergunde plan uitgevoerd. De regenwaterafvoer ligt nog volgens de bestaande toestand. Dit komt omdat de werken nog niet volledig zijn afgerond. Het vergunde plan is een weergave van de vergunde en uit te voeren toestand. De regenwaterafvoer werd nog niet uitgevoerd en stemt op vandaag dan ook nog niet overeen met het vergunde plan. Na de uitvoering van het vergunde plan zal dit wel het geval zijn. De stelling van de gerechtsdeskundige moet zo worden geïnterpreteerd dat de bestaande toestand op vandaag op dit punt nog niet overeenstemt met de vergunde toestand. Na uitvoering van de werken zal dit wel het geval zijn. De tussenkomende partij moet de regenwaterafvoer nog voorzien op de nieuwe locatie.

Voor wat de dikte van de bestaande muur betreft, kan niet worden ingezien hoe de wettigheid van de vergunning hierdoor zou kunnen worden aangetast. Essentieel is niet de dikte van de bestaande muur, maar wel de dikte van de muur na het uitvoeren van de werken. Het vergunde plan biedt hiervoor afdoende garanties. Uit het plan blijkt duidelijk dat de muur een dikte van 30cm zal hebben na het uitvoeren van de werken. De verwerende partij heeft dit ook als vergunningsvoorwaarde opgelegd.

De tussenkomende partij ziet niet in welke impact de dikte van de bestaande muur zou hebben kunnen gehad op het oordeel van de verwerende partij. De verwerende partij zou geen andere beslissing hebben genomen indien de dikte van de bestaande muur op een andere manier zou zijn weergegeven. Uit het verslag van de gerechtsdeskundige blijkt bovendien dat er zich m.b.t. de stabiliteit van de bestaande muur geen problemen stellen:

zie pagina 5 en 6 van het eindverslag:

...

Voor wat het weergeven van de veranda van de verzoekende partij op de plannen betreft, stelt de tussenkomende partij vast dat er geen enkele wettelijke verplichting wordt aangehaald om alle constructies van de buren op het plan weer te geven. Uit de beslissing van de deputatie blijkt dat de verwerende partij deze veranda/uitbouw wel degelijk bij de beoordeling van de beslissing heeft betrokken. Hiervoor kan worden verwezen naar pagina 12, paragraaf 6 van de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij de uitkijk en de lichtinval m.b.t. deze veranda/uitbouw beoordeelt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel aan dat de verwerende partij de bepalingen omtrent de dossiersamenstelling, het zorgvuldigheids- en materieel motiveringsbeginsel heeft geschonden.

Ten eerste komt de voorstelling van de breedte van de gemene muur niet overeen met de werkelijke toestand. Dit verschil is volgens de verzoekende partij dermate groot dat er geen sprake kan zijn van een 'miniem verschil' zoals de bestreden beslissing stelt. Het feit dat deze foute voorstelling als basis gebruikt wordt, leidt er volgens de verzoekende partij ook toe dat de vereiste 30 cm breedte van deze muur, na uitvoering van de werken, zich in werkelijkheid nooit zal manifesteren.

Verder meent de verzoekende partij dat wat het openbaar onderzoek betreft, "één en ander wringt" omdat aangepaste plannen werden ingediend. Tot slot stelt zij dat de relevante leidingen en haar

veranda niet op de plannen staan aangegeven, terwijl de uitbreiding de lichtinval in de veranda volledig zal wegnemen en deze beschadigd zal raken.

2.

De tussenkomen de partijen werpen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel. De elementen die de verzoekende partij aanhaalt, zoals bijvoorbeeld de ondergrondse regenwaterput, hebben immers geen impact op haar of de goede ruimtelijke ordening.

De Raad merkt op dat excepties in het eerst mogelijke door de procedureregeling voorziene processtuk moeten worden opgeworpen, teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren. Zelfs indien excepties de openbare orde raken moeten zij in het eerste processtuk worden opgeworpen, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de tussenkomen de partijen geen redenen aangeven waaruit blijkt dat de grondslag van deze exceptie pas na het indienen van hun schriftelijke uiteenzetting aan het licht is gekomen. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de tussenkomen de partijen dit argument reeds hebben aangevoerd tijdens de administratieve procedure bij de verwerende partij.

Er kan in dat geval dan ook bezwaarlijk worden voorgehouden dat de tussenkomen de partijen niet in de mogelijkheid waren om deze exceptie voor het eerst in hun schriftelijke uiteenzetting op te werpen.

De exceptie is onontvankelijk.

3.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partijen voor het verbouwen van een eengezinswoning. De werken werden deels uitgevoerd en verder stilgelegd na een klacht. De bestaande aanbouwen worden vervangen door een nieuwe uitbreiding. Tot op een bouwdiepte van 13,57 m wordt de uitbreiding voorzien over de ganse breedte van het perceel.

Dieper op het perceel wordt opnieuw een langwerpige uitbreiding voorzien aan één zijde van het perceel tot op een totale bouwdiepte van 22,19 m. De muur op de zijdelingse perceelgrens links, dit is de grens met de verzoekende partij, wordt beperkt opgehoogd van 2,15 m tot 2,80 m over een diepte van ca. 2,70 m. De verhoging komt niet dieper dan een totale bouwdiepte van 13,57 m.

4.1.

Een terugkerend argument in het betoog van de verzoekende partij is dat de plannen niet overeenstemmen met de werkelijkheid of dat relevante zaken ontbreken op deze plannen.

De Raad merkt op dat gebeurlijke onjuistheden in plannen of in de aanvraag slechts tot vernietiging kunnen leiden wanneer ze van die aard zijn dat het vergunningverlenend bestuursorgaan erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen. Tevens moeten ze beslissend zijn voor de toekenning van de aanvraag.

4.2.

Vooreerst stelt de verzoekende partij dat de voorstelling van 22 cm breedte van de gemene muur op het plan van de aanvraag niet overeenkomt met de werkelijke toestand. De Raad volgt hierbij het standpunt van zowel verwerende en tussenkomen de partij die stellen dat de huidige weergave van de dikte van de muur niet essentieel is, maar wel de dikte na het uitvoeren van de werken.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat het voorliggende plan afdoende garanties biedt op een dikte van 30 cm na de werken kennelijk onzorgvuldig is of dat zij werd misleid door de aanvraag. Gelet op het verduidelijkend plan dat werd neergelegd blijkt net het tegendeel, de verwerende partij heeft met kennis van zaken haar beslissing genomen.

De stelling van verzoekende partij dat door de foutieve voorstelling van de muur zij in werkelijkheid nooit op correcte wijze zal worden gerealiseerd is te herleiden tot een niet-onderbouwd standpunt van de verzoekende partij. De Raad stelt overigens vast dat de verzoekende partij zelf geen standvastig standpunt inneemt inzake de bestaande breedte van de gemene muur. Zo meent zij in haar verzoekschrift dat de bestreden beslissing hierover een foutmarge heeft van 26%, terwijl dit in haar wederantwoordnota plots 41% is.

4.3.

Wat betreft de weergave van de relevante leidingen komt de Raad tot dezelfde conclusie. De verzoekende partij heeft reeds in haar beroepsschrift gewezen op de ligging van de regenwaterput, de septische put en riolering. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing hieromtrent:

“ ...

Middels een beperkt aangepast plan wordt de precieze ligging van de putten en leidingen verduidelijkt. Zowel het college en de adviserende instanties, alsook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én de deputatie kunnen op basis van dit plan en de stukken van het dossier de aanvraag met kennis van zaken beoordelen. Naar aanleiding van de hoorzitting wordt door de beroeper geen verdere opmerkingen geformuleerd betreffende dit beperkt aangepast plan. Er wordt ook op geen enkele manier aangetoond of minstens aannemelijk gemaakt dat de stabiliteit in het gedrang zou kunnen worden gebracht. De afvoerleidingen van beroeper dienen ook niet op het bouwplan worden weergegeven, hier worden geen wijzigingen aan aangebracht en deze maken dus ook niet het voorwerp van de aanvraag uit zoals gesteld door artikel 29.

...”

In haar verzoekschrift bekritiseert de verzoekende partij opnieuw de intekening van de leidingen aan de gemene muur op de plannen, zonder de kennelijke onzorgvuldigheid of het misleidend karakter daarvan aan te tonen. Zij haalt hier eveneens aan dat gezien de verwerende partij motiveert dat door het aangepast plan zij de aanvraag met kennis van zaken heeft kunnen beoordelen, hieruit *a contrario* kan worden afgeleid dat zij zonder die plannen de aanvraag niet met kennis van zaken zou kunnen beoordelen.

Bijgevolg wringt er hier volgens verzoekende partij het “één en ander” aan het openbaar onderzoek en haar mogelijkheid om bezwaar in te dienen. De verzoekende partij blijft echter in gebreke aan te tonen in welke mate de aanpassing van het plan niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, dat luidt als volgt:

“ ...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij haar opmerking over de weergave van de funderingen, septische put, waterput en leidingen heeft kunnen doen gelden in haar bezwaarschrift. De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de aanvraag niet correct aan het openbaar onderzoek werd onderworpen.

4.4.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat door het ontbreken van haar veranda op de plannen, de aanvraag niet op een toereikende wijze kon worden beoordeeld rekening houdend met de belangen van alle betrokken partijen. De uitbreiding zal de lichtinval in haar veranda volledig wegnemen en deze zal ook beschadigd raken door de uitvoering. Dit argument wordt in het tweede middel van het verzoekschrift uitgebreid uiteengezet. De Raad behandelt het dan ook verder bij de bespreking van het tweede middel.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van *“artikel 4.3.1 §1, 1°, b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; schending van artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO; schending van artikels 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het materiële motiveringsbeginsel; schending van het zorgvuldigheidsbeginsel”*. Zij zet uiteen:

“ ...

B.2.1. Derving invallend daglicht en verlies aan uitzicht.

51. Hoger werd reeds meerdere malen aangegeven dat verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een ernstige vorm van inperking van het invallend daglicht in zijn leefkeuken. Daarnaast zal verzoekende partij ook geconfronteerd worden met een ernstige beperking van het uitzicht vanuit diezelfde leefkeuken. Waar op vandaag reeds op een blinde muur zal worden uitgekeken, zal de situatie met de tenuitvoerlegging van de thans vergunde werken, zonder meer erger en volstrekt onaanvaardbaar worden.

52. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, waarbij de gemene muur verder wordt opgehoogd tot een hoogte van 2,80 meter, d.i. 65 centimeter hoger dan het hoogste punt van de gemene muur zoals te zien op de foto, zal tot gevolg hebben dat er geen natuurlijk licht meer zal invallen in de woning van verzoekende partij. Hij zal ook uitkijken op een volledige blinde muur, daar waar op vandaag nog enigszins een uitzicht op de lucht kan worden genomen. De goede ruimtelijke ordening wordt in dit opzicht in ieder geval geschonden.

[foto]

53. Omtrent de problematiek van het verlies aan uitzicht, die nochtans door verzoekende partij werd aangekaart lopende de administratieve beroepsprocedure, wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing schendt in dit verband ontegensprekelijk de formele motiveringsplicht.

[foto]

54. Omtrent de problematiek van het verlies aan invallend daglicht wordt wel standpunt ingenomen door de vergunningverlenende overheid, dit door te verwijzen naar de noordoostelijke ligging van de woning van verzoekende partij. Een dergelijk motief is echter volstrekt irrelevant, nu de inval van daglicht, en dus niet louter het zonlicht, geenszins beïnvloed wordt door de ligging van een perceel of woning. De bestreden beslissing schendt in deze zin ontegensprekelijk de materiële motiveringsplicht.

55. Het middel is alleen al om deze redenen gegrond.

B.2.2. Veiligheid en stabiliteit

56. Maar er is meer. Ook het aspect 'veiligheid in het algemeen' werd door de decreetgever als één van de criteria van de 'goede ruimtelijke ordening' aangemerkt. Verzoekende partij heeft in dit verband opgemerkt dat de stabiliteit van de gemene muur, waartegen de aanbouw zal worden opgericht, geenszins onderzocht werd. Ook kan gewezen worden op het gevaar bij het wegbreken van een deel van de achtergevel.

Ook de Stedelijke Verordening op de Bouwwerken van de stad Oostende heeft expliciet in haar eerste artikel twee invalshoeken opgesomd die doorheen de verordening centraal horen te staan:

1..7 Twee invalshoeken staan hierbij centraal.

Eenzijds is er de woonkwaliteit stricto sensu, die betrekking heeft op aspecten als veiligheid, stabiliteit, hygiëne, comfort en leefbaarheid. Hieruit volgen voorschriften, die aan bouwwerken een aantal technische minima opleggen.

Anderzijds is er de kwaliteit van de woonomgeving, die betrekking heeft op de aspecten zoals rust, bezonning, privacy, bereikbaarheid en harmonie van het straatbeeld. [...]

Niettegenstaande wordt in de beslissing van de deputatie geen enkele vorm van aandacht besteed aan dit belangrijk aspect van goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid beperkt zich enkel tot een verwijzing naar het PSA-verslag, waar melding gemaakt wordt van een aangepast plan die de bestaande toestand weergeeft. Daarnaast meent men dat de opmerkingen over de breedte van de bestaande muur niet relevant zijn, aangezien er maar rekening gehouden moet worden met de breedte van de muur nadat de werken uitgevoerd zijn. Een dergelijk standpunt is zonder meer fout. Niet voor niets heeft de decreetgever het aspect 'veiligheid' als één van de criteria van de 'goede ruimtelijke ordening' aangemerkt. De vergunningverlenende overheid diende dit aspect dan ook zonder meer te onderzoeken. Dit gebeurde niet... In ieder geval is het opgegeven motief niet in staat om de bestreden beslissing zowel in rechte als in feite te dragen. De materiële motiveringsplicht werd ook op dit punt geschonden

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De gemene muur in kwestie wordt opgehoogd met slechts 65cm. In de bestreden beslissing wordt op omstandige wijze gemotiveerd dat deze uiterst beperkte ophoging geen aanleiding zal geven tot onaanvaardbare hinder voor verzoekende partij. Verwerende partij verwijst hiervoor naar de gunstige oriëntering van de aanbouw, de aanwezigheid van voldoende ramen in de aanbouw van verzoekende partij om licht binnen te trekken en de dense bebouwingscontext waarbinnen de woningen zich bevinden.

Dat verzoekende partij het niet eens is met deze motieven impliceert echter niet dat de bestreden beslissing op dit punt kennelijk onredelijk zou zijn.

Verwerende partij wordt ook verweten het aspect stabiliteit onvoldoende te hebben onderzocht in de bestreden beslissing.

Verwerende partij stelt vast dat het verzoekschrift op geen enkele wijze toelicht in welke zin de stabiliteit in het gedrang zou kunnen komen. Het gaat om loutere speculaties die, zoals aangehaald in het schorsingsarrest, gesteund zijn op een vermeende onoordeelkundige uitvoering van de werken. Deze aanvraag diende bovendien niet gepaard te gaan met een stabiliteitsonderzoek, op basis van het bouwplan zijn er ook geen aanwijzingen dat er zich op dit punt problemen zouden kunnen voordoen. Bij de aanvraag bevindt zich een verklaring van de architect dat de gemene muur voldoende draagkrachtig is om de uitbreiding te realiseren (stuk 14). Ook de bestreden beslissing zelf overweegt reeds dat er geen indicaties zijn dat er zich op dit punt enig probleem zou kunnen voordoen. Indien verzoekende partij het tegendeel blijft beweren en in het licht van het voorgaande dan dient zij haar beweringen des te concreter aan te tonen, hetgeen zij op heden tot 3 keer toe heeft nagelaten.

...”

3.

De tussenkommende partijen stellen:

“ ...

13. De 'enorme lichtschade' moet worden gerelativeerd. Hiervoor kan worden gewezen op het volgende:

- De vergunninghouders hebben de hoogte van hun aanbouw zoveel als mogelijk beperkt. In plaats van de gebruikelijke 3m, voorzien zij een hoogte van 2,8m. Om deze hoogte (die minstens is vereist om de aanbouw op een kwalitatieve manier te kunnen realiseren) moet de muur gedeeltelijk worden opgehoogd. Deze ophoging is vrij beperkt. Meer bepaald moet de muur over een lengte van amper 2,7m met 65 cm worden verhoogd. Zoals uit onderstaand plan ook blijkt, gaat het om een vrij beperkte ophoging.*
- [foto]
Deze beperkte ophoging zou bezwaarlijk kunnen zorgen voor onaanvaardbare lichthinder.*
- De aanbouw en de verhoging zijn ten noordoosten van de verzoekende partij gelegen. Het realiseren van deze aanbouw zal dus geen zonverlies teweeg brengen bij de verzoekende partij.*

- *Op de desbetreffende locatie, beschikt de verzoekende partij nog over een erker met twee raamopeningen, waarlangs er eveneens licht kan worden getrokken.*
- *De woning is gelegen in een dicht bebouwde residentiële zone binnen het stedelijk gebied Oostende. Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State en Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft de verzoekende partij hier geen exclusief recht op een uitgestrekt zicht. In woongebied dient rekening te worden gehouden met de hinder die inherent is aan een dergelijke zone en moet er een zekere tolerantie aan de dag worden gelegd.*

Het feit dat dergelijke aanbouwen aanvaardbaar zijn binnen een dergelijk dichtbebouwd woongebied, blijkt o.a. uit de aanbouw van de verzoekende partij zelf. De verzoekende partij heeft zelf een aanbouw (veranda) voorzien. De totale douwdiepte (28m) op zijn perceel ligt hiermee zelfs een stuk dieper dan hetgeen de vergunninghouders wensen te realiseren. Hierbij kan nog worden toegevoegd dat de verzoekende partij recentelijk (zonder vergunning) op de perceelsgrens een afsluiting heeft geplaatst met een hoogte van 2,3m.

Het komt de vergunninghouders in die gegeven omstandigheden dan ook bevreemdend over dat de verzoekende partij zich zo hardnekkig blijft verzetten tegen hun beperkte aanbouw.

Het voorzien van een aanbouw is in de desbetreffende omgeving is aanvaardbaar. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij poneert, heeft de verwerende partij dit aspect wel onderzocht en gemotiveerd. Op pagina 12 van de bestreden beslissing:

...

Ook de PSA heeft dit aspect beoordeeld:

...

Het verlies aan daglicht en zonlicht is —gelet op de hoger vermelde elementen (zie randnummer 15) — zeker niet onaanvaardbaar. De deputatie en de PSA hebben dit aspect ook duidelijk beoordeeld in de bestreden beslissing. Dit onderdeel van het tweede middel kan bijgevolg niet worden weerhouden.

14. De stelling van de verzoekende partij dat de stabiliteit onvoldoende zou zijn onderzocht, kan evenmin worden weerhouden.

De verzoekende partij voegt geen enkel draagkrachtig stuk toe waaruit zou blijken dat de stabiliteit van de gemene muur in het gevaar zou worden gebracht.

De verhoging van de gemene muur werd uitgebreid onderzocht door de architect (die hiertoe de vereiste deskundigheid heeft). De verzoekende partij legt geen enkel stuk voor die deze deskundigheid en de beoordeling door de architect in twijfel zou trekken.

De werken zijn overigens vrij beperkt. De gemene muur wordt amper met 65cm opgehoogd en dit over een breedte van 30cm. Gelet op deze beperkte verhoging en beperkte omvang ervan, is het sowieso vrij onwaarschijnlijk dat er hierdoor problemen zou optreden inzake stabiliteit.

De vergunning is intussen deels uitgevoerd. De gemene muur werd reeds opgehoogd. Uit de situatie ter plaatse bevestigt het bovenstaande. Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat er zich naar stabiliteit toe geen probleem stelt.

15. De vergunninghouder vindt deze stelling van de verzoekende partij overigens opmerkelijk. Zoals hoger uiteengezet, verzette de verzoekende partij tegen een herbouw van de gemene muur (zie vorige bestreden beslissing en vorig verzoekschrift bij uw Raad). Net om deze reden heeft de vergunninghouder hier voor een andere oplossing gekozen, m.n. een verhoging van de gemene muur.

...

4.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota:

“ ...

De muur werd ondertussen verder opgehoogd. De procedure situeert zich niet langer op het vlak van 'te verwachten licht en uitzicht-hinder', maar heeft zich zeer concreet gemanifesteerd. Er is namelijk geen uitzicht meer en er is een duidelijke reductie van het natuurlijk licht waarneembaar zoals blijkt uit onderstaand beeldmateriaal dat dateert van na de uitvoering van de werken.

[foto's]

Tussenkomen de partij blijft verwijzen naar een ophoging van slechts 65 centimeter (in realiteit 70 cm). Het resultaat is echter een muur van 2,85 meter op een afstand van ongeveer 1 meter van het keukenraam. Daarnaast is er niet alleen sprake van een foute uitvoering van de hoogte van de gemene muur, maar ook in de diepte. In de plannen werd duidelijk melding gemaakt van een diepte van 2.70 meter, terwijl er momenteel in een diepte gebouwd is van 4.60 meter (!).

[foto's]

Daarnaast zijn de plannen ook niet correct wat betreft de hoogte en afmetingen van het schuine muur gedeelte. Volgens het plan op pagina 7 van de nota van tussenkomende partij wordt de schuine muur niet opgehoogd. Dit is duidelijk niet in overeenstemming met de realiteit.

Zoals hierboven reeds gezegd, situeren bovenstaande zaken zich tevens op het vlak van bouwovertradingen, al zou zelfs met een correcte uitvoering van de plannen - quod non - duidelijk zijn dat er zich wel degelijk een probleem voordoet op het vlak van zicht- en lichthinder.

De tussenkomende partij blijft verwijzen dat men een gunst verleent aan verzoekende partij door de muur 'slechts' op te hogen tot 2.80 meter. Er dient echter gewezen worden op het feit dat dit een 'gunst' is die tevens bijzonder voordelig blijkt te zijn voor tussenkomende partij. Tussenkomen de partij ziet namelijk over het hoofd dat een verdere ophoging tot gevolg zou hebben dat het zicht door haar eigen raam verhinderd zou worden.

10. *Daarnaast wordt het geheel van de stabiliteitsproblematiek door tussenkomende partij herleid tot de gemene muur. Zij negeert echter het aspect van de achtergevel waar een deel wordt weggebroken en het feit dat er een draagmuur wordt weggebroken om de keuken te verbreden. In het plan wordt enkel vermeld dat er een draagbalk wordt geplaatst in de achtergevel. Op geen enkel plan wordt echter een draagbalk weergegeven die bij het wegnemen van de keukenmuur, het dak zal opvangen.*

Het verduidelijkend plan geeft enkel een verwijzing naar een draagbalk in de achtergevel. De opvang en ondersteuning van het bestaande dak vormt duidelijk een aspect van stabiliteit.

[foto]

Bijgevolg heeft een mogelijke verzakking bij tussenkomen­de partij dan ook gevolgen voor de woning van verzoekende partij.

Verwerende partij heeft deze zaken niet afdoende in kaart gebracht en kon dan ook niet correct de goede ruimtelijke ordening beoordelen. Niet voor niets heeft de decreetgever het aspect 'veiligheid' als één van de criteria van de goede ruimtelijke ordening aangemerkt. De vergunningverlenende overheid diende dit aspect dan ook zonder meer te onderzoeken. Dit gebeurde niet. In ieder geval is het opgegeven motief niet in staat om de bestreden beslissing zowel in rechte als in feite te dragen. De materiële motiveringsplicht werd ook op dit punt geschonden.

...

5.

De tussenkomen­de partijen voegen nog toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partij haalt in eerste instantie een aantal elementen aan, waaruit zou moeten blijken dat de tussenkomen­de partij een inbreuk op de vergunde plannen zou hebben gemaakt.

De verzoekende partij voegt hiermee een bijkomen­de argumentatie toe aan haar verzoekschrift. In het inleidend verzoekschrift wordt er geen melding gemaakt van de mogelijke foutieve wijze van uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing. Deze argumentatie moet dan ook uit het debat worden gehouden. De tussenkomen­de partij verwijst hiervoor naar de rechtspraak van uw Raad, waarin wordt bevestigd dat met latere toevoegingen in de wederantwoordnota geen rekening kan worden gehouden .

De tussenkomen­de partij benadrukt dat de al dan niet correcte uitvoering van de vergunde plannen hier sowieso niet terzake doet. De tussenkomen­de partij verwijst hiervoor naar de vaste rechtspraak van uw Raad, waarin wordt bevestigd dat discussies omtrent de uitvoering van een vergunning en eventuele bouw­mis­drijven die zich hierbij zouden voordoen niet tot haar bevoegdheid behoren.

Zie o.a.:

...

Ook omwille hiervan moet de argumentatie van de verzoekende partij omtrent de uitvoering van de vergunning worden verworpen.

De enige discussie die in het kader van dit tweede middel kan worden gevoerd, betreft de vraag of de verwerende partij redelijk kon beslissen dat het voorwerp van de vergunning in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomen­de partij verwijst hiervoor naar haar eerste schriftelijke uiteenzetting, waarin werd uiteengezet dat de deputatie dit aspect correct heeft beoordeeld en gemotiveerd in haar beslissing.

Bovendien is er van een inbreuk op de vergunde plannen geen sprake. De tussenkomen­de partij toont dit voor de goede orde aan.

Volgens de verzoekende partij zou de ophoging van de gemene muur niet correct zijn uitgevoerd. De verzoekende partij stelt meer bepaald dat volgens de vergunde plannen de muur slechts over een diepte van 2,7 meter zou worden opgehoogd. De verzoekende partij

stelt verder dat de vergunde plannen geen ophoging ter hoogte van het schuine muur gedeelte zouden voorzien.

De onderstaande kopies van de plannen tonen aan dat de stelling van de verzoekende partij niet correct is. De blauwe pijl op het eerste plan toont aan over welke diepte de ophoging zal worden uitgevoerd. Op dit deel van het plan staan er geen afmetingen. Wanneer wordt gekeken naar het grondplan en de aanduiding van deze werken uit het grondplan, kan worden vastgesteld dat er hier sprake is van 4,60m. Voor wat de ophoging betreft, moet worden vastgesteld dat de beperkte ophoging van de schuine muur wel werd aangeduid op het vergund plan (zie arcering binnen de rode bol).

*...
Het feit dat de muur hoger zou zijn uitgevoerd, wordt niet aangetoond. De tussenkomende partij kan bevestigen dat de plannen ook op dit punt werden nageleefd. De tussenkomende partij weet intussen heel goed dat de verzoekende partij de uitvoering van de werken scrupuleus in de gaten houdt. De tussenkomende partij neemt op dit punt dan ook geen enkel risico.*

De tussenkomende partij heeft op basis van de referentie uit het proces-verbaal telefonisch navraag gedaan bij het parket. Telefonisch kon worden meegedeeld dat dit dossier bij gebrek aan bewijs van een bouwovertreiding werd geseponeerd. Dit bevestigt dat er van dat er van een bouw misdrijf geen sprake kan zijn. De tussenkomende partij heeft de beslissing tot seponering opgevraagd (stuk 6), maar mocht deze op het ogenblik van de voorliggende nota nog niet ontvangen.

De verzoekende partij stelt verder dat de tussenkomende partij de zogenaamde stabiliteitsprobleem m.b.t. de achtergevel zou negeren.

De tussenkomende partij stelt dat dit gedeelte van de werken eveneens werd onderzocht en werd uitgetekend door de architect van de tussenkomende partij. De architect heeft de vereiste kennis m.b.t. stabiliteit. De verzoekende partij heeft geen dergelijke kennis. De verzoekende partij legt geen enkel stuk voor die deze deskundigheid en de beoordeling door de architect in twijfel zou trekken. De verzoekende partij kan niet zomaar en zonder enige deskundigheid poneren dat de stabiliteit van de achtergevel zou worden aangetast. Zoals uit de plannen ook blijkt, gaat het hier om een vrij eenvoudige verbouwing (voorzien van een uitbouw) die – voor wat de beoordeling van de stabiliteit – dan ook vrij evident is.

In dit verband kan de tussenkomende partij verwijzen naar het verslag van de gerechtsdeskundige. Hierin wordt expliciet bevestigd dat de geplande werken niet van aard zijn om de stabiliteit in het gedrang te brengen (zie pagina 7 – stuk 4).

Zie ook pagina 6 van stuk 4:

‘wij herhalen dat de bouwplannen van de verbouwingswerken dermate zijn dat de nieuwe aanbouw op een correcte wijze kan gerealiseerd worden zonder de stabiliteit van de tuinmuur in het gedrang te brengen.’

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij aan dat zij zal geconfronteerd worden met een ernstige inperking van invallend daglicht en een ernstige beperking van het uitzicht vanuit haar leefkeuken. Verzoekende partij merkt ook op dat het veiligheidsaspect, zoals de stabiliteit van de gemene muur en het gevaar bij het wegbreken van een deel van de achtergevel, geen aandacht krijgt in de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft dit aspect niet onderzocht, minstens is het opgegeven motief niet in staat om de bestreden beslissing te dragen in rechte en in feite.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met 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 hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken, evenals met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht dienen te worden.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.1

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, betreft de verwerende partij de veranda/uitbouw van de verzoekende partij wel bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Ook bevat de bestreden beslissing een afdoende motivering inzake de (eventuele nadelige) invloed van het aangevraagde op de lichtinval op het perceel van de verzoekende partij:

“ ...

De deputatie treedt de beoordeling van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. De aanvraag voorziet een zeer beperkte verhoging van de gemene muur, dit over een afstand van ca. 2,7m. Deze beperkte verhoging is noodzakelijk opdat de uitbreiding kan voldoen aan de isolatienormen en over een voldoende plafondhoogte kan beschikken. De verhoging is geenszins onredelijk en werd in vergelijking met de voorgaande aanvragen intussen tot het minimum gereduceerd.

De beroeper stelt dat ten onrechte wordt verwezen naar diens eigen uitbouw, nochtans maakt deze evenzeer deel uit van de bestaande toestand. De in casu voorziene uitbouw beslaat slechts over een diepte van 4,6m de volledige breedte van het perceel, daarna bedraagt de afstand tot de gemene muur 2,36m. De verwijzing dat de afstand tussen de uitbouw van beroeper en de gemene muur beperkt is, is correct doch het gevolg van een bestaande situatie.

De foto's van de beroeper tonen aan dat de uitbouw van beroeper over verschillende ramen beschikt die uitkijken op de te verhogen gemene muur. De aanvraag zal plaatselijk

inderdaad een impact hebben op de lichtinval in de uitbouw van de beroeper, doch de impact kan niet als onaanvaardbaar worden beschouwd. Dat de volledige uitbouw van beroeper geen enkele lichtinval meer zal genieten en hij geen wooncomfort meer zou hebben is niet correct. De uitbouw van beroeper loopt veel dieper en beschikt ook aldaar over ramen die voldoende lichtinval verzekeren. De beroeper beschikt ook over een veranda, de simulatiefoto in de aanvullende nota van beroeper op pg. 4 toont aan dat de beperkte ophoging van de gemene muur geen impact heeft op de lichtinval ter hoogte van de veranda. De uitbouw van beroeper zal dan ook nog voldoende daglicht kunnen binnentrekken, de impact van de aanvraag is in deze de bestaande dicht bebouwde toestand niet onredelijk.

...

De verwerende partij motiveert dat de uitbouw van de verzoekende partij over verschillende ramen beschikt die voldoende lichtinval verzekeren. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij dit niet betwist, noch de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling op zich aantoonst. Het verhogen van de gemene muur is intussen ook uitgevoerd. Aan de hand van de foto's die de verzoekende partij zelf bijbrengt in haar wederantwoordnota kan de Raad evenmin tot het besluit komen dat de beoordeling van de verwerende partij onredelijk dan wel onzorgvuldig zou zijn.

3.2

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij nog aan dat er bouwovertreedingen zouden begaan zijn bij de werken aan de gemene muur. In de mate dat de tussenkomende partijen door het niet of anders uitvoeren van de vergunde werken bouwovertreedingen begaan, is dit een zaak van handhaving waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De verzoekende partij stelt verder dat in de bestreden beslissing geen standpunt wordt ingenomen inzake het verlies aan uitzicht voor verzoekende partij door de ophoging van de gemene muur. De motiveringsplicht vereist evenwel niet dat de verwerende partij punt per punt moet antwoorden op elk argument uit de andersluidende adviezen of uit het beroepsschrift. Uit de bestreden beslissing moet voldoende blijken waarom de argumenten niet werden aanvaard.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing in punt 5C 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' de beoordeling hieromtrent van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Deze stelt onder andere dat *"de aanvraag een verhoging van de woonkwaliteit van de aanvragers mogelijk maakt zonder dat hierbij de woonkwaliteit van de beroeper in het gedrang wordt gebracht."* De bestreden beslissing stelt dat de verwerende partij de beoordeling van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bijtreedt en concludeert eveneens dat *"de impact van de aanvraag is in deze de bestaande dicht bebouwde toestand niet onredelijk."*

Hieruit is af te leiden dat de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag geen kennelijk onredelijke invloed heeft op de woonkwaliteit van verzoekende partij. Onder woonkwaliteit valt eveneens het uitzicht van verzoekende partij vanuit haar leefkeuken.

4.1

Wat betreft het aspect veiligheid, meer bepaald de stabiliteit van de gemene muur en het mogelijk gevaar bij het wegbreken van een deel van de achtergevel, kan de Raad het standpunt van de verzoekende partij niet volgen. De stabiliteit van de gemene muur wordt als volgt in de bestreden beslissing beoordeeld:

"Aan het dossier werd een verklaring van de architect toegevoegd waarin verklaard wordt dat de gemene muur tussen de woning Nieuwedokstraat 62 en Nieuwedokstraat 64 voldoende draagkrachtig is om de nieuwe uitbreiding uit te voeren."

De verzoekende partij levert geen concrete argumentatie of bewijs dat deze motivering onjuist is of kennelijk onredelijk. Bovendien werd, zoals reeds opgemerkt, de ophoging van de gemene muur reeds uitgevoerd.

Uit het eindverslag van de gerechtsdeskundige blijkt dat de werken geen problemen inzake stabiliteit hebben doen ontstaan en dat de verdere geplande werken evenmin van aard zijn om de stabiliteit van deze muur aan te tasten. Uit de foto's gevoegd in haar wederantwoordnota blijkt dat de veranda eveneens niet beschadigd is geraakt, zoals gevreesd door de verzoekende partij in haar eerste middel, minstens toont zij dit niet verder aan.

4.2

Het mogelijk gevaar bij het wegbreken van een deel van de achtergevel wordt door de verzoekende partij evenmin verder onderbouwd. De gerechtsdeskundige stelt in zijn eindverslag:

“..

Het uitvoeren van enkele stalen liggers in de achtergevel van Coremans is een ingreep die voldoende doordacht dient uitgevoerd te worden. Wanneer het ontwerp en de uitvoering van deze liggers door gespecialiseerde professionals uitgevoerd wordt, dient niet gevreesd te worden voor schade.

De uitgevoerde en nog uit te voeren werken werden uitgetekend op het plan van de bouwvergunning, onlosmakelijk te lezen samen met de twee bijkomende verduidelijkingen.

Wij herhalen dat de bouwplannen van de verbouwingswerken dermate zijn dat de nieuwe aanbouw op een correcte wijze kan gerealiseerd worden zonder da stabiliteit van de tuinmuur in het gedrang te brengen.

...”

De kritiek van de verzoekende partij lijkt dan ook in hoofdzaak hypothetisch en voort te vloeien uit de vrees dat de werken niet volgens de regels van de kunst zullen, dan wel kunnen, worden uitgevoerd en kan dan ook niet aangemerkt worden als gegronde kritiek op de zorgvuldigheid, en bij uitbreiding de wettigheid, van de in de bestreden beslissing opgenomen motivering.

5.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bjorn COREMANS en mevrouw Tiffany TRATSAERT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 22 augustus 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER