

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0279
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0751-A

Verzoekende partijen	1. de heer Johan DE BAETS 2. mevrouw Thérèse VANHOLLEBEKE vertegenwoordigd door advocaat Dirk VAN HEUVEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Bert SABBE vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 16 januari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het renoveren en uitbreiden van een bestaande rijwoning op het perceel gelegen te 8500 Kortrijk, Minister Tacklaan 73, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 0062S6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 27 maart 2018 toe in de debatten.

Met het arrest van 20 juli 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/1062 wordt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Bram VANDROMME die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

De tussenkomende partij dient op 15 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het renoveren en uitbreiden van een bestaande rijwoning”* op het perceel gelegen te 8500 Kortrijk, Minister Tacklaan 73.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 1 december 2016 tot en met 30 december 2016 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk verleent op 16 januari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 21 februari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 28 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 april 2017 beslist de verwerende partij op 4 mei 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen

De aanvraag is volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 4 november 1977) gelegen in een woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

(...)

De aanvraag strekt tot het renoveren en uitbreiden van een bestaande rijwoning en is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De aanduiding "met

cultureel, historische en/of esthetische waarde" impliceert een bijkomende toetsing inzake de wenselijkheid van het behoud. Nu de aanvraag een renovatie betreft is er hoe dan ook sprake van behoud. De voorgevel wordt bepleisterd en geschilderd in een witte kleur. Het straatbeeld kent op heden geen eenvormig gebruik van materiaal en kleuren. Het betreft een mix van baksteenmetselwerk (rood en bruin) of gepleisterde gevels (wit, grijs, beige). De indeling van de voorgevel wijzigt niet en alle specifieke elementen qua ritmiek en sierelementen blijven behouden. Aan de achterzijde wordt een uitbouw voorzien, dit in de lijn van de te slopen bestaande aanbouw en de aanbouwen op de aanpalende percelen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overweegt in het verslag voorts het volgende:

"Sinds 13 september 2010 hanteert het CBS de woningtypetoets als instrument van motivatie voor de behandeling van aanvragen voor residentiële stedenbouwkundige vergunningen. Het perceel is gelegen binnen het gabarietenplan dat voor de binnenstad werd opgesteld en waarin de maximum toelaatbare bouwvolumes zijn vastgelegd. De aanvraag bevindt zich binnen de contouren van het deelplan 04.05 dat volgende dimensies vooropstelt:

- o Bouwdiepte hoofdgebouw: max. 12m*
- o Maximaal toegelaten bouwlagen: 4*
- o Kroonlijsthoogte: max. 13m*
- o Afwerking met hellend dak of teruggetrokken dakvolume mogelijk*
- o De tuinzone kan voor 1/3 bebouwd worden met een gelijkvloers volume*

Juridisch gezien hebben voormelde instrumenten geen bindend karakter, het gaat om richtinggevende criteria. Er dient vastgesteld dat de aanvraag wel aan bovenstaande principes voldoet. In de tuinzone moet een tuinstrook van minimum 11,7m behouden blijven. Het ontwerp voorziet, met aftrek van de overdekte zone, in een tuinstrook van 12m.

De voorschriften laten een gelijkvloers volume toe, de bouwhoogte wordt niet gespecificeerd. In deze kan gerekend worden met de verdiepingshoogte van het gelijkvloers van het hoofdvolume. Door de lagere inplanting voldoet de voorgestelde uitbouw hier ruimschoots aan.

In hun beroepsschrift halen de beroepers volgende punten aan, deze worden puntsgewijs behandeld:

- o Er is een schending van de formele en materiële motiveringsplicht. De Stad Kortrijk heeft de grieven van beroepers niet op een pertinente wijze beantwoord en de motivering van de Stad Kortrijk is naast de kwestie.*

Hoewel het college in de motivatie de grieven van de beroeper anders indeelt dan in het beroepsschrift worden alle aangehaalde punten inhoudelijk behandeld.

- o De realisatie van de bouwplannen van aanvrager zullen voor beroepers een ernstig gevoel van ingeslotenheid creëren naast verlies aan (zon)licht. Aanvrager kan een bijna even grote woonoppervlakte realiseren zonder de woning en tuin van beroepers te belasten. De eerder bepekte perceelsbreedte van 6m leent zich ertoe een uitbouw over de volledige perceelsbreedte te realiseren. De ruimtelijke impact wordt later verder besproken.*

Het argument van de beroepers dat een even grote oppervlakte gerealiseerd kan worden zonder hun perceel te belasten lijkt aan te sturen op een diepere uitbouw aan de andere kant van het perceel ten laste van de andere burens en kan niet gevolgd worden.

- *Wat de hoogte van de tuinmuur betreft heeft het CBS geen redenen aangegeven waarom de hoogte van de scheidingsmuur zou moeten aanvaard worden. Er werd enkel rekening gehouden met het standpunt van de bouwheer doch niet vanuit het standpunt van beroepers.*

In voormelde voorschriften wordt geen maximum hoogte opgelegd. Er is enkel sprake van een gelijkvloers volume. Gezien de grote plafondhoogte van de gelijkvloerse verdieping kan gesteld worden dat dit in deze niet overschreden wordt. Te meer omdat de vloerplaat van de uitbouw 90cm verlaagd is ten opzichte van de vloerplaat van de woning. Dit compenseert de hogere plafondhoogte en dikke plafondopbouw. Dit wordt verder besproken bij de ruimtelijke beoordeling.

- *De Stad Kortrijk geeft in eigen beschrijving aan dat de uitbreiding over één bouwlaag gaat, weliswaar over 2 niveau's. De vraag is dus of een hoogte van 387 cm nog wel met één bouwlaag overeenstemt. Volgens beroepers is dat geenszins het geval.*

Dit werd reeds in het vorige punt behandeld.

- *Een duurzame dakconstructie die voldoet aan de EPB-regelgeving kan perfect worden geconstrueerd met een dikte van 50 cm. De enige reden voor de meerdikte van 37 cm is de tuinbeleving. Volgens de Stad Kortrijk is het groendak niet enkel een meerwaarde voor aanvrager maar ook voor de omwonenden. Het tegendeel is echter het geval.*

De keuze voor een groendak in een verstedelijkte omgeving kan op vlak van waterhuishouding enkel toegejuicht worden. De bijkomende constructiehoogte hiervan mag echter niet ten laste zijn van de omwonenden.

De in het beroepschrift aangehaalde constructiedikte gaat voorbij aan de hoogte van het hellingsverloop en de elektrospouw, evenwel kan gevolgd worden dat het groendak een dikker dakpakket vraagt dan een traditioneel dak. De voordelen op vlak van waterhuishouding, isolatie en uitzicht wegen hier echter tegen op. De beroepers hebben een dakterras dat uitkijkt over het platform dus dit komt hen visueel zeker ook ten goede.

- *Op de grondplannen wordt de achtergevel van beroepers niet aangeduid waardoor verdoezeld wordt hoe diep de gevraagde uitbreiding voorbij de achtergevel van beroepers komt.*

De aanpalende bebouwing is inderdaad niet duidelijk weergegeven op de grondplannen. Op basis van het inplantingsplan beschikt men echter wel over voldoende informatie om op een onderbouwde manier te kunnen oordelen over de impact van het aangevraagde.

- Volgens de voorschriften mag de tuinzone slechts voor 1/3 worden bebouwd. De vergunning miskent de geldende voorschriften m.b.t. het bebouwen van de tuinzone.

Hieraan wordt door de aanvraag voldaan. In het beroep werd de tuinzone gerekend vanaf het hoofdgebouw, waar in het gabarietenplan gerekend wordt vanaf een voor de hele rij gelijke afstand.

[...]

- De plannen zijn misleidend.

De pashoogte van de tuin en de woning staan duidelijk op de plannen. De aanpassingen aan de tuinmuren worden eveneens weergegeven.

- Het uittreksel uit het kadastraal plan is niet correct.

Het kadastraal plan werd niet door de aanvrager opgemaakt."

Tijdens de hoorzitting stelt de raadsman van de beroeper dat de aanvraag dan wel in overeenstemming mag zijn met alle geldende bepalingen, de aanvraag moet ook nog steeds worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie treedt bovenstaande juridische toetsing zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze ook tot de hare.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2 van de VCRO aangehaalde aandachtspunten:

(...)

In het verslag toetst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag als volgt aan voormelde aandachtspunten:

"De aanvraag handelt over het uitbreiden van een eengezinswoning in woongebied. Deze is bijgevolg functioneel inpasbaar en heeft geen mobiliteitsimpact, noch heeft ze invloed op enige culturele aspecten, bouwdichtheid, bodemreliëf, gezondheid en veiligheid. Inzake de aanvraag kunnen wel de schaal, het ruimtegebruik en hinderaspecten besproken worden.

Schaal

De aangevraagde uitbouw dient getoetst te worden aan de richtinggevende voorschriften van het gabarietenplan:

VOORSCHRIFTEN	AANVRAAG	TOETSING
Bouwdiepte hoofdgebouw: max. 12 m	ca. 10m	voldoet [...]
De tuinzone kan voor 1/3 bebouwd worden met een gelijkvloers volume	Minimum 11,7 m te behouden, 12 m blijft na aftrek overdekte zone	voldoet

De schaal van de achterbouw overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet. Er blijft een voldoende ruime tuin behouden en het te bouwen volume voldoet aan de voorschriften. In het bezwaarschrift wordt in vraag gesteld of de uitbouw door de grote plafondhoogte

nog als 1 bouwlaag beschouwd kan worden. Ter illustratie werd op de doorsnede een volume ingetekend met plafondhoogte van 250cm en een dakpakket van 60cm, met dezelfde vloerpas als het hoofdvolume. Deze aanduiding toont dat de gevraagde uitbouw volledig binnen dit gabariet valt.

[...]

Ruimtegebruik

De eerder geringe breedte van het perceel is een uitbouw over de volledige breedte van het perceel leent zich tot een uitbouw over de volledige breedte. De voorgestelde architectuur voorziet in een verbinding tussen de verschillende niveaus van het split level. Om een maximale beglazing mogelijk te maken is gekozen om het raam 60cm teruggetrokken ten opzichte van de dakrand te plaatsen.

Het ontwerp voorziet in een optimalisatie van het ruimtegebruik in de woning. De lichtstraat en de glaspartij over de volledige breedte zorgen voor een overvloedige lichtinval en contact met de tuin.

Hinderaspecten

Om de uitbouw te bouwen dienen de tuilmuren met de aanpalende tuinen over een beperkte afstand verhoogd te worden. De muur van de beroepers wordt over een afstand van 2,3m ongeveer 1,9m verhoogd.

In overweging nemende de hoogte van 1 bouwlaag en de oostelijke oriëntatie van de tuilmuur ten opzichte van de beroepers zorgt het aangevraagde volume niet voor een onaanvaardbare zonlichtafname. De op te trekken scheidingsmuur komt 2,3m voorbij de veranda en 43cm verder dan de uitbouw aan de andere zijde van het perceel van de burens. Ten opzichte van de vloerpas van de aanpalende woning heeft ze een hoogte van 3m. Hierdoor blokkeert ze enkel in de voormiddag een deel van de bezonning in de uitbouw. Deze uitbouw is over de volledige oppervlakte bedekt door een dakterras en heeft een grotere hoogte dan de aangevraagde constructie. Op dit dakterras is er geen enkele invloed.

Gesteld kan worden dat de aangevraagde gelijkvloerse uitbouw een zeker effect heeft op de bezonning van de aanpalende woning, maar dat deze beperkt blijft in tijd en grootte. Andere constructies in de onmiddellijke omgeving; de hoge tuilmuren op het einde en aan de rechterzijde van het perceel, zijn veel bepalender voor het karakter van de woning.

In overweging nemende de hoogte van de uitbouw van de beroeper en de aanwezigheid van een dakterras levert de te vergunnen constructie geen onaanvaardbare hinder op."

De raadsman van de beroeper stelt dat de woning in de huidige staat (met aanbouw) werd aangekocht, de aanbouw van beroeper is voor niemand hinderlijk. Gelet op de bestaande hoge tuilmuren is er reeds een ingesloten gevoel, bovendien is de tuin beperkt in breedte. Er worden bijkomende foto's neergelegd.

De afgevaardigde van de stad licht toe dat het duurzaam renoveren van bestaande woningen in de stadskern wordt aangemoedigd. Huidige aanvraag geeft hieraan uitvoering. Er wordt voldaan aan alle geldende normen, er is sprake van een mooie compacte stadstuin en de impact naar de beroeper is minimaal te meer de hellingsgraad van het dak van de bestaande veranda wordt gevolgd.

De deputatie treedt de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zoals hierboven geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze ook tot de hare.

Zij wenst daarbij uitdrukkelijk te wijzen op het feit dat de aanvraag slechts een beperkte (zowel in tijd als in grootte) impact zal zijn op de (zon)lichtinval ten aanzien van de woning van de beroepers, doch dat rekening houdend met de specifieke bebouwingscontext de woonkwaliteit van de beroepers wordt gevrijwaard. De bijkomende foto's zoals neergelegd op de hoorzitting doen geen ander licht werpen op de impact van de aanvraag voor de beroepers. De verwijzing naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 29/09/2015, nr. RvVb/A/1516/0066 is overigens niet dienend. Het arrest betreft een aanvraag die getoetst diende te worden aan verkavelingsvoorschriften en waarbij werd gesteld dat de aanvraag ook nog steeds moet worden bekeken vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening. In casu is de aanvraag getoetst aan de wettelijke bepalingen én aan de goede ruimtelijke ordening en is deze daarmee ook in overeenstemming.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het enig middel de schending van “de goede ruimtelijke ordening”, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel aan.

De verzoekende partijen zetten hun betoog als volgt uiteen:

“ ...

Eerste middelonderdeel. Het bouwproject van belanghebbende partijen strijdt kennelijk met de goede ruimtelijke ordening.

Anno 2017 een achterbouw gunnen met een hoogte van 3.95 meter en een diepte van 17.93 meter is in de concrete omstandigheden van de zaak kennelijk onredelijk.

Totale ingeslotenheid door verkoering van de tuin De Baets .

De concrete omstandigheden van de zaak maken dat de woning van verzoekers door de nieuwe achterbouw van belanghebbende partijen een volkomen ingesloten karakter krijgt. Elk open zicht vanuit de leefruimten, in het bijzonder vanuit de veranda en vanuit de keuken wordt door de vergunde achterbouw weggenomen. Door de nieuwe achterbouw wordt de tuin en in ieder geval het gedeelte dat onmiddellijk aansluit aan de leefruimte, de facto een

koer ('ingekeerd') hetgeen een feitelijke ingeslotenheid en een overweldigend gevoel van ingeslotenheid veroorzaakt.

Verzoekers moeten nu al uitkijken op hoge fabrieksmuren rechts en achteraan hun eigendom. Door het vergunde bouwproject zullen zij de enige woning zijn in de onmiddellijke omgeving die volledig, langs de 4 kanten 'ingekeerd' wordt.

Het zichtsveld van verzoekers is nu al kleiner is dan dat van de geburen omwille van de hoge fabrieksmuur rechts en het tuinbijgebouw dat achteraan in hun tuin staat.

Verzoekers benadrukken dat de nieuwe achterbouw van belanghebbende partijen dieper insnijdt dan de historische achterbouw van verzoekers, terwijl er geen achterbouw is in het gebouw.

M.a.w., van de 3 aaneengesloten woningen is de thans vergunde achterbouw de meest diepe.

De nieuwe achterbouw strijdt door dit alles kennelijk met de goede ruimtelijke ordening

Significant zonverlies.

Benevens de ingeslotenheid is er ook een belangrijk zonverlies, in het bijzonder tijdens de ochtend in de lente en de zomer. Aldus zullen verzoekers niet enkel geconfronteerd worden met een 'koer' in plaats van een tuin, maar ook met een donkere koer in plaats van een tuin die thans, door de gelukkige ligging van de woning, vaak zonnig is. Dit zal zich in het bijzonder doen gevoelen tijdens de lente en de zomer, op een ogenblik dat 's morgens en 's middags het meest zon kan bekomen worden.

In dit verband benadrukken verzoekers dat hun eetruimte en de keuken zich achteraan hun woning bevinden, zodat de beschaduwning zich elke dag tijdens de werkdagen zal laten gevoelen.

De leefkwaliteit van verzoekers wordt objectief ernstig geschaad door de vergunde achterbouw.

In de specifieke omstandigheden van huidige casus, nodigen verzoekers uw Raad uit om voor recht te zeggen dat de goede ruimtelijke ordening manifest geschonden is door het vergunde bouwproject, - ook om een carrousel van opvolgende vergunningen te vermijden. Niettemin wordt hierna toegelicht dat de motieven die door verwerende partij worden aangedragen, in redelijkheid niet het significante kwaliteitsverlies dat in hoofde van verzoekers wordt veroorzaakt door het vergund bouwproject, kan verantwoorden.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

Tweede middelonderdeel. Schending van de motiveringsplicht.

Hierna wordt aangetoond dat de motieven die in de bestreden beslissing voorkomen ter verantwoording van de hoge, diepe achterbouw, hetzij verkeerd zijn, hetzij irrelevant zijn, hetzij redelijkerwijze niet volstaan voor het ernstig levenskwaliteitsverlies dat het project van belanghebbende partijen voor verzoekers zal opleveren.

Daardoor wordt niet enkel artikel 4.3.1 VCRO geschonden, maar evenzeer de artikelen 2 en 3 van de formele Motiveringswet

Verzoekers benadrukken nog dat door de devolutieve werking van het hoger beroep, verwerende partij gehouden is tot een integrale eigen beoordeling van het bouwproject, rekening houdende met de onmiddellijke omgeving en dus ook met de impact op de woning en de leefkwaliteit van verzoekers. Dit om te zeggen dat verwerende partij zich niet vermag te beperken tot een antwoord op de door de raadsman van verzoekers aangevoerde grieven. Zij moet een gemotiveerde eigen beoordeling geven van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening.

Hierna wordt toegelicht dat er een kennelijk motiveringsgebrek is:

Afwezig motief. De probleemstelling (en de bijgaande beroepsgrief) van de ingeslotenheid wordt volstrekt genegeerd.

Op pagina 4 van de bestreden beslissing wordt de beroepsgrief van een 'ernstig gevoel van ingeslotenheid' vernoemd, maar deze beroepsgrief wordt vervolgens in het geheel niet verder ontmoet in de bestreden beslissing.

Weliswaar gaat de bestreden beslissing in op de schaal en het ruimtegebruik van de nieuwe achterbouw, maar daarbij wordt enkel uitgegaan van de eigendom van belanghebbende partijen, terwijl voor wat de hinderaspecten betreft, enkel wordt ingegaan op de zonlichtafname.

Het zeer belangrijke hinderaspect van de ingeslotenheid, de 'verkoering' wordt geheel niet behandeld in de bestreden beslissing. Het motiveringsgebrek is flagrant.

Verkeerd motief. Er is slechts een 'beperkte impact' op de (zon) lichtinval ten aanzien van de woning van verzoekers.

In werkelijkheid is deze impact helemaal niet beperkt, nu zij zich zowel tijdens de lente als de zomer gedurende de gehele voormiddag voordoet.

Het verlies aan zonlicht en lichtinval moet ten andere samen gezien worden met de verkoering van de eigendom van verzoekers, zodat er een kennelijke onderschatting is van de hindereffecten van het bouwproject. Opnieuw is er een motiveringsgebrek.

Gebrekkig motief. De hoge tuinmuren op het einde en aan de rechterzijde van de eigendom van verzoekers, zijn 'veel bepalender voor het karakter van hun woning'.

Dit motief wordt enkele malen herhaald in de bestreden beslissing. Het is juist dat er nu reeds een significante ingeslotenheid wordt gecreëerd door de eigen achtergevel, door de hoge fabrieksmuur rechts en door de nog hogere fabrieksmuur achteraan met daarvoor het eigen tuingebouw, maar dit geeft geen vrijgeleide tot verdere verstoring van de goede ruimtelijke ordening.

In het bijzonder verantwoordt het gegeven dat verzoekende partijen nu reeds langs drie van de vier kanten ingesloten zijn, dat ook de vierde (linker)kant, die thans volledig open ligt, alsnog in belangrijke mate mag gesloten worden. Verwerende partij is niet overgegaan tot een toets van de aanvraag aan de bestaande toestand bij verzoekers en al evenmin tot een toets aan de onmiddellijke omgeving, waarin dergelijke volledige ingeslotenheid niet bestaat.

Gebrekkig motief. De bouwcontext verantwoordt de hoegrootheid van de vergunde achterbouw.

Hoger werd reeds toegelicht dat de architect betwistbare keuzes heeft gemaakt bij de achterbouw. Het komt erop neer dat er een tweede trappenpartij wordt gerealiseerd binnen

het woongedeelte (een eerste omwille van de garage vooraan en een tweede naar de verlaagde achterbouw). Samen met het groene dak leidt dit tot een hoge en zeer diepe achterbouw.

Voor wat betreft het groen dak wordt in de bestreden beslissing letterlijk gesteld dat de voordelen op vlak van waterhuishouding, isolatie en uitzicht zwaarder wegen dan de verkoering en de beschaduwing van de eigendom van verzoekers.

Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet echter niet beoordeeld worden (of zeker niet hoofdzakelijk) in het licht van de technische en milieudesiderata van de bouwheer, maar in de eerste plaats aan de hand van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

Gebrekkig motief. Het had nog erger gekund.

In de bestreden beslissing wordt meermaals gewezen op de specifieke, technische bouwcontext van het vergunde project en naar de hoge plafonds op het gelijkvloers.

De omstandigheid dat de hellingsgraad van het dak van de nieuwe achterbouw gedeeltelijk deze van de bestaande veranda van verzoekers volgt en de omstandigheid dat belanghebbende partijen er ook hadden kunnen voor opteren om de hoogte van de plafonds op het gelijkvloers verder te zetten waardoor de achterbouw nog hoger zou zijn geweest, doen in niets af aan het concrete effect van de nieuwbouw op de eigendom van verzoekers, met name een verkoering en een beschaduwing.

De overweging dat de impact op de goede ruimtelijke ordening van een bouwproject nog nadeliger had kunnen geweest zijn, zou de bestaande plafondhoogte doorgetrokken zijn, kan onmogelijk een reeds onaanvaardbare schending met de goede ruimtelijke ordening verantwoorden.

Irrelevant motief. De voorschriften van het Kortrijkse Gabarietenplan en van de Kortrijkse Woningtypetoets zijn gevolgd.

Het heet dat het bouwproject beantwoordt aan de maximale normen van deze 'richtinggevende' documenten.

Dat het voorschrift in het Gabarietenplan dat de tuinzone voor 1/3e kan bebouwd worden met een gelijkvloersvolume gerespecteerd zou zijn, kan betwist worden. immers gaat verwerende partij van de berekening uit niet van de reële bouwdiepte van het hoofdgebouw (10 meter) maar wel van de volgens het Gabarietenplan toegelaten maximale bouwdiepte (12 meter) om vervolgens te stellen dat minder dan 1/3e van de tuinzone wordt ingenomen door de nieuwe achterbouw. Er wordt dus ten onrechte abstractie gemaakt van 2 meter effectieve tuinzone. Ook daarom is de motiveringsplicht geschonden.

Maar zelfs indien het uitgangspunt van verwerende partij juist zou zijn, quod non, dan nog dient benadrukt te worden dat er niet zoiets bestaat als een 'gerechtigdheid', op een maximale bouwdiepte tengevolge van richtinggevende beleidsdocumenten.

Er moet steeds rekening gehouden worden met de concrete effecten van een bouwproject op de onmiddellijke omgeving. Daarbij moet rekening gehouden worden met de concrete karakteristieken van de naastgelegen woningen, in het bijzonder de woning van de bezwaarindiener en beroeper. Juist dit is niet gebeurd, hetgeen maakt dat ook daarom de motiveringsplicht kennelijk geschonden is.

Irrelevant motief. Verzoekers beschikken over een dakterras.

*Het is juist dat verzoekers aan hun slaapkamer, op de eerste verdieping; beschikken over een weinig gebruikt (ruim) dakterras,
Het is evenzeer juist dat het vergunde bouwproject nauwelijks impact heeft op dit dakterras. Hieruit besluiten dat daarom de leefruimten en de tuin van verzoekers mogen ingesloten en beschaduwd worden, is kennelijk onredelijk. Dit motief kan de bestreden beslissing zodoende niet rechtens verantwoorden.*

Het tweede middelonderdeel is eveneens kennelijk gegrond.

Besluit.

Verzoekers hebben aangetoond dat de motieven die de bestreden beslissing schragen, geenszins tot de conclusie kunnen leiden dat de aanvraag 'slechts een beperkte' impact zal hebben ten aanzien van de woning van verzoekers en evenmin dat de 'woonkwaliteit van beroepers wordt gevrijwaard'.

Het tegendeel is waar, hetgeen een schending uitmaakt én van de goede ruimtelijke ordening én van de motiveringsplicht.

Het tweede middelonderdeel is zodoende gegrond.

Derde middel onderdeel. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel

Het is kennelijk onredelijk om een bouwproject in hoofdzaak te beoordelen vanuit de eigen architecturale kwaliteiten en besognes en abstractie makende van de impact op de geburen. Het is kennelijk onzorgvuldig om de grief van de ingeslotenheid onbeantwoord te laten.

De omstandigheid dat verzoekers hebben meegedacht over het architecturale concept en alternatieven hebben voorgesteld, die door verwerende partij worden verworpen, maakt in redelijkheid niet dat daarom de achterbouw vergund kan worden.

*Aldus is ook het derde middelonderdeel gegrond.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Eerste onderdeel

Verzoekende partij wijst op een verkoering van de tuin langs vier zijden en een afname van zonlicht vooral ter hoogte van de eetruimte en de keuken. Dit zou resulteren in een ernstige aantasting van de leefkwaliteit.

Beide elementen kwamen reeds aan bod in het kader van het verzoekschrift UDN en werden door de Raad in haar arrest dd. 22 september 2017 verworpen. In vergelijking tot de bestaande situatie wordt voorzien in een schendingsmuur van 2,3m met een verhoging van 1,9m, waaruit ook de Raad wordt bevestigd dat voor het overige het uitzicht vanuit de tuin gehandhaafd blijft. De vaststelling dat de vergunde achterbouw amper 0,43m verder komt dan de achterbouw van verzoekende partij zelf volstaat niet om te besluiten dat er

sprake zou zijn van verkoering. Ook het verlies aan zijdelings uitzicht vanuit het raam aan de keuken werd onvoldoende zwaarwichtig geacht.

Zoals uit de repliek op het tweede onderdeel zal blijken is er geen sprake van een kennelijk onredelijke beslissing.

Tweede onderdeel

Het negeren van de “probleemstelling” inzake het beweerde ernstig gevoel van ingeslotenheid betreft, dient ten stelligste te worden tegengesproken. De bestreden beslissing verwijst herhaaldelijk naar de bestaande toestand waarbij de impact van de aanvraag wordt getoetst op het vlak van de hinderaspecten. Ook de Raad overweegt in haar arrest met de betrekking tot de UDN procedure dat het feit dat de vergunde achterbouw amper 0,43m verder reikt dan de achterbouw van verzoekende partij, niet kan worden beschouwd als een verkoering van de tuin en bij uitbreiding dus geen gevoel van ingeslotenheid is.

Dat verwerende partij daarbij ten onrechte rekening heeft gehouden met het dakterras dient eveneens tegengesproken. Er kan niet worden ingezien waarom met dit aspect van de bestaande toestand, in tegenstelling tot de aanwezige bebouwing rondom de woning, geen rekening zou mogen worden gehouden? De mogelijkheid om buiten te zitten en voldoende (zon)lichtinval te kunnen genieten is onmiskenbaar een relevante factor bij het beoordelen van de ter discussie gestelde woonkwaliteit van verzoekende partij.

Wat die impact betreft, wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd dat er een zekere impact zal zijn doch dat deze beperkt is in tijd en omvang. Verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van de door verwerende partij terzake gemaakte afweging tussen het wooncomfort van verzoekende partij én de aanvraag, niet aan. In dit opzicht kan ook niet worden gesteld dat verwerende partij de bestaande toestand heeft gebruikt als een “vrijgeleide voor een verdere aantasting van de goede ruimtelijke ordening”. De bestaande en te verwachten toestand werden zorgvuldig geëvalueerd, rekening houdend met de omvang van de te verwachten hinder ingevolge de aanvraag. Hieruit werd besloten dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder. Verwerende partij heeft de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, daarbij werd nagegaan of de nu gevraagde uitbreiding op de voor verzoekende minst schadelijke manier werd ontwerpen. Deze uiterst zorgvuldige aanpak wordt verwerende partij nu verweten....

Dat in de bestreden beslissing wordt ingegaan op het concreet ontwerp met groendak, niveauverschil nvdr., is overigens mede te wijten aan de argumenten die verzoekende partij in haar beroepschrift zelf heeft geformuleerd!

De bestreden beslissing is het gevolg van een zorgvuldige afweging van de belangen van alle betrokken partijen waarbij alle relevante elementen in rekening werden gebracht, hetgeen geresulteerd heeft in een afdoende en draagkrachtig gemotiveerde vergunningsbeslissing.

...”

3.

De tussenkomen partij repliceert:

“
...

De Bestreden vergunningsbeslissing bevat wel degelijk een afdoende motivering ter verantwoording van de gunstig beoordeelde verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat die beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Al helemaal niet op het eerste gezicht.

***Vooreerst** kan Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede RO uiteraard niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid.*

(...)

***Ten tweede** dient erop worden gewezen dat, in weerwil tot wat Verzoekende partijen doen uitschijnen, de Verwerende partij niet verplicht is om alle bezwaren en argumenten die bij haar worden ingediend 'punt per punt' te beantwoorden. Het volstaat dat de Bestreden vergunningsbeslissing de motieven bevat die de beslissing deugdelijk in feite en in rechte schragen.*

Uit het verzoekschrift blijkt dat Verzoekende partijen er niet in slagen om alle motieven samen te lezen, maar ze nodeloos uit elkaar trekken. Ze hangen uiteraard samen en moeten ook samen, ter ondersteuning van de beslissing worden gelezen.

***Ten derde** kan Vergunninghouder integraal verwijzen naar de Bestreden vergunningsbeslissing zelf en de motieven aldaar opgenomen m.b.t. de goede RO. Aangezien dit deugdelijk, afdoend en concreet is gemotiveerd, dient alvast post factum geen duiding te gebeuren bij de motieven die aldaar zijn aangewend.*

Wat volgt, is louter ten overvloede en dient geenszins tot het post factum motiveren van de Bestreden vergunningsbeslissing.

***Ten vierde**, wat het eerste middelonderdeel betreft, is de Bestreden Beslissing, met het inschatten en beoordelen van de ingeroepen nadelen (de ingeslotenheid en het zon(licht)verlies) onmogelijk kennelijk onredelijk.*

Een kennelijk onredelijke beslissing kan slechts voorliggen wanneer Uw Raad vaststelt dat de beslissing van Verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Zoals hoger al aangehaald onder het onderdeel 'ontvankelijkheid' zijn Verzoekende partijen wel erg buitensporig wat het inschatten van hun vermeende hinder en of nadelen betreft. De beoordeling van de deputatie is geenszins kennelijk onredelijk.

Vergunninghouder verklaart zich nader.

(1) Vergunninghouder is niet de enige die de beweerde ingeslotenheid en het zonlichtverlies relativeert en verwerpt

Vergunninghouder staat niet alleen in het relativeren van de ernst van de nadelen die Verzoekende partijen menen te lijden die tot een kennelijke onredelijkheid van de beslissing zou moeten leiden, quod non.

De beweerdelijk overdreven hinder die door Verzoekende partijen werd aangehaald in hun bezwaarschrift en hun administratief beroepschrift werd ontmoet door zowel de vergunningverlenende overheid in eerste als in tweede aanleg.

Telkens werden ze verworpen.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwierp de beweerdelijke overdreven impact van de geplande werken op het leefcomfort van Verzoekende partijen.

Overwegingen ter zake:

- *Het CBS*

'Het ontwerp houdt rekening met de impact op de buurpercelen, men kon er immers ook voor kiezen om het globale vloerpeil van de woning door te trekken tot aan de achtergevel en het niveauverschil tussen tuin en woning op te vangen ter hoogte van het terras. De uitbreiding van deze eengezinswoning heeft een gewijzigde impact op de aanpalende percelen, maar deze impact blijft aanvaardbaar binnen de omgeving ruimtelijke context, namelijk een stedelijk weefsel, opgebouwd uit aaneengesloten bebouwing.'

- *De PSA:*

'De schaal van de achterbouw overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet. Er blijft een voldoende ruime tuin behouden en het te bouwen volume voldoet aan de voorschriften'

En verder:

'Gesteld kan worden dat de aangevraagde gelijkvloerse uitbouw een zeker effect heeft op de bezonning van de aanpalende woning, maar dat deze beperkt blijft in tijd en grootte. Andere constructies in de onmiddellijke omgeving; de hoge tuilmuren op het einde en aan de rechterzijde van het perceel, zijn veel bepalender voor het karakter van de woning.

In overweging nemende de hoogte van de uitbouw van de beroeper en de aanwezigheid van een dakterras levert de te vergunning constructie geen onaanvaardbare hinder.'

- *De Verwerende partij maakte de motieven van het eensluidend advies van de PSA expliciet de hare en motiveerde nog aanvullend:*

'Zij wenst daarbij uitdrukkelijk te wijzen op het feit dat de aanvraag slechts een beperkte (zowel in tijd als in grootte) impact zal zijn op de (zon)lichtinval ten aanzien van de woning van de beroepers, doch dat rekening houdend met de specifieke bebouwingscontext de woonkwaliteit van de beroepers wordt gevrijwaard.'

Er wordt zelfs melding gemaakt van bijkomend fotomateriaal dat de huidige Verzoekende partijen ter zitting (zie daarvoor het administratief dossier) hebben neergelegd. Ook dit fotomateriaal werd aldus expliciet in rekening gebracht bij de beoordeling.

Dat Verzoekende partijen halsstarrig blijven vasthouden aan deze argumentatie, behoort tot hun rechten, maar Vergunninghouder hoopt alvast dat Uw Raad ze doorprikt.

(2) De bestaande feitelijke toestand kan niet in de schoenen van Vergunninghouder worden geschoven. Al zeker niet indien nadelen ontstaan door eigen toedoen

Vooreerst staat natuurlijk vast dat nadelen die zo goed als inherent zijn aan de bestaande feitelijke omgeving, niet in de schoenen van Vergunninghouder, of het vergunde project kunnen worden geschoven.

Het betreft in casu een bestaande drukke aaneengesloten bebouwde stadsomgeving Ook Verzoekende partijen geven dit graag toe en ook Uw Raad bevestigde dit al in het arrest van 20 juli 2017.

Zo relativieren Verzoekende partijen zélf de beweerde ernst van de hinder in hun eigen verzoekschrift door zonder meer toe te geven dat ze heden reeds Raad voor Vergunningsbetwistingen grotendeels ingesloten zijn, door de ligging en bestaande constructies rondom hun woning, tuin en perceel.

Enkele voorbeelden en citaten:

- *'anderzijds zijn er achteraan nogal wat achtergebouwen gerealiseerd' (pagina 2)*
- *'Dit is in het bijzonder het geval voor de woning van verzoekers die nu reeds een sterk ingesloten karakter heeft door (a) het naastliggende fabrieksgebouw EMKA, hetgeen resulteert in een rechter 'tuinmuur' met een hoogte van net geen 5 meter, (b) het achterliggende gebouw EMKA, hetgeen resulteert in een 'tuinmuur' van meer dan 9 meter en (c) uiteraard de eigen achtergevel.'* (pagina 2)
- *De tuin van de Verzoekende partijen is 'nu al de meest ingesloten van de gehele rij' (pagina 2)*
- *Er is sprake van het 'enige open zicht' dat verzoekers hebben, links zou zijn dewelke zou moeten beginnen met de tuin van Vergunninghouder (pagina 4)*
- *'Verzoekers moeten nu al uitkijken op hoge fabrieksmuren rechts en achteraan hun eigendom'(pagina 18);*
- *Het zichtsveld van verzoekers is nu al kleiner (is) dan dat van de geburen omwille van de hoge fabrieksmuur rechts en het tuinbijgebouw dat achteraan in hun tuin staat(pagina 18).*

Het gaat niet op een bestaande ingeslotenheid en vandaag reeds beperkte zon(licht)aanwezigheid in de schoenen te schuiven van de Vergunninghouder die slechts een heel beperkte uitbouw en renovatie wenst te realiseren van zijn woning.

Ten tweede *lijken Verzoekende partijen hun ingeslotenheid ook door eigen toedoen hebben beïnvloed.*

Zo geven ze in hun verzoekschrift zelfs expliciet toe dat ze zelf al over een diepe achteruitbouw (met name de keuken) beschikken die een stuk hoger komt dan de geplande constructie van Vergunninghouder én erkennen ze, zonder enige schroom, dat hun gezichtsveld nu al kleiner is mede door hun eigen tuinbijgebouw achteraan in hun tuin...

[...]

Verzoekende partijen pogen klaarblijkelijk de minimale ruimte ter beschikking op de percelen, maximaal aan te wenden, maar uiten dan wel kritiek op een erg beperkte uitbouw van Vergunninghouder. Zo heeft hun woning zélf, zoals zopas vermeld, een uitbouw (met keuken) die zo goed als even ver en hoger komt dan de gewenste eetkamer van Vergunninghouder, een veranda aanbouw én een ruim dakterras op de eerste verdieping (mèt ruime inkijk op de naastliggende percelen, waaronder dat van Vergunninghouder.

Toch lijken Verzoekende partijen te willen uitgaan van een moratorium op het uitbreiden van woningen in hun onmiddellijke omgeving. Hun bestaand (en verouderd) concept zou als uitgangspunt moeten dienen. Er bestaat in de gegeven omstandigheden helemaal geen recht op een status quo. De wens van Verzoekende partijen tot een status qua volgt overigens ook uit de kritiek die geformuleerd wordt op de architecturale keuzes die worden gemaakt, wat de opportuniteit betreft Verzoekende partijen hebben daar hoegenaamd geen uitstaans mee.

De wijze waarop Verzoekende partijen ervan lijken uit te gaan dat uitbreidingen zouden moeten worden afgestemd op hun woning, gaat niet op in een het hierbij concrete stedelijk weefsel en al zeker niet als zo vergaand achteruitgebouwd (zowel in diepte als in hoogte) is en wordt.

In deze context hebben Verzoekende partijen géén recht op een integraal behoud van het, beweerdelijk, open zicht, quod non, aan hun linkse perceelskant.

(3) De nadelen die uit de gewenste constructies voortvloeien, worden door Verzoekende partijen fel overdreven

Eerst en vooral de werken die zullen worden uitgevoerd hebben slechts een beperkte impact op de woning, het perceel en dus ook de leefomgeving van Verzoekende partijen.

Immers, de geplande uitbreiding komt amper 2,33 meter verder dan de bestaande bouwdiepte van de aanpalende woning op de gemeenschappelijke perceelsgrens en nauwelijks 0,43 meter verder dan de totale bouwdiepte van de woning van de Verzoekende partijen zélf, waar zij in een uitbouw hebben voorzien aan het rechter aanpalend perceel. Over de afstand van 2,33 meter wordt deze dan met ongeveer 1,9 meter verhoogd. Het betreft aldus een oppervlakte van nauwelijks 4,37 m².

Overigens ook niet onbelangrijk: de woning van Verzoekende partijen beschikt over hetzelfde gabariet als de woning van Vergunninghouder (zie daarvoor ook de Bestreden vergunningsbeslissing, bijvoorbeeld pagina 6 'De woning paalt aan de rechterzijde aan een eengezinswoning met een gelijkaardige opbouw.'

Dit is belangrijk omdat zicht op de terreinprofielen in hun totaliteit het beperkte karakter van de uitbreiding (en de impact ervan) zonder meer aantonen.

De terreinprofielen hieronder (voor en na) tonen de relativiteit van de beweringen van Verzoekende partijen aan.

[...]

Met onderstaande visualisaties wordt een en ander ook erg duidelijk:

[...]

Dit betreft een zicht vanop het perceel met huisnummer 71 (links aanpalend perceel). Er is zicht op de uitbouw, het groendak en de deels schuine dakwand die Vergunninghouder heeft aangevraagd om het dakvolume met pakweg 0,80 meter te verlagen. Dit in tegenstelling tot Verzoekende partijen zelf die wél het niveau van hun eerste verdieping hebben gevolgd bij hun eigen uitbouw (zie het grijze volume), deze zo goed als even diep in de tuinzone staat en ook op de totale diepte van het volume op het gelijkvloers een dakterras realiseerden.

De wijze van dakconstructie maakt een groot verschil. Hieronder in eerste instantie het aangevraagde en vergunde project met onderaan de woning van Verzoekende partijen en erboven hetgeen dat werd vergund (met het groendak erop aangeduid):

[...]

Hieronder volgt een hypothetische visualisatie, indien het niveau van de eerste verdieping werd gevolgd (zoals de Verzoekende partijen zelf deden). Het is duidelijk dat de impact dan, hoewel nog steeds erg beperkt, wat groter zou zijn en in die zin heeft Vergunninghouder ook al rekening gehouden met de wensen van Verzoekende partijen:

[...]

Hypothetische visualisatie (niet als dusdanig vergund)

Conclusie: De uitbouw heeft aldus manifest slechts een beperkte, en géén ernstige, impact op het leef - en woonklimaat van Verzoekende partijen.

(4) Nog aanvullend wat de vermeende 'totale ingeslotenheid' en 'verkoering' betreft:

- Het beweerde bestaande zijdelings open zicht wordt niet voldoende geconcretiseerd en bewezen. Op wat zou er dan zicht zijn? En welk zicht verliezen Verzoekende partijen? Dat is volstrekt onduidelijk.

In het verzoekschrift wordt fotomateriaal aangewend, maar nergens foto's of andere stukken die het beweerdelijk open zicht dat ze heden zouden hebben aantoont en dus ook niet van waar exact dat ze dit open zicht zouden hebben. Als het verzoekschrift wordt overlopen staat op pagina 4 een foto van de tuinzone, maar richting de andere kant én vanop de eerste verdieping. De foto's op pagina 5 zijn getrokken vanuit de keuken/veranda, maar richting de achterkant van de tuin, ook niet richting de woning van Vergunninghouder. De foto op pagina 6 is niet dienend en de foto op pagina 7 is een foto vanuit de tuin richting de veranda van Verzoekende partijen. De foto op pagina 8 toont een vermeende simulatie die, die niet alleen niet correct (of niet te controleren valt op juistheid) maar bovendien ook opnieuw het huidig open zicht niet aantoont. Hetzelfde probleem stelt zich bij de 'simulatie' op pagina 9. Ook de uittreksels uit de schaduwstudie zijn niet dienend m.b.t. het vermeende open zicht.

Kortom: Verzoekende partijen falen om hun nadeel concreet te maken en te bewijzen.

Het is zelfs omgekeerd: er is helemaal geen open of vrij zicht.

De navolgende foto's duiden de realiteit. Ook hoger al werd in deze schriftelijke uiteenzetting foto's toegevoegd waaruit de werkelijke omgeving blijkt.

[...]

Ten overvloede nog een simulatie die ook zinvol zal zijn bij het beoordelen van de zon(licht)hinder.

[...]

Duiding: in samenspraak met Verzoekende partijen werd deze simulatie eerder in de procedure tot het verkrijgen van de Bestreden vergunningsbeslissing uitgevoerd.

Belangrijk hierbij is, en dat blijkt ook uit de voorgaande foto's, dat het in hoofdzaak de achterliggende constructies en gebouwen zijn (gele lijn) die het beweerdelijk open en vrije zicht van Verzoekende partijen, creëert daar een verwaarloosbaar effect op (paarse lijn).

Uw Raad zal de voorgehouden zichthinder niet voldoende kunnen inschatten en dus volgens Vergunninghouder moeten afwijzen.

Als het cijfermateriaal dat onder punt 173 wordt toegepast en waar zagezegd, voor zover dit al aanwezig is (zie daarvoor de foto's en de kaarten in het dossier), een 'vrij open zicht' zou zijn, dan zou dit heden over een afstand zijn van ongeveer 14,33 meter en toekomstig nog steeds over 12 meter. Er blijft, na aftrek van de overdekte zone, immers 12 meter vrije tuinruimte over. Dat is overigens méér dan de vrije tuinruimte waarover Verzoekende partijen heden beschikken;

Er blijft bij de realisatie van de uitbreiding aldus bijna 84 (!) procent gerespecteerd van dit zogenaamde vrije zicht in welke zin het nadeel of hinder aldus van een dermate ernstige omvang zou zijn, is voor Vergunninghouder niet duidelijk en valt ook niet te volgen.

- Verzoekende partijen spreken regelmatig van 'verkoering' maar wat bedoelen ze daar eigenlijk mee') Ze blijven op dit punt toch erg onduidelijk.

Er wordt helemaal geen koer gecreëerd door de Bestreden vergunningsbeslissing bij Verzoekende partijen. In welke zin zou dat ook kunnen'? Immers, ter hoogte van de uitbreiding van de woning door Vergunninghouder ligt, zo blijkt ook uit de foto op pagina 7 van het verzoekschrift van Verzoekende partijen, een terras bij Verzoekende partijen Daar is dus al een 'koer'.

Ook Uw Raad was niet overtuigd In het arrest van 20 juli 2017, m.b.t. de vordering tot schorsing, wees Uw Raad uitdrukkelijk het argument van 'verkoering' af.

(5) Nog aanvullend wat het beweerde 'significant' zon(licht)verlies betreft

- Deze vermeende hinder is zonder meer samenhangend met de eerder al niet aangetoonde ingeslotenheid. Als de ingeslotenheid kan worden gerelativeerd, dan kan het zon(licht)verlies dat ook Immers, samenhangend met de beperkte ruimte die de uitbreiding aan de kant van Verzoekende partijen inneemt, kan hierdoor dan ook slechts beperkt (zon)lichtverlies worden geleden.

- Verzoekende partijen kiezen ervoor om erg veel groenaanleg te realiseren in hun tuinzone en deze ook rijkelijk in omvang te laten groeien. Dit is ten volle hun recht, en tevens een verdedigbare keuze, maar het creëert onmiskenbaar ook een impact op het licht in hun woning vanuit de tuinzone.

- De eigen schaduwstudie van Verzoekende partijen overtuigt niet en bewijst net dat er van een ernstige impact helemaal geen sprake is.

De schaduwstudie van Verzoekende partijen werd aan een controle onderworpen en ook Vergunninghouder voegt een schaduwstudie (stuk 4). Uw Raad zal kunnen zien dat kosten noch moeite werden gespaard en de plannen erg gedetailleerd werden verwerkt. Zo werd de veranda van Verzoekende partijen beter gedetailleerd en van glas voorzien zodat beter zichtbaar is wat de schaduw binnen in de woning doet dan de rudimentaire wijze waarop de gebouwen in de studie van Verzoekende partijen werden uitgetekend (waar de impact van de schaduwslag binnenin niet duidelijk is). Ook werd rekening gehouden met een basis modellering van de gebouwen ten oosten van de betrokken percelen Dit maakt uiteraard een verschil bijvoorbeeld als de zon laag staat (zoals 's ochtends in de winter).

Hieruit blijkt, maar dat bleek eigenlijk ook al uit de schaduwstudie van Verzoekende partijen zelf, dat de impact van de verhoging van de tuinmuur erg beperkt en verwaarloosbaar is. Ze wordt fél overtrokken door Verzoekende partijen:

- *In de door de Verzoekende partijen gevoegde schaduwstudie blijkt op 21/3 verkeerdelijk de zomertijd te zijn gehanteerd in plaats van de wintertijd.*
- *De impact op het raam in de keuken (van de uitbouw) van Verzoekende partijen wordt ruim overdreven. Enkel op 21/6 om 8 uur wordt een klein deel van het raam meer in schaduw bezet en op 21/9 om 9 uur de helft van het raam. De beperkte schaduwslag verdwijnt helemaal vanaf pakweg 10 uur... De stelling dat aldus Verzoekende partijen zouden baden in de schaduw door de uitbreiding in de voormiddag, is aldus helemaal onjuist.*
- *Op de veranda ruimte is er zo goed als géén impact. Er is een kleine wijziging zichtbaar, bijvoorbeeld op de simulatie van 21/3 om 11 uur of 21/9 om 12 uur, maar dit is echt wel heel beperkt.*

Ten vijfde, wat het tweede middelonderdeel betreft wordt een en ander punt per punt behandeld.

De argumenten gaan niet op

- (1) Vooraf moet worden opgemerkt of Verzoekende partijen wel belang hebben bij dit onderdeel van hun tweede middelonderdeel, aangezien Vergunninghouder hoger al aantoonde dat het argument van ingeslotenheid niet kan worden aangewend als een nadeel.

Over 'verkoering' (wat Verzoekende partijen er ook mee trachten aan te tonen) wordt in het administratief beroepschrift, ingediend door een andere raadsman, met geen woord gerept. In welke zin Verwerende partij hierop dan kon repliceren, is Vergunninghouder een raadsel.

Ook de ingeslotenheid wordt, in weerwil tot wat Verzoekende partijen stellen, helemaal niet genegeerd. Op pagina 4 van de Bestreden vergunningsbeslissing wordt het argument als beroepsargument expliciet aangehaald. Op pagina 7 wordt gesteld dat aan de achterzijde een uitbouw wordt voorzien, 'dit in de lijn van de te slopen bestaande aanbouw en de aanbouwen op de aanpalende percelen'.

Op pagina 7 wordt het verslag van de PSA geciteerd waaruit blijkt dat het gabarietenplan van de stad Kortrijk wordt toegepast, dat geen bindende stedenbouwkundige voorschriften betreft maar wel richtinggevende criteria bevat die ook contouren uitzetten voor een achteruitbouw in de tuinzone. De PSA, argumenten eigen gemaakt door Verwerende partij in haar beslissing, besluit dat het ontwerp aan de criteria voldoet. Aanvullend op deze criteria gaat de PSA zelfs in op de verdiepingshoogte van de uitbouw ('de voorschriften laten een gelijkvloers volume toe, de bouwhoogte wordt niet gespecificeerd In deze kan gerekend worden met de verdiepingshoogte van het gelijkvloers aan het hoofdvolume. Door de lagere inplanting voldoet de voorgestelde uitbouw hier ruimschoots aan').

Vervolgens behandelt de PSA punt per punt de beroepsgrievens. Hoger gaf Vergunninghouder al aan dat daartoe eigenlijk zelfs geen verplichting bestaat. Daar wordt onder punt 2 de beweerde ingeslotenheid behandeld.

Verderop in de Bestreden vergunningsbeslissing (pagina 10) wordt zowel de schaal (die de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt) als het ruimtegebruik en de hinderaspecten behandeld. Dit volstaat zonder meer.

Waar dan gesteld wordt dat geen rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving (en de ingeslotenheid) maken Verzoekende partijen abstractie van de inhoud van de vergunningsbeslissing. Zo staat te lezen 'Andere constructies in de onmiddellijke omgeving, de hoge tuinmuren op het eind en aan de rechterzijde van het perceel, zijn veel bepalender voor het karakter van de woning' (met 'de woning' wordt, bij lezing van de zinsnedes eraan voorafgaand, duidelijk de woning van Verzoekende partijen bedoeld).

Op pagina 12 verwijst Verwerende partij dan opnieuw naar deze 'specifieke bebouwingscontext' waardoor de woonkwaliteit van de Verzoekende partijen wordt gevrijwaard Ook de bijkomende foto's die Verzoekende partijen worden betrokken in de beoordeling maar leiden niet tot een ander besluit.

- (2) *Dat de nadelen beperkt zijn, werd hogerop reeds uitvoerig door Vergunninghouder aangetoond De beoordeling van Verwerende partij is op dit punt onmogelijk kennelijk onredelijk.*

Wat de zonlichtafname betreft kan worden verwezen naar de motivering van Verwerende partij op pagina 11. Redenen om dit niet als onaanvaardbaar te beschouwen blijken overduidelijk uit de Bestreden vergunningsbeslissing. Worden in rekening gebracht de hoogte van de bouwlaag, de oostelijke oriëntatie van de tuinmuur t.a.v. de woning van Verzoekende partijen, de duurtijd van het blokkeren van een deel van de bezonning, de vergelijking met de constructies van Verzoekende partijen zelf en in de onmiddellijke omgeving (en dus de specifieke bebouwingscontext). Deze argumenten niet lezen, is, om in de context te blijven, het licht van de zon ontkennen.

- (3) *Wat de beweerde verdere aantasting betreft van de woonomgeving van Verzoekende partijen, die zou verantwoord worden door de bestaande context, kan Vergunninghouder verwijzen naar hetgeen hij hoger heeft uiteengezet Een en ander wordt hernomen.*
- (4) *Er werd wel degelijk rekening gehouden met de bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving. Zie hiervoor ook punt (1) dat dit eveneens aantoont Het argument mist feitelijke grondslag.*
- (5) *Het klopt niet dat Verwerende partij louter zou oordelen dat de waterhuishouding, de isolatie en het uitzicht zwaarder zouden wegen dan de vermeende verkoering of beschaduwing van de eigendom van Verzoekende partijen. Dit argument mist eveneens feitelijke grondslag.*

Verzoekende partijen lijken daarbij abstractie te maken van het feit dat Verwerende partij net (op meerdere plaatsen) oordeelt dat van een onaanvaardbare beschaduwing geen sprake is. Bijvoorbeeld 'In overweging nemende de hoogte van 1 bouwlaag en de oostelijke oriëntatie van de tuinmuur ten opzicht van de beroepers zorgt het aangevraagde volume niet voor een onaanvaardbare zonlichtafname' (pagina 11).

Bovendien blijkt duidelijk (zie pagina 8 van de Bestreden vergunningsbeslissing) dat de Verwerende partij, in navolging van de PSA, stelt dat de voordelen op vlak van waterhuishouding, isolatie een uitzicht opwegen tegen een traditioneel dak (dat een smaller dakpakket heeft). Vooraf stelt de Bestreden vergunningsbeslissing wel uitdrukkelijk dat 'de bijkomende constructiehoogte hiervan' echter niet ten laste' mag 'zijn van de omwonenden' Ook meent Verwerende partij dat het groendak een pluspunt vormt voor Verzoekende partijen want zij 'hebben een dakterras dat uitkijkt over het platform dus dit komt hen visueel zeker ook ten goede'.

- (6) *Het argument dat het nog erger had gekund door het volgen van de grote plafondhoogte van de gelijkvloerse verdieping, lijkt niet decisisef aangewend om de nadelen van Verzoekende partijen te weerleggen.*

Vergunninghouder vindt hieromtrent enkel een aanknopingspunt in het beoordelingen van de criteria van het Gabarietenplan (pagina 7), waarbij wordt gesteld dat de verdiepingshoogte van het gelijkvloers van het hoofdvolume als uitgangspunt kan dienen en dat, door de lagere inplanting, de uitbouw hieraan voldoet. Vervolgens blijkt

dit enkel uit het standpunt van de afgevaardigde van de stad in de hoorzitting (zie pagina 12).

Opnieuw mist het argument aldus een feitelijke grondslag.

- (7) *Het Gabarietenplan bevatten inderdaad geen stedenbouwkundige voorschriften, maar vormen wel richtinggevende criteria die kunnen worden aangewend bij de beoordeling van een aanvraag. Het vergunde project voldoet er zonder meer aan. Dit blijkt zowel uit de beoordeling van de eerste als tweede vergunningverlenende overheid. Ook de PSA deed deze toets.*

Maar er is meer. De toets aan het Gabarietenplan staat niet alleen. Dit is niet de enige toets die Verwerende partij uitvoerde m b t de plannen. Verzoekende partijen willen doen uitschijnen dat voldoen aan het Gabarietenplan niet zonder meer moet volstaan en dat ook andere concrete elementen in rekening moeten worden gebracht. Verzoekende partijen zouden dan eigenlijk ook tevreden moeten zijn bij het nazicht van de Bestreden vergunningsbeslissing, want ook tal van andere (concrete en op zichzelf eigenlijk staande) elementen worden aangewend om de argumenten van Verzoekende partijen te verwerpen.

In die zin is de toets aan het Gabanetenplan mogelijk zelfs slechts ten overvloede.

- (8) *Het dakterras vormt wederom slechts één van de elementen waarom Verwerende partij komt te stellen dat er geen sprake is van een onaanvaardbare zonlichtafname. Zie ook hoger onder punt (2). Natuurlijk vormt het dakterras een te betrekken onderdeel. Verzoekende partijen wensen aan de ene kant dat Verwerende partij rekening houdt met alle concrete en bestaande omstandigheden op hun Perceel, maar dan klaarblijkelijk liefst enkel met de zaken die hun standpunt ten gunste kunnen zijn...*

Verzoekende partijen geven bovendien graag toe dat er 'nauwelijks' een impact is op het dakterras. Zeg maar géén impact;

Slotsom *is dan ook dat het middel op geen enkele wijze aanvaard kan worden. Het mist grotendeels feitelijke grondslag en de wijze waarop de motivering wordt gelezen van Verwerende partij, gebeurt wel érg fragmentair en selectief.*

Het is dan ook voor Vergunninghouder ondenkbaar dat Uw Raad zelfs zou besluiten dat een en ander kennelijk onredelijk zou zijn. Verzoekende partijen slagen er in geen enkel opzicht in om dat aan te tonen.

Er is dus ook geen enkele reden voor Uw Raad om 'voor recht te zeggen dat de goede ruimtelijke ordening manifest geschonden' zou zijn 'door het vergunde bouwproject', zoals Verzoekende partijen dat onder randnummer 7 vragen.

..."

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

"...

Vooreerst dit. Anders dan verwerende partij beweert, heeft uw Raad het enige middel niet verworpen in het kader van de UDN-procedure, zelfs niet prima facie. Uw Raad heeft enkel uitspraak gedaan over het aspect UDN, zodat geen beoordeling van het enig middel ten gronde voorligt.

Het bouwproject van belanghebbende partij is niet alleen esthetisch onverantwoord, maar het tast bovendien de woonkwaliteit van verzoekende partijen overmatig aan. Komt daarbij dat nergens in de bestreden beslissing de impact op de woonkwaliteit van verzoekende partijen als dusdanig wordt afgewogen ten opzichte van de kwaliteiten van het bouwproject.

Nochtans oordeelde uw Raad eerder dat de woonkwaliteit bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kan worden betrokken. Ook de aanwezigheid van raamopeningen in een aanpalend gebouw die door een nieuwbouw of verbouwingsproject minder lichtinval zouden genieten - hetgeen evident ook met woonkwaliteit gepaard gaat - vormt een aspect van goede ruimtelijke ordening.

Over het eerste middelonderdeel. Kennelijke miskennen van de goede ruimtelijke ordening, van het redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Verwerende partij wist, minstens moest weten dat het ingesloten karakter en het verlies aan daglicht, zonlicht en uitzicht veroorzaakt door de bestreden beslissing, een onverantwoorde aantasting uitmaakt van de woonkwaliteit van verzoekende partijen.

[...]

Door de betwiste bouwwerken is de woning De Baets thans ingesloten langs 4 kanten, hetgeen tot een zéér, zéér aanzienlijk verlies aan wooncomfort leidt!

Immers werd door tussenkomende partij diep en hoog uitgebouwd, waardoor bij verzoekende partijen het laatste open zicht én een belangrijke natuurlijke lichtbron wordt weggenomen, én een ingeslotenheid worden gecreëerd.

[...]

Zowel verwerende als belanghebbende partij minimaliseren de gevolgen van de bestreden beslissing op de woonkwaliteit en het woongenot van verzoekende partijen. Zij menen geheel ten onrechte dat verzoekende partijen kennelijk overdrijven in de door hen aangevoerde hinderaspecten. Was het maar waar!

*De waarheid is dat verzoekende partijen na realisatie van de bestreden beslissing **thans ingesloten zijn langs 4 kanten**. Ook de oostzijde is nu afgesloten door een hoge muur.*

Het open gevoel dat verzoekende partijen hadden in hun keuken, veranda en tuin dankzij de open oostzijde is geheel verdwenen, hetgeen een overmatig negatieve impact heeft op de woonkwaliteit van verzoekende partijen. Zij hebben geen enkel open uitzicht meer. Alle natuurlijke lichtinval wordt thans afgeblokt.

Wat de schaduwimpact en het zonlichtverlies betreft, volstaat het te verwijzen naar de visualisaties in het inleidend verzoekschrift. Belanghebbende partij vermag de schaduwimpact van de bestreden beslissing niet te minimaliseren, daar waar de lichtinval in de woning van verzoekende partijen voordien al beperkt was.

Verzoekende partijen wonen - net als belanghebbende partij - in een klassieke rijwoning, waarbij de lichtinval zich hoofdzakelijk langs de achterkant van de woning situeert. Door de constellatie van het uitbreidingsproject van belanghebbende partij hebben verzoekende partijen nu ook de lichtinval langs achter verloren.

[...]

Moet het gezegd worden hoe belangrijk een lichtrijke omgeving is voor de gezondheid en de woon- en werkkwaliteit?

Het is dan ook bijzonder sneu voor verzoekende partijen om in de bestreden beslissing te lezen dat het ontwerp voorziet in een 'optimalisatie' van het ruimtegebruik in de woning en door de lichtstraat en de glaspartij over de volledige breedte gezorgd wordt voor een 'overvloedige' lichtinval en contact met de tuin. Met andere woorden, belanghebbende partijen baden nu in het licht, verzoekende partijen in de duisternis (het niet-licht).

Zeker nu - daarbij verwijzen naar hetgeen eerder in het inleidend verzoekschrift aan bod kwam - alternatieve, en esthetisch mooiere uitbreidingsprojecten mogelijk waren die een minder grote - of zelfs geen - impact hebben op de woonkwaliteit van verzoekende partijen, dient te worden vastgesteld dat de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt door het uitbreidingsproject van belanghebbende partij.

Nog dit. Verzoekende partijen zijn - anders dan belanghebbende poneert - geen vragende partij voor een moratorium op het uitbreiden van woningen in hun onmiddellijke omgeving, integendeel. Evenmin zijn zij vragende partij voor een status quo.

Verzoekende partijen vragen enkel een uitbreidingsproject dat beantwoordt aan de normen inzake goede ruimtelijke ordening, zeker nu blijkt dat ontwerpen mogelijk waren en zijn die het woongenot en de woonkwaliteit van verzoekende partijen niet als dusdanig aantasten én waarbij aan belanghebbende partij een even grote woonoppervlakte gegund wordt.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

Over het tweede en derde middelonderdeel. Gebrekkige motivering.

Laat belanghebbende partij niet stellen dat in de bestreden beslissing het argument van de ingeslotenheid beantwoord wordt.

Het luidt enkel, in een overweging van de PSA die de deputatie de hare maakt:

'De realisatie van de bouwplannen van aanvrager zullen voor beroepers een ernstig gevoel van ingeslotenheid creëren naast verlies aan (zon)licht. Aanvrager kan een bijna even grote woonoppervlakte realiseren zonder de woning van beroepers te belasten.

De eerder beperkte perceelsbreedte van 6m leent zich ertoe een uitbouw over de volledige perceelsbreedte te realiseren. De ruimtelijke impact wordt later verder besproken.

Het argument van beroepers dat een even grote oppervlakte gerealiseerd kan worden zonder hun perceel te belasten lijkt aan te sturen op een diepere uitbouw aan de andere kant van het perceel ten laste van de andere burens en kan niet gevolgd worden.'

*Met andere woorden, over het ingesloten karakter dat de vergunde werken veroorzaken – nochtans hét beroepsargument bij uitstek van verzoekende partijen – en in het bijzonder over de impact ervan op de woonkwaliteit van verzoekende partijen **wordt met geen woord gerept**. Er is de loutere vaststelling dat daarover wordt geklaagd, niet een begin van repliek. Zulks volstaat tot nietigverklaring van de bestreden beslissing.*

Het is niet omdat een ander ontwerp mogelijks de andere burens in hun woongenot zou raken, dat huidig ontwerp per definitie verantwoord is. Men ziet niet in waarom de last

geheel op 1 buur moet afgewenteld worden. Men ziet niet in waarom het bouwproject van belanghebbende partij niet bescheidener had gekund.

Ook de verwijzing naar het gabarietenplan van de stad Kortrijk - een juridisch niet-bindend document - kan belanghebbende partij niet helpen, nu het in het dit plan toegelaten gabariet geen verworven recht betreft en daarin niet in concreto rekening gehouden wordt met de impact van het nieuwe gabariet ervan op de onmiddellijke omgeving.

Wat het dakterras van verzoekende partijen betreft, ten slotte, benadrukken verzoekende partijen nogmaals dat dit irrelevant is voor de lichtinval in de leefruimten. Het feit dat verzoekende partijen over een dakterras beschikken en daaruit besluiten dat de beschaduwing van de leefruimten en tuin van verzoekende partijen daarom verantwoord is, is onzorgvuldig, minstens kennelijk onredelijk.

Voor het overige verwijzen verzoekende partijen naar de zeer uitvoerige uiteenzetting onder het tweede en derde middelonderdeel in het inleidend verzoekschrift.

Ook het tweede en derde middelonderdeel zijn gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in het enig middel samengevat aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig beoordeeld en gemotiveerd heeft.

In een eerste middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat de achterbouw met een hoogte van 3,95 m en een diepte van 17,93 m ertoe leidt dat hun woning/tuin een totaal ingesloten 'verkoerd' karakter krijgt aangezien zij vandaag al rechts en achteraan hun eigendom uitkijken op fabrieksmuren en het zichtveld van de verzoekende partijen als gevolg daarvan al kleiner is dan de omliggende woningen. Er zou tevens sprake zijn van significant zonverlies, waardoor de zonnige tuin in de toekomst een donkere koer wordt, en hun eetruimte en keuken achteraan de woning beschaduwd wordt.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing:

- (1) de probleemstelling van ingeslotenheid volkomen negeert;
- (2) verkeerdelijk motiveert dat er maar sprake is van een 'beperkte impact' op de (zon)lichtinval van de woning van de verzoekende partij;
- (3) gebrekkig motiveert dat de 'hoge' tuilmuren op het einde en aan de rechterzijde van de verzoekende partijen veel bepalender zijn voor het karakter van hun woning, omdat net de vierde muur de ingeslotenheid creëert;
- (4) gebrekkig motiveert dat de bouwcontext de hoegrootheid van de vergunde achterbouw verantwoordt, terwijl de architect door het creëren van een tweede trappenpartij binnen het woongedeelte een betwistbare keuze gemaakt heeft, wat samen met groene dak leidt tot een hoge en zeer diepe achterbouw. Een stedenbouwkundige vergunning moet zeker niet hoofdzakelijk in het licht van de technische wensen en milieudesiderata van de bouwheer worden beoordeeld, maar in de eerste plaats aan de hand van de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving;

- (5) gebrekkig motiveert dat het nog erger gekund had. De omstandigheid dat de hellingsgraad van het dak van de nieuwe achterbouw gedeeltelijk die van de bestaande veranda van de verzoekende partijen volgt en de tussenkomen partij er ook voor had kunnen opteren om de hoogte op het gelijkvloers voort te zetten, doet niets af aan het concrete effect van de aanvraag, met name verkoering en beschaduwing;
- (6) met de verwijzing naar het voldoen aan de maximale normen van het richtinggevende Kortrijkse Gabaritenplan en de Kortrijkse Woningtypetoets een irrelevant (en bovendien qua juistheid betwist) motief aandraagt;
- (7) met de verwijzing naar het bestaande (en weinig gebruikte) dakterras van de verzoekende partijen een irrelevant motief aandraagt, hoewel het bestaan en het gebrek aan impact op het dakterras niet betwist wordt. Het is kennelijk onredelijk om daaruit besluiten dat de leefruimten en tuin van de verzoekende partijen beschaduwd en verkoerd kunnen worden.

In het derde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel aan omdat het kennelijk onredelijk zou zijn om een bouwproject in wezen te beoordelen vanuit de eigen architecturale kwaliteiten en besognes, en abstractie te maken van de impact ervan op de burens.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken, en rekening moet houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Om te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, moet het vergunningverlenend bestuur de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop het zijn beslissing steunt, wat niet inhoudt dat het alle aangevoerde bezwaren en argumenten een voor een moet bespreken en weerleggen. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten afdoende, dat wil zeggen materieel draagkrachtig zijn. Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden.

3.

De bestreden beslissing vergunt een inwendige verbouwing, het pleisteren van de voorgevel, het slopen van de bestaande achterbouw en een gelijkvloerse uitbreiding van de woning van de tussenkomende partij. De bestaande achterbouw (3,2 meter diep) wordt door een nieuwe uitbouw op het gelijkvloers van 8,17 m diep (totale bouwdiepte van circa achttien meter) vervangen. De nieuwe uitbouw heeft een plafondhoogte van drie meter en met groendak een totale hoogte van 3,87 meter. De inplanting wordt op tuinniveau voorzien, negentig cm lager dan de vloerplas, de totale hoogte vanaf tuinniveau bedraagt bijgevolg 2,98 meter. De bestaande tuinmuren worden over een afstand van circa 1,9 meter met 2,3 meter verhoogd.

4.

De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag de toets aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening doorstaat op grond van volgende redengeving:

- (1) de aanvraag voldoet aan het door de stad Kortrijk opgestelde en sinds 13 september 2010 gehanteerde gabaritenplan, dat geen bindend karakter heeft maar wel richtinggevende criteria bevat. Onder meer voorziet het gabaritenplan dat de tuinzone voor 1/3 bebouwd kan worden met een gelijkvloers volume (minimaal 11,7 meter), terwijl een tuinstrook van twaalf meter behouden blijft. De verwerende partij sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;
- (2) de verzoekende partijen kunnen niet worden gevolgd waar zij aanvoeren dat een ernstig gevoel van ingeslotenheid gecreëerd wordt naast een verlies aan (zon)licht, en de hoogte van de tuinmuur niet aanvaard kan worden, aangezien de eerder beperkte tuinbreedte van zes meter zich ertoe leent een uitbouw over de volledige perceelbreedte te realiseren, er enkel sprake is van een gelijkvloerse verdieping en de vloerplas van de uitbouw negentig cm verlaagd is, wat de hogere plafondhoogte en plafondopbouw compenseert;
- (3) de dikke plafondopbouw in functie van het voorzien van een groendak kan worden verantwoord omdat een groendak in een verstedelijkte omgeving op het vlak van waterhuishouding enkel toegejuicht kan worden, maar de bijkomende constructiehoogte de omwonenden niet tot last mag zijn. De in het beroepschrift aangehaalde constructiedikte gaat volgens de bestreden beslissing voorbij aan de hoogte van het hellingverloop en de elektrospouw, hoewel een groendak een dikker dakpakket vraagt dan een traditioneel dak. De voordelen op vlak van waterhuishouding, isolatie en uitzicht wegen daartegenop, en ook de verzoekende partijen hebben vanuit hun dakterras een aangener zucht;
- (4) de hoogte van de tuinmuur, die over een afstand van 2,3 meter 1,9 meter verhoogd wordt, leidt, gelet op de oostelijke oriëntatie van de tuinmuur van de verzoekende partijen, niet tot onaanvaardbare zonlichtafname. Ten opzichte van de vloerplas van de aanpalende woning heeft ze een hoogte van drie meter en blokkeert ze enkel in de voormiddag een deel van de bezonning in de uitbouw van de verzoekende partijen. Op het dakterras van de verzoekende partijen is ze van geen invloed. Het aangevraagde heeft een zeker effect op de bezonning, maar blijft beperkt in tijd en grootte;
- (5) andere constructies in de omgeving, waaronder de hoge tuinmuren op het einde aan de rechterzijde van het perceel, zijn veel bepalender voor het karakter van de woning;

- (6) de hoogte van de uitbouw van de verzoekende partijen in rekening genomen en de aanwezigheid van een dakterras, veroorzaakt de achterbouw geen onaanvaardbare hinder;
- (7) gelet op de specifieke bebouwingscontext, wordt de woonkwaliteit van de verzoekende partijen gevrijwaard.

De verzoekende partijen dragen de bewijslast om aan te tonen dat de bestreden beslissing, waar het de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, steunt op foutieve gegevens of kennelijk onredelijk is.

Anders dan de verzoekende partijen dat zien, negeert de bestreden beslissing het aangevoerde bezwaar van de “verkoering” niet, maar stelt ze vast dat die zogenaamde “verkoering” al grotendeels de bestaande situatie kenmerkt, onder meer als gevolg van de hoge tuinen op het einde van de rechterzijde van het perceel die volgens haar veel bepalender zijn voor het karakter van de omgeving en de aanwezigheid van een dakterras waarop de vergunde achterbouw geen invloed heeft. De bestreden beslissing stelt voorts vast dat de voorziene achterbouw 0,43 meter verder reikt dan de achterbouw (keuken) van de verzoekende partijen en ook ter hoogte van de veranda van de verzoekende partijen de op te trekken scheidingmuur 2,3 meter voorbij de veranda van de verzoekende partijen komt, en dus niet de volledige tuin van de verzoekende partijen “insluit”. De verzoekende partijen maken in voorkomend geval niet aannemelijk dat de vaststelling van de verwerende partij dat *“in overweging nemende de hoogte van de uitbouw van de beroeper en de aanwezigheid van een dakterras [...]de te vergunnen constructie geen onaanvaardbare hinder op[levert]”* een kennelijk onredelijke beoordeling betreft.

De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat de overwegingen op grond waarvan de verwerende partij besluit dat de beperkte impact qua (zon)lichtinval de grenzen van het aanvaardbare niet overschrijdt, gebaseerd zijn op foutieve gegevens dan wel getuigen van een onzorgvuldig onderzoek. De verzoekende partijen weerleggen concreet niet dat, gelet op de oostelijke oriëntatie van de tuinmuur, er geen sprake is van onaanvaardbare lichtafname en de aanbouw met ter hoogte van de vloerplaat van de tuin een hoogte van drie meter, enkel in de voormiddag een deel van de bezonning in de uitbouw van de verzoekende partijen kan wegnemen, zodat de impact op bezonning beperkt is in tijd en grootte.

De verzoekende partijen gaan voorts voorbij aan de motivering van de bestreden beslissing betreffende de impact van de aanleg van een groendak, in het bijzonder wat de hoogte betreft. De verwerende partij houdt immers niet enkel rekening met technische wensen en milieudesiderata, maar ook met de impact van de constructiedikte van het dak op de verzoekende partijen.

Wat het beweerd gebrekkig motief dat het “nog erger had gekund” betreft, oordeelt de verwerende partij niet meer dan dat de tussenkomen partij bij het indienen van de aanvraag wel op aanvaardbare wijze rekening gehouden heeft met de wensen van de verzoekende partijen door de achterbouw op de vloerplaat van de tuinzone, en niet de vloerplaat van de woning te voorzien. De verwerende partij argumenteert onder verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verder dat *“de beperkte perceelsbreedte van 6m (...) zich ertoe (leent) een uitbouw over de volledige perceelsbreedte te realiseren [...] Het argument dat een even grote oppervlakte gerealiseerd kan worden zonder hun perceel te belasten lijkt aan te sturen op een diepere uitbouw aan de kant van het perceel ten laste van de andere burens en kan niet gevolgd worden”*.

Het bestaande dakterras van de verzoekende partijen maakt deel uit van de in de omgeving bestaande toestand in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO en de impact op dat terras – waarvan de verzoekende partijen erkennen dat die impact *nihil* is - heeft de verwerende partij in

redelijkheid mee in overweging kunnen nemen. Zoals al vastgesteld, oordeelt de verwerende partij dat de schaduwvorming de grenzen van het aanvaardbare niet overschrijdt en dat de ingeslotenheid er op vandaag al in belangrijke mate is, zoals de verzoekende partijen overigens herhaaldelijk in het inleidende verzoekschrift erkennen.

Met betrekking tot het volgens de verzoekende partijen “irrelevante” motief dat de aanvraag in overeenstemming is met het gabaritenplan voor de binnenstad, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf dat het instrument in kwestie geen bindend, maar een richtinggevend karakter heeft voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat is maar een van de motieven waarop de gunstige beoordeling steunt. De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat de verwerende partij niet van de reële bouwdiepte van het “hoofdgebouw” uitgegaan is, dat volgens het plan van de bestaande toestand bij de aanvraag – het op het ogenblik van de bestreden beslissing bestaande nog te slopen deel van de achterbouw in rekening genomen- circa dertien meter bedraagt, en betwisten evenmin dat op het ogenblik van de aanvraag de bestaande tuinruimte 17,5 meter diep is terwijl volgens het inplantingsplan de (toekomstige) tuindiepte nog twaalf meter bedraagt.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onredelijk is.

5.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Bert SABBE is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF

