

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0375 van 2 juli 2013
in de zaak 1112/0826/A/4/0739

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan THOMAS
kantoor houdende te 9660 Brakel, Stationsplein 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij en de heer Johan NAUDTS tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 5 mei 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij en de heer [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een dakkapel in de achtergevel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Geert LINTHOUT die loco advocaat Johan THOMAS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 16 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 19 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van dakkapel achtergevel (regularisatie)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 december 2011 tot en met 26 januari 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 februari 2012 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth weigert op 5 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Samenvatting van de bezwaarschriften:

...

Het bezwaarschrift bevat volgende opmerkingen:

- 1. De constructie is veel te hoog en te groot. Het betreft ongeveer de helft van de oppervlakte van de achterzijde van het hellend dak. Daarenboven is de uitbouw op de tweede verdieping en zijn er zeer grote ramen voorzien, wat meebrengt dat de bezwaarindieners niet langer beschikken over de nodige privacy, in hun tuin en op hun terras.*
- 2. Kan deze voorziene uitbouw van een dergelijke grootte op het niveau van de tweede verdieping in een straat waar de woningen relatief dicht bij elkaar gebouwd zijn ? Geen enkele woning in de buurt heeft ramen op die hoogte (tenzij dakramen van het type velux of andere).*

Het College van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Er wordt akkoord gegaan met het bezwaar omtrent de hoogte en de grootte van de dakkapel. De aanvraag vormt esthetisch gezien geen geheel met het totaalbeeld van de woning. Door de plaatsing van dergelijk grote uitbouw aan de achterzijde van de woning, krijgt de achterzijde een bombastisch uitzicht. Dergelijke uitbouw kan niet toegelaten worden. Tevens kunnen de naastgelegen percelen niet meer van de nodige privacy genieten. Er wordt een inbreuk op de privacy gepleegd door deze werken. Het bezwaarschrift wordt gegrond verklaard.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen langsheen de ■■■■, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het perceel is, volgens het gewestplan Oudenaarde van 24 februari 1977, gelegen in woongebied.

De huidige aanvraag beoogt de regularisatie voor het plaatsen van een dakkapel in de achtergevel.

...

Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen van toepassing op deze aanvraag.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

De aanvraag is gelegen aan de ■■■■, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag is niet gelegen langsheen een gewestweg of spoorweg.

De aanvraag is niet gelegen in de directe nabijheid van een gemeentelijke waterloop.

*De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht, landschap, ankerplaats of archeologische zone.
De aanvraag maakt geen deel uit van een park of bos.*

...

Bijgevolg beslist het College van burgemeester en schepenen in de zitting van 5 maart 2012 het volgende:

- *overwegende dat de aanvraag de regularisatie voor het plaatsen van een dakkapel in de achtergevel betreft;*
- *overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied;*
- *overwegende dat er een openbaar onderzoek is gehouden van 27 december 2011 tot en met 26 januari 2012;*
- *overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend werd;*
- *overwegende dat het bezwaarschrift gegrond verklaard werd. Er wordt akkoord gegaan met het bezwaar omtrent de hoogte en de grootte van de dakkapel. De aanvraag vormt esthetisch gezien geen geheel met het totaalbeeld van de woning. Door de plaatsing van dergelijk grote uitbouw aan de achterzijde van de woning, krijgt de achterzijde een bombastisch uitzicht. Dergelijke uitbouw kan niet toegelaten worden. Tevens kunnen de naastgelegen percelen niet meer van de nodige privacy genieten. Er wordt een inbreuk op de privacy gepleegd door deze werken;*
- *overwegende dat de werken reeds gestart zijn;*
- *gelet op het feit dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor afgeleverd werd en nu een regularisatie aangevraagd wordt;*
- *overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg stedenbouwkundige niet kan worden aanvaard;*

De aanvraag strekkende tot de regularisatie voor het plaatsen van een dakkapel in de achtergevel geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan stedenbouwkundig niet worden aanvaard om bovenstaande redenen.

- ***De dakverdieping zal in zijn oorspronkelijke staat hersteld worden binnen de 2 maand na aflevering van onderhavige beslissing.***

...

De tussenkomen partij en de heer [REDACTED] tekenen tegen deze beslissing op 4 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 mei 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 7 juni 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. *De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften*

1.1 *Planologische voorschriften*

- *Het perceel ligt binnen de perimeter van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan oudenaarde. De bouwplaats ligt in woongebied.*

...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats is gelegen langs de ■■■, waar voornamelijk halfopen en vrijstaande woningen staan, van 1 tot 3 bouwlagen.

De betreffende woning is halfopen, oostelijk op het perceel ingeplant. Het hoofdvolume is 6,10 m breed en heeft 2 verdiepingen onder zadeldak. Rondom is een lager volume met 1 verdieping onder zadeldak zodat de totale breedte 9,70 m is. Westelijk en achteraan langs de oostelijke perceelsgrens staan gelijkvloerse bijbouwen. Vooraan staat een carport.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een dakkapel in de achtergevel van het hoofdvolume, waar voordien een dakvlakvenster van 1,14 m x 1,14 m zat. De dakkapel is 2 m hoog en 4,60 m breed, waardoor er aan beide zijden 75 cm overblijft van het hoogste hellend dak. In de dakkapel zitten 2 ramen van 1,25 m hoog en 1,14 m breed.

...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Aangezien de dakoppervlakte gelijk blijft, kan er in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen in het noorden van de kern van Eke, langs de ■■■ waar een dichte bebouwing voorkomt met zowel bungalows als appartementsgebouwen met 3 bouwlagen.

Om de tweede verdieping van de woning te kunnen benutten en een ruimere oppervlakte met vrije hoogte van 2,2 m te realiseren is het realiseren van een dakuitbouw aanvaardbaar. Verdichting betekent immers ook het optimaliseren van het bestaand bebouwingspatrimonium.

Gelet op het gegeven dat deze bouwlaag een (slaap-)kamer omvat, zal de impact op de privacy van de aanpalende percelen niet van die aard zijn dat deze de maat van normale burenhinder zal overstijgen en onaanvaardbaar zou worden. Ook

vanuit de ramen op de eerste verdieping is een vergelijkbaar overzicht over de aanpalende percelen.

Daar de uitbouw zich aan de achterzijde bevindt, wordt het straatbeeld niet beïnvloed.

De voorgestelde ingreep verhoogt de bewoonbaarheid van de in het dak ingewerkte bouwlaag zonder de goede plaatselijke aanleg in het gedrang te brengen.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij, daarin gevolgd door de tussenkomende partij, werpt op dat het beroep van de verzoekende partij laattijdig zou zijn, verwijzende naar de ontvangst van het verzoekschrift door de Raad op 3 augustus 2012.

De verzoekende partij repliceert terecht dat niet de datum van ontvangst door de Raad, doch wel de datum van het indienen van het beroep, relevant is voor het beoordelen van de tijdigheid.

De verzoekende partij is een derde belanghebbende voor wie de beroepstermijn van 45 dagen ingaat de dag na de startdatum van de aanplakking. Uit het attest van aanplakking dat de verzoekende partij voorlegt, blijkt dat de bestreden beslissing op 18 juni 2012 werd aangeplakt. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 1 augustus 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De beroepen bij de Raad kunnen ingevolge artikel 4.8.16 §1 VCRO worden ingesteld door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing”.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij eigenaar en bewoner is van de woning gelegen naast het bouwperceel. De verzoekende partij zet uiteen te vrezen voor een substantiële vermindering van haar woongenot door de aantasting van het zicht dat kan genomen worden vanuit de vergunde dakkapel. Ze maakt daarmee voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen lijden door de bestreden beslissing en een belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

8.

De bestreden beslissing stelt dat een dakuitbouw, zoals in voorliggende zaak voorhanden, om de tweede verdieping van de woning te kunnen benutten, aanvaardbaar moet worden genoemd, onder meer in het licht van de notie ‘verdichting’.

Daarbij zou de impact van deze bouwlaag op de privacy van de aanpalende percelen niet de maat van de normale burenhinder komen te overstijgen, aangezien ook vanuit de ramen op de eerste verdieping reeds een vergelijkbaar overzicht over de aanpalende percelen zou kunnen worden genomen, en de ruimte enkel een slaapkamer betreft.

Met het situeren van de uitbouw aan de achterzijde wordt het straatbeeld niet beïnvloed, en wordt de bewoonbaarheid van de in het dak ingewerkte bouwlaag bevorderd, zonder dat daarbij de goede plaatselijke aanleg in het gedrang zou worden gebracht.

9.

De [REDACTED] betreft een verbindingsweg tussen de dorpskern van Eke en de gewestweg N60, en het is juist dat daarlangs diverse types van woningen aanwezig zijn, halfopen en vrijstaande woningen van 1 tot 3 bouwlagen, waaronder heuse appartementsgebouwen.

Evenwel ter plaatse van de percelen alwaar verzoekende partij en de begunstigten van de bestreden vergunning woonachtig zijn, gaat het om klassieke gezinswoningen met een verdieping en zadeldak, welke relatief dicht tegen elkaar gepositioneerd zijn.

Zo de dakverdiepingen al worden bewoond, beschikken deze alsdan over vlakke dakramen van het type Velux e.d.m., zoals dit ook voorheen bij de woning van de heer en mevrouw [REDACTED] het geval was.

Deze woningen zijn dan ook oorspronkelijk zodanig geconcipieerd geworden, dat leef- of verblijfsruimtes op de verdieping binnen het volume van de zadeldaken bleven, en hoogstens vlakramen werden aangebracht teneinde licht in de ruimtes te brengen, doch zonder dat aan deze een permanente doorkijkfunctie werd toegemeten.

Werkelijke uitbouwen met onbelemmerd zicht op de aanpalende woonpercelen zijn als dusdanig niet voorhanden.

De dakuitbouw, zoals door de heer en mevrouw [REDACTED] aangaande hun woning aan de [REDACTED] bij wege van regularisatie aangevraagd en bekomen, is dan ook geheel atypisch

voor de ter plaatse voorhanden zijnde woontypologie, en gaat de schaal van de onmiddellijke omgeving volledig te boven.

Daardoor komt het vergunde bouwwerk daarmee veel hinderlijke aspecten voor verzoekende partij en zijn gezin te veroorzaken, dat het rustig en normaal woongenot op een uitgesproken nadelige en onherstelbare wijze wordt gehypotheceerd.

Verzoekende partij en zijn gezin kunnen geenszins nog langer op een rustige en normale wijze, zoals voorheen, van het terras en de tuin bij hun woning genieten, aangezien de afstand tussen de aangebrachte bovenverdieping en de aanpalende tuin en terras van verzoekende partij slechts een tiental meters bedraagt, en aldus een onmiddellijke confrontatie in de aanwezigheid van de bewoners der beide percelen zeer reëel is geworden.

De vergunde constructie maakt van de dakverdieping een quasi-volwaardige bouwlaag, aangezien de dakkapel 2 m hoog en 4,60 m breed is, met daarin twee ramen van 1,25 m hoogte en 1,14 m breedten, welke werkelijk op ooghoogte zijn aangebracht (cfr stuk 5 van verzoekende partij – foto).

Met dergelijke uitgewerkte dakverdieping is er niet alleen sprake van een manifeste stijlbreuk ten overstaan van de bestaande woningen ter plaatse, deze laat zich ook in generlei opzicht integreren in de onmiddellijke omgeving - bestaande uit woningen van het traditionele type waarvan de bouwhoogte beperkt is gebleven tot een verdieping en dak - , zodat met de verleende stedenbouwkundige vergunning het bestaande evenwicht tussen beide percelen [REDACTED] thans in aanzienlijke mate en op onherroepelijke wijze is komen verstoord te zijn.

Er kan in casu dan ook niets anders worden vastgesteld dan dat de bestreden beslissing compleet abstractie is komen te maken van de met de vergunde constructie inherent verbonden aspecten van hinder ten nadele van de onmiddellijke omgeving, zoals nochtans met betrekking tot de notie 'goede ruimtelijke ordening' uitdrukkelijk voorzien (artikel 4.3.1 § 1, 1°, b annex artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO), en deze bepalingen –samen met artikel 19, 3° van het Inrichtingsbesluit manifest zijn geschonden.

Een regel van goede plaatselijke ordening is vooreerst gelegen in het vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt (R.v.St., 20 december 1983, nr. 23.831, inzake Gosseye en Rousseau, De Gem., 1984, 223), welke aldus door de bestreden beslissing manifest is miskend geworden.

Dergelijke dakconstructie kan geenszins worden vergund onder het mom van een toelaatbare 'verdichting', teneinde het bestaand bebouwingspatrimonium te optimaliseren.

De belangen van verzoekende partij, met recht op een normaal en leefbaar woonklimaat, kunnen onmogelijk ondergeschikt worden gemaakt aan een algemene tendens welke zich op het vlak van ruimtelijke ordening voordoet, en welke weliswaar impliceert dat vandaag de dag bouw kavels steeds kleiner worden en op optimale wijze dienen te worden ingevuld, doch dit steeds voor zover het leef- en wooncomfort van de omwonenden en de onmiddellijke omgeving ten volle wordt gerespecteerd.

Dit motief, zoals in de bestreden beslissing voorhanden, kan dan ook geenszins pertinent en correct worden genoemd, teneinde de bestreden beslissing op afdoende wijze te komen schragen.

Eenzelfde vaststelling dient noodzakelijkerwijze te worden gedaan met betrekking tot de overweging dat ook vanuit de ramen op de eerste verdieping een vergelijkbaar overzicht over de aanpalende percelen zou kunnen worden genomen.

De foto aangaande de woning aan de [REDACTED], genomen vanaf de eigendom van de verzoekende partij, toont aan dat dit geenszins het geval is, en de bestaande tuinmuur concreet inkijk bij de naburen verhindert, minstens in grote mate binnen de aanvaardbare perken houdt.

De premisse dat de betreffende bouwlaag een slaapkamer zou komen te omvatten, kan evenmin met goed gevolg de bestreden beslissing op afdoende wijze komen te ondersteunen.

Voor een loutere slaapkamer is dergelijke uitbouw toch wel zeer ongewoon te noemen, en de constructie lijkt er eerder op gericht een volwaardige woonlaag te stand te brengen, niet beperkt tot het overnachten alleen.

En zelfs wanneer dit effectief het geval zou zijn, dan nog betekent dit geenszins dat de betreffende leef- en verblijfsruimtes niet in afdoende maatregelen, welke inkijk en een aantasting van de privacy der bewoners in de onmiddellijke omgeving komen te verhinderen, dienen te voorzien.

De 'bestemming' tot slaapkamer betreft evenmin een vaststaand gegeven, en is niet met de stedenbouwkundige vergunning verbonden, aangezien deze te allen tijde tot een andere leef- of verblijfsfunctie kan worden bestemd.

De bestreden beslissing faalt dan ook volledig ingevolge een gebrekkige en niet-afdoende motivering, welke geenszins de van de vergunde constructie uitgaande hinderaspecten op pertinente wijze komt te weerleggen en in het licht van deze aspecten de dakuitsprong komt te verantwoorden, in afwijking van de weigeringsbeslissing zoals verleend door het College van Burgemeester en Schepenen, welke duidelijk is gemotiveerd geworden in functie van een manifeste inbreuk op de privacy van de naastgelegen percelen.

De redenen waarom het College de initiële aanvraag niet heeft ingewilligd, zijn ongewijzigd gebleven en nog onverkort van kracht, en de andersluidende redenering in de bestreden beslissing ontkracht deze geenszins middels pertinente en aanvaardbare motieven.

Door ook onvoldoende aandacht te hebben voor de belangen van verzoekende partij als onmiddellijke nabuur, en door de voor verzoekende partij tot gevolg hebben hinderaspecten uiteindelijk te minimaliseren, is de bestreden beslissing eveneens op hoogst onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

In het punt 2.1 van het besluit heeft de deputatie een duidelijke omschrijving gegeven van de bouwplaats, de omgeving en het gevraagde. Zij heeft ook aandacht besteed aan de bezwaren van verzoekende partij die werden weergegeven in het punt 2.2 en besproken

in het punt 2.5.3. De deputatie geeft in haar besluit de motieven van de collegebeslissing weer en ook de argumenten van appellanten.

Na het onderzoek van alle elementen van het dossier oordeelde de deputatie dat de aanvraag aanvaardbaar was en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening op grond van volgende overwegingen:

...

De deputatie wijst er dus op dat het perceel gelegen is in de kern van de gemeente Eke, langs een ■■■ met een dichte bebouwing en met appartementsgebouwen met drie bouwlagen. Hiervoor kan verwezen worden naar de foto's bij het beroepschrift (stuk 5). De deputatie was van mening dat de impact op de privacy van de aanpalende percelen niet de maat van de normale burenhinder zou overschrijden. Zoals men trouwens kan lezen in het punt 2.1 van het besluit was er voordien op de plaats van de dakkapel een dakvlakvenster aanwezig. Via een dergelijk venster kan men ook naar het perceel van de burens kijken. De deputatie wees er verder nog op dat men nu ook reeds vanuit de ramen op de eerste verdieping een vergelijkbaar overzicht over de aanpalende percelen kan hebben.

Wanneer men in een stad of een kern van een gemeente woont, kan men niet verwachten dat men dezelfde privacy heeft als in een afgelegen woning op het platteland.

De deputatie heeft dus wel degelijk een onderzoek gevoerd naar de ligging van het perceel m.b.t. de omliggende omgeving en ze heeft haar besluit ook afdoende gemotiveerd. Het is niet omdat verzoekende partij het niet eens is met deze motivering, dat ze niet bestaat of niet voldoet.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De deputatie motiveerde wel degelijk zijn beslissing van 7 juni 2012, en wel als volgt:

...

Uit deze motivering kan eveneens worden afgeleid dat het gevraagde wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Daarenboven dient er nog aan worden toegevoegd dat het perceel van de verzoekers ■■■ eigenlijk uit twee bouwplaatsen bestaat. Een van die twee bouwplaatsen is bebouwd en dient als woning van de verzoekers, ■■■ te ■■■. Terwijl het tweede bouwperceel geschikt is voor een halfopen bebouwing, op te trekken tegen het huis van de heer en mevrouw ■■■.

Mocht er effectief een halfopen bebouwing worden opgetrokken dan mag deze woning een gelijkvloerse bouwdiepte hebben tot 20 meter terwijl deze op de verdieping tot 12 meter mag gaan met een kroonlijsthoogte van 10 meter. Zie een afschrift van de verkavelingsvoorschriften in bijlage (stuk 2). Mocht dit ooit worden gerealiseerd dan is de dakkapel zo goed als praktisch niet meer te zien (zie stuk 3).

Inzake de eventuele schending van de privacy willen we er nog aan toevoegen dat: vroeger was er een velux en nu een dakkapel. D.w.z. dat er echt niet zoveel verandert. Wat is immers het verschil tussen het uitzicht vanuit een velux en een uitzicht vanuit een dakkapel. Het resultaat is volledig hetzelfde.

Hierbij dient eveneens opgemerkt te worden dat het uitzicht op de tuin vanop de eerste verdieping eigenlijk identiek is als het zicht vanop de tweede verdieping. Dus van een

bijkomende schending van de privacy kan geenszins sprake zijn (zie stuk 4). Trouwens het zicht en inkijk maken soms een onaangenaamheid die louter te wijten is aan het feit dat er mag gebouwd worden (R.v.St., nr. 47.470, 16.05.1994, R.v.St., nr. 82.146, 27.08.1999).

Daarenboven zijn volgens het gewestplan zowel het huis van verzoeker als dat van de heer en mevrouw [REDACTED] gelegen in woongebied. Bovendien liggen de huizen aan een [REDACTED] met een dichte en variabele bebouwing. Bijgevolg is het normaal dat de privacy hier minder kan worden gegarandeerd dan bijvoorbeeld in agrarisch gebied waar de bebouwing heel wat minder geconcentreerd is. Deze zienswijze wordt trouwens bevestigd door de Raad van State: “Het eventueel beperken en verlies van de privacy, bezonning en uitzicht die voortvloeit uit de voorschriften – bestemming van het gewestplan, waarvan de vergunning een logisch gevolg is, kan geen reden zijn om de vergunning te weigeren” (R.v.St., nr. 44.776, 28.10.1993).

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

17.

Wanneer de foto's in het dossier van verzoekende partij worden aanschouwd, kan enkel maar worden vastgesteld dat het om een zeer forse uitbouw gaat, welke tot een volwaardige tweede verdieping leidt, vergelijkbaar met een appartementsgebouw bestaande uit drie bouwlagen en twee verdiepingen.

Dit in tegenstelling tot de aanwezige omgevende bebouwing, waarbij noch de woning van verzoekende partijen [REDACTED], noch de andere buur van de tussenkomende partij [REDACTED] over dergelijke uitbouw beschikken (zie foto stuk 5 van verzoekende partij).

Het argument dat de [REDACTED] te [REDACTED] een dichte bebouwing kent waarbij ook appartementsgebouwen met 3 bouwlagen voorhanden zijn, kan op zich misschien wel juist zijn, maar is niet op de betrokken percelen van verzoekende partij en de tussenkomende partij, noch op hun onmiddellijke omgeving toepasbaar.

Het betreffen ter plaatse klassieke eengezinswoningen met een verdieping en zadeldak, afgescheiden van elkaar door tuinmuren welke op deze voorhanden zijnde bestaande situatie zijn afgestemd.

En wanneer al appartementen in de [REDACTED] voorkomen, welke toch meer dan een kilometer lang is, dan nog impliceert hun aanwezigheid dat bij het concipiëren ervan principieel rekening werd gehouden met de goede plaatselijke aanleg, en deze appartementen ter plaatse geen inkijkproblematiek naar de naaste burens genereren.

De Deputatie en de tussenkomende partij gaan ervan uit dat de aanwezige appartementen sowieso op de belendende percelen zicht en inkijk zouden kunnen nemen, zodat dit dan ook maar met betrekking tot het perceel van verzoekende partij en de tussenkomende aanvaardbaar moet worden geacht.

Dergelijke motivering voldoet geenszins, aangezien de voorliggende situatie in geen enkel opzicht te vergelijken is met andere bebouwing aanwezig in de straat.

18.

Het gegeven dat beide percelen zich in woongebied bevinden en de werken ermede in overeenstemming dienen te worden bevonden, betreft evenzeer een abstracte argumentatie welke met betrekking tot voorliggende zaak niet kan worden aangenomen.

Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan slechts volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat de toepasselijke voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten (cfr R.v.St., 25 juni 2010, nr. 205.811).

Dit is in voorliggende zaak geenszins het geval wat betreft de gewestplanbestemming, noch wat betreft de verkavelingsvoorschriften welke door de tussenkomende partij worden naar voor gebracht, aangezien deze laatste enkel maar als volwaardig afwegingskader zouden kunnen gelden wanneer het verkavelingsontwerp ten volle werd gerealiseerd.

In casu is dit niet het geval, aangezien ter plaatse geen halfopen bebouwingen doch alleenstaande eengezinswoningen zijn gerealiseerd geworden, en aldus het beoordelingskader dan ook afwijkend is van hetgeen met de verkavelingsvoorschriften voor ogen had.

De redenering van de tussenkomende partij dat, indien de halfopen bebouwing zou zijn gerealiseerd geworden, er zich geen enkel probleem zou hebben gesteld, is geheel niet dienend en geenszins pertinent, aangezien van halfopen bebouwing geen sprake is, en in de toekomst dienaangaande geen plannen of opties voorhanden zijn.

Uit de redenering van de tussenkomende partij kan ten andere worden afgeleid dat, doordat de halfopen bebouwing niet voorhanden is, er op heden wel van een inblikproblematiek sprake is.

19.

Het gegeven dat voorheen een dakvlakvenster in het zadeldak voorhanden was, maakt geenszins dat de vroegere toestand met de thans reeds voorhanden zijnde huidige situatie qua zicht en inblik vergelijkbaar zou moeten worden genoemd.

Een dakvlakvenster – type velux – is voornamelijk bedoeld om licht binnen te trekken, en leent er zich geenszins toe om op constante wijze zicht op de buitenwereld te nemen.

Met de thans gerealiseerde toestand, is er sprake van een quasi-volwaardige woonlaag, van waaruit op permanente wijze een volledig zicht op het perceel van verzoekende partij kan worden uitgeoefend, en hetgeen door de aanwezigen op deze verdieping ook steeds zal gebeuren, gezien het concept van de uitbouw en de grote vlakramen waarover het beschikt.

20.

Dat het zicht vanaf de eerste verdieping op het perceel van verzoekende partij gelijk zou zijn aan het zicht vanaf de tweede verdieping van de woning van de tussenkomende partij, dient geheel te worden ontkend, en strookt geenszins met de realiteit.

Foto 5 uit het stukkenbundel van verzoekende partij, genomen vanuit de tuin van verzoekende partij, toont duidelijk aan dat de bestaande tuinmuur concrete inblik vanaf de

eerste verdieping van de woning van de tussenkomende partij in voldoende mate verhindert, terwijl het zicht vanaf de tweede verdieping totaal is.

Er is in geen enkele maatregel voorzien welke het uitzicht vanaf deze tweede verdieping tot het eigen perceel beperkt.

21.

Het College van burgemeester en schepenen van de Gemeente Nazareth heeft dit op eenzelfde wijze aanschouwd, en om deze reden de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij terecht geweigerd.

De argumenten waarom deze redenen in graad van beroep niet dienden te worden gevolgd, zijn geenszins afdoende, en houden in geen enkel opzicht rekening met de belangen van verzoekende partij, zodat de bestreden beslissing door onwettigheid ingevolge kennelijke onredelijkheid is aangetast.

Minstens is de bestreden beslissing daardoor hoogst onzorgvuldig tot stand gekomen en geenszins door pertinente en draagkrachtige motieven ondersteund.

De inblikproblematiek welke de uitbouw op de tweede verdieping van de tussenkomende partij ten nadele van verzoekende partij op het vlak van privacy en normaal woongenot creëert, is totaal en ter plaatse geheel onaanvaardbaar.

Deze hinderaspecten worden ten onrechte geminimaliseerd en als normaal voor de situatie ter plaatse voorgesteld.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...”

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

“ ...

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

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

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

...

Voor het gebied waarbinnen de betrokken percelen zijn gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De percelen maken evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de verwerende partij om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

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

2.

Onder de titel “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” in de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij dat de bouwplaats is gelegen langs de ■■■■■, waar voornamelijk halfopen en vrijstaande woningen staan van één tot drie bouwlagen, dat de betrokken woning half open is en twee verdiepingen heeft onder een zadeldak en dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een dakkapel in de achtergevel van het hoofdvolume, waar voordien een dakvlakvenster aanwezig was van 1,14 meter op 1,14 meter. De aangevraagde dakkapel heeft een hoogte van 2 meter en een breedte van 4,60 meter. De dakkapel bevat 2 ramen van 1,25 meter hoog en 1,14 meter breed.

De verzoekende partij betwist deze gegevens niet.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing vervolgens de bezwaren van de verzoekende partij die betrekking hebben op de omvang van de aangevraagde constructie en de “zeer grote ramen” die de privacy van de verzoekende partij zouden bedreigen.

Onder de titel “goede ruimtelijke ordening” overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing vervolgens dat (1) om de tweede verdieping van de betrokken woning te kunnen benutten met een ruimere oppervlakte en een vrije hoogte van 2,2 meter, het realiseren van een dakuitbouw aanvaardbaar is, (2) dat verdichting ook het optimaliseren van het bestaande bebouwingspatrimonium betekent, (3) dat “deze bouwlaag” een (slaap)kamer omvat waardoor de impact op de privacy niet onaanvaardbaar wordt en dat er ook reeds vanuit de ramen op de eerste verdieping een vergelijkbaar overzicht is op de aanpalende percelen, (4) dat de uitbouw zich aan de achterzijde bevindt waardoor het straatbeeld niet wordt beïnvloed.

De verwerende partij besluit op grond van deze overwegingen dat het aangevraagde de woonbaarheid verhoogt zonder de goede ruimtelijke ordening in het gedrang te brengen.

3.

Uit de vermeldingen en overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald onder het vorige randnummer, blijkt dat de verwerende partij zich een beeld heeft gevormd van de omgeving en

van het aangevraagde en vervolgens aandacht heeft besteed aan de bezwaren van de verzoekende partij.

Uit de overweging in de bestreden beslissing onder de titel “goede ruimtelijke ordening” blijkt duidelijk en op afdoende wijze waarom de verwerende partij, in weerwil van de bezwaren van de verzoekende partij, het aangevraagde aanvaardbaar acht.

De verzoekende partij is het daar duidelijk niet mee eens, hetgeen echter niet betekent dat de overwegingen en de conclusie in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij slaagt er ook niet om dit aan te tonen. Tegenover de argumentatie van de verzoekende partij dat de dakuitbouw atypisch zou zijn en een onbelemmerd uitzicht zou geven op de aanpalende percelen, staan de overwegingen in de bestreden beslissing. Met de argumentatie van de verzoekende partij dat haar belangen niet ondergeschikt zijn aan de algemene “tendens” tot verdichting, bekritiseert de verzoekende partij slechts het opportuun zijn van de bestreden beslissing. De bewering van de verzoekende partij dat het onjuist zou zijn dat er vanuit de ramen op de eerste verdieping van de betrokken woning een vergelijkbaar overzicht zou zijn, kan niet gevolgd worden. De foto's gevoegd bij het administratief dossier en de foto's voorgelegd door de tussenkomende partij, bevestigen immers de vaststelling van de verwerende partij met betrekking tot mogelijke inkijk vanuit de ramen van de eerste verdieping. Tenslotte is de argumentatie van de verzoekende partij dat ook vanuit een slaapkamer inkijk kan genomen worden en dat de ‘bestemming’ slaapkamer geen vaststaand gegeven is, niet van die aard om de motivering in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk te bevinden.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat de voormelde motivering van het bestreden besluit zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet-correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengt de verzoekende partij geen overtuigende argumenten bij dat de verwerende partij de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het enig middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 2 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ