

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0833 van 9 december 2014
in de zaak 1213/0675/A/4/0640

In zake:

1. de heer **Jean-Pierre VANGESTEL**
2. mevrouw **Anne-Marie HONS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laura DIELS
kantoor houdende te 3700 Tongeren, Sint-Truidersteenweg 32 bus 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 juni 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen van 8 januari 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer Jo MOREELS, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor het vernieuwen van deels bestaande dakkapellen/openingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3400 Landen, Zavelstraat 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, perceelsnummer 286s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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

III. FEITEN

Op 10 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de vernieuwing deels bestaande dakkapellen/openingen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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 12 november 2012 tot en met 12 december 2012, dienen de verzoekende partijen en bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen verleent op 8 januari 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

Het openbaar onderzoek

...

Evaluatie bezwaren

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

3 dakkapellen in plaats van 1:

De aanvraag handelt over het vernieuwen van deels bestaande dakkapellen en een opening waarvan een bijkomende dakkapel werd gemaakt. Het goed is opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed als "Gesloten hoeve Pachthof van Pierco" en dateert van de 18de eeuw. De woon- en dienstgebouwen zijn geschikt rondom een grote rechthoekige binnenplaats; heden verdeeld in twee eigendommen namelijk dat van de klager en dat van de aanvrager. De oude zolderruimte bezat volgens foto's van het oude niet gerestaureerde dakgebinte 3 openingen waarvan er 2 uitgebouwd waren met een dakkapel en 1 was enkel een opening. De uitgevoerde werken beoogde het herstel van de oorspronkelijke dakkapellen waarvan de openingen aanwezig waren van bij de bouw van de dakconstructie of van bij de laatste verbouwingen in de 19de _ 20ste eeuw. Gezien de geslotenheid van het geheel zijn de dakkapellen volgens artikel 690 van het Burgerlijk Wetboek een erfdienstbaarheid verkregen door dertigjarig bezit.

Geschonden privacy en waardevermindering:

De privacy van de klager wordt niet meer of minder geschonden door de aanwezigheid van een dakkapel meer. De bestaande kapellen waren al aanwezig bij de aanschaf van het pand, de klager moet zich op dat moment al bewust geweest zijn van de verworven erfdienstbaarheid. Volgens het artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek kunnen in een niet gemene muur en op bepaalde hoogte vaststaande ramen gemaakt worden. De aanwezige ramen zijn volgens de aanvrager vast/niet opengaand en geblindeerd. Het betreft een hoog gesitueerd dak waarbij de dakkapellen wat terugspringen ten opzichte van de gevel. Het gebouw is zijdelings gelegen gezien van de woning van de klager, bijgevolg kan aangenomen worden dat indien dit het geval zou zijn de inijk tot een minimum beperkt zou blijven. Het feit dat de klager uitzielt op een mooi gerestaureerd dak van een gebouw dat van oorsprong deel uit maakt van zijn binnenkoer zal enkel bijdragen tot een waardevermeerdering en opwaardering van zijn pand dan wel een vermindering.

Vertrouwen in de dienst:

Zowel de klager als de aanvrager werden op de dienst van de nodige informatie voorzien. Er werd door de dienst een bouwmisdrijf vastgesteld waarop de overtreder deze aanvraag heeft ingediend en zich wettelijk in orde stelt zodat kan geoordeeld worden dat geen van beide partijen bevoorrecht zouden zijn.

Besluit : De klachten zijn ongegrond te beschouwen

Voorwaarden : De vensters van de dakkapellen vaststaand, niet openend te maken en te blinderen.

...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

- de bestaande toestand: Het goed grenst aan de Zavelstraat, gelegen in de deelgemeente Neerwinden. Het betreft een deel van een gebouw deel uitmakend van een gesloten hoeve daterend uit de 18^{de} eeuw waarbij de dienst- en woongebouwen rondom een grote rechthoekige binnenplaats gesitueerd zijn. De zolderruimte van dit gebouw bestaat uit het oorspronkelijk dakgebinte met drie dakopeningen waarvan 2 uitgebouwd waren met een erker en een zonder erker. De hoeve werd bij verkoop opgesplitst in twee delen waarbij deze constructie de perceelgrens vormt en de dakkapellen uitzicht geven op de binnenkoer die eigendom is van een andere eigenaar.
- de beleidsmatig gewenste ontwikkeling: Het gebied wordt ontwikkeld met respect voor artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het project omvat de regularisatie van de vernieuwing van deels bestaande dakkapellen en een opening.

De bestaande dakconstructie is niet gewijzigd enkel de bestaande erkers werden vernieuwd en in de bestaande opening werd een erker geplaatst.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Het project omvat de renovatie van een bestaande verouderde constructie waarbij een nieuwe dakbedekking werd geplaatst en de bestaande zolder geïsoleerd en afgewerkt met nieuwe dakkapellen. Aangezien het bestaand pachthof werd opgesplitst voor twee eigenaars is de bestaande schuur naast de gevellijn opgesplitst en paalt onmiddellijk aan de binnenkoer van de andere eigenaar. Er bestaat reeds een erfdienstbaarheid verkregen door dertigjarig bezit zoals beschreven in artikel 690 van het Burgerlijk Wetboek. De vensters werden geblindeerd met speciale folie en zijn niet opengaand zodat artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek gerespecteerd wordt. De werken kaderen in een

opwaardering van een verwaarloosd gebouw waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische aspecten en het gebruiksgenot van een vroeger leegstaande zolder wordt vergroot door een degelijke afwerking te voorzien.

Het gebouw zal zich door het hernemen van de oorspronkelijke vormgeving van het dak en het materiaalgebruik voldoende integreren in het gebouwenpatroon van het reeds bestaand pachthof.

De voorgestelde werken voldoen aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen.

Bijgevolg is het project verenigbaar met de omgeving en brengt het de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg

Het terrein is gelegen in de deelgemeente Neerwinden en grenst aan de Zavelstraat (gemeenteweg), aan de rand van het centrum. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig op het terrein.

Algemene conclusie

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Omwille van bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Advies: GUNSTIG, mits voorwaarden:

- De vensters van de dakkapellen moeten vast en niet- opengaand zijn en geblindeld.
...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 maart 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarde.

Na de hoorzitting van 30 april 2013 beslist de verwerende partij op 2 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Zavelstraat te Neerwinden. In het eerste deel van de straat staan slechts een handvol eengezinswoningen in open bouworde. De straat heeft een zeer heterogeen karakter door de sterk verspringende bouwlijnen en de woningen met zeer uiteenlopende stijl en ouderdom. Het tweede deel van de straat loopt door agrarisch gebied met een zeer open en vlak karakter.

De aanvraag maakt deel uit van een omvangrijke gesloten hoeve uit de 18de eeuw ‘Pachthof van Pierco’. De woon- en dienstgebouwen zijn geschikt rondom een grote rechthoekige binnenplaats en aan de linkerzijde staat aansluitend een herenhuis. De hoeve werd bij verkoop opgesplitst in twee delen. Hierbij werd het herenhuis en de grote dwarsschuur aan de linker zijde van het erf gescheiden van de pachterwoning en de bijhorende stallingen die in U-vorm rond het binnenerf liggen.

Het perceel is ongeveer 22a20ca groot en volledig ommuurd. De woning ligt rechts

achteraan op het perceel en beschikt dus enkel over een grote voortuin. Het hoofdgebouw is een herenhuis uit de 18^{de} eeuw met aansluitend aan de rechter zijde de schuur die deel uitmaakt van het woongedeelte. Tegen de schuur is een overdekt terras gemaakt. Aan de straatzijde van het perceel, rechts van de toegangspoort, staat een bijgebouw met aansluitend een carport. Het volledige complex is gerenoveerd tussen 2004 en 2010.

De woning van de rechter buur is opgevat als een reeks gebouwen en stallingen met 1,5 tot 2 bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, die in een U-vorm rond een binnenerf staan. De schuur van de aanvrager staat op de perceelsgrens en paalt onmiddellijk aan het binnenerf van de buur.

De woning van de linker buur is een vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. Het perceel ligt binnen de oorspronkelijke tuinmuren van de hoeve, maar de woning zelf is veel recenter gebouwd. De eengezinswoning staat centraal op het perceel ingeplant op meer dan 3m van de perceelsgrenzen.

...

5.6 Beoordeling

...

c) Artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een afstand van 1.90m tot de perceelsgrenzen moet worden aangehouden, voor het nemen van rechtstreekse zichten op een naburig erf. Voor de zijdelingse of schuine zichten wordt een minimale afstand van 0.60m voorgeschreven. De ten grondslag liggende redenen van de regels in het Burgerlijk Wetboek zijn tevens gericht op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van het gebouw met zijn omgeving. In die ten grondslag liggende redenen is dus ook een reële stedenbouwkundige ordeningsvisie terug te vinden, waarbij de als zodanig na te leven regels ook een stedenbouwkundige waarborg inhouden voor een goede aanleg. De regels hebben tot doel de privacy van de aangrenzende percelen te vrijwaren en het evenwicht tussen percelen te bewaren.

Aangezien de dakkapellen zich op ongeveer 50cm van de perceelsgrens bevinden, wordt er niet voldaan aan de bepalingen van art. 678 van het burgerlijk wetboek. De dakkapellen moeten dus aangepast worden zodat er geen rechtstreekse of zijdelingse zichten mogelijk zijn op het naburige perceel. De ramen moeten vast en niet-opengaand zijn en moeten ondoorzichtig worden gemaakt. Het glas moet worden uitgevoerd in zogenaamd melkglas, matglas, gezandstraald glas of een vergelijkbare oplossing. Dit type glas is translucient en laat het daglicht door, maar is niet transparant waardoor er onmogelijk zicht is naar binnen of naar buiten. Op die manier kunnen er in de voordien leegstaande zolder kwalitatieve leefruimtes gecreëerd worden en wordt de privacy van de burens voldoende verzekerd.

Door middel van fotomateriaal, voorgelegd door de aanvrager, werd aangetoond dat de dakkapellen nu reeds voorzien zijn van ondoorzichtig glas en bijgevolg geen rechtstreekse zicht geven op het aanpalende erf. Hoe dan ook bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in art. 4.2.22. §1. dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat ze worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

d) De werken maken deel uit van de totale renovatie van een verwaarloosd gebouw. Bij deze verbouwing werd rekening gehouden met cultuurhistorische aspecten van het gebouw. Op luchtfoto's van 2010 is duidelijk zichtbaar dat in het dak van de schuur reeds één of meerdere dakkapellen aanwezig waren. Het plaatsen van dakkapellen is dus in

overeenstemming met het historisch karakter van het pachthof. De gevraagde dakkapellen zijn van beperkte grootte en passen binnen de architectuur van het pachthof, ze zijn niet zichtbaar in het bestaande straatbeeld. De aanvraag is dus verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep amper een impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- indien de dakkapellen worden aangepast zodat het glas ondoorzichtig is en het raam niet-opengaand is, geven ze geen zichten op het naburige erf;*
- het plaatsen van dakkapellen is in overeenstemming met het historisch karakter van het pachthof. De gevraagde dakkapellen zijn van beperkte grootte en passen binnen de architectuur van het pachthof.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de ramen van de dakkapellen moeten vast en niet-opengaand zijn en het glas moet ondoorzichtig zijn.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

(1) Devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep
Artikel 4.7.21 § 1 VCRO stelt:

...

Met andere woorden geeft artikel 4.7.21§1 VCRO de devolutieve werking van het administratief beroep weer: wanneer de Deputatie gevat wordt door een administratief beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning, trekt zij de hele zaak naar zich toe en beoordeelt zij de aanvraag in haar volledigheid.

Dit houdt tevens in dat elk (georganiseerd) administratief beroepsorgaan de zaak aan een eigen beoordeling onderwerpt. Verzoekende partijen verwijzen naar vaststaande rechtspraak van de Raad van State:

...

(2) Vergewisplicht

(A) Theorie

Hierboven toonden verzoekende partijen aan dat de Deputatie als georganiseerd administratief beroepsorgaan een verplichting heeft om een eigen beoordeling van de aanvraag door te voeren.

Dit betekent onder andere dat, indien er een advies verleend wordt aan een beroepsorgaan, het beroepsorgaan dit advies niet klakkeloos mag overnemen. Volgens de rechtspraak en rechtsleer rust er in dat geval op het beroepsorgaan een “vergewisplicht”, met name een plicht om na te gaan of het advies voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht. Met andere woorden dient het beroepsorgaan na te gaan of het advies geen gebreken vertoont naar vorm of inhoud. Dit moet blijken uit de beroepsbeslissing. Eén en ander vloeit ook voort uit de zorgvuldigheidsplicht als het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, dat vereist dat alle overheidsbeslissingen zorgvuldig worden voorbereid.

Verzoekende partijen verwijzen naar vaststaande rechtspraak van de Raad van State:

...

Rechtsleer bevestigt dit standpunt:

...

(B) Toepassing in casu

Artikel 4.7.23§ 1 stelt:

...

Uit artikel 4.7.23§1 vloeit dus voort dat de deputatie het advies van de PSA moet inwinnen, en met dit advies rekening moet houden bij het nemen van haar beslissing. Zoals uit punt (A) blijkt, kan dit echter niet betekenen dat de deputatie geen eigen beoordeling meer moet doorvoeren van de aanvraag. Dit zou immers een bevoegdheidsoverdracht inhouden van de deputatie naar de PSA.

Concreet komt het erop neer dat de bestreden beslissing dus een resultaat moet zijn van een afweging, door de deputatie, van alle relevante aspecten van de zaak, waaronder – maar zeker niet enkel – het advies van de PSA. De deputatie mag het advies van de PSA dus niet klakkeloos overnemen zonder een eigen onderzoek ten gronde te voeren.

De bestreden beslissing citeert nochtans integraal het advies van de PSA, en gaat daarna direct over tot het afwijzen van het administratief beroep van verzoekende partijen en het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning aan dhr. Moreels. De bestreden beslissing is immers als volgt opgesteld:

...

Het mag duidelijk zijn dat de deputatie op geen enkel ogenblik een eigen beoordeling van de vergunningsaanvraag doorvoert, doch zich daarentegen enkel en alleen verlaat op het advies van de PSA.

Dergelijke handelwijze gaat lijnrecht in tegen 4.7.21§1 VCRO (dat impliceert dat de deputatie een eigen onderzoek doorvoert), artikel 4.7.23§1 VCRO (dat enkel vereist dat de beslissing rekening houdt met het advies van de PSA maar niet impliceert dat de deputatie het advies van de PSA klakkeloos overneemt) en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur (vergewisplicht).

Om deze reden is de bestreden beslissing nietig.

(3) Formele motiveringsplicht

Hoger werd al uiteengezet dat de deputatie de verplichting heeft om de aanvraag aan een eigen onderzoek te onderwerpen en dat de bestreden beslissing dus niet klakkeloos het advies van de PSA mag overnemen.

Niet alleen rust er op de deputatie de plicht om een eigen onderzoek door te voeren, dit moet ook blijken uit de bestreden beslissing zelf. Dit vloeit voort uit de Formele Motiveringswet, die vereist dat elke individuele bestuurshandeling weergeeft welke juridische en feitelijke overwegingen het bestuur ertoe gebracht hebben deze bestuurshandeling te stellen:

...

De bestreden beslissing citeert louter het advies van de PSA, maar duidt op geen enkele manier aan waarom de deputatie tot de bevinding is gekomen dat het dit advies moet volgen. De deputatie maakt met andere woorden niet duidelijk welke de feitelijke en juridische overwegingen zijn, op basis waarvan zij meent het advies van de PSA te moeten volgen. Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht.

De Raad van State bevestigde één en ander in zijn vaststaande rechtspraak.

...

De bestreden beslissing schendt de Formele Motiveringsplicht, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 4.7.21 §VCRO, artikel 4.7.23§1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers enkel dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep dient te nemen 'op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar'.

Uit de bestreden beslissing blijkt vooreerst ontegensprekelijk dat de bestreden beslissing wel degelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, en dat verwerende partij zich aansluit bij dit verslag.

Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk het volgende:

...

Hieruit blijkt toch ontegensprekelijk dat verwerende partij kennis genomen heeft van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en de redenering uit dit verslag zich ook eigen heeft gemaakt.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat artikel 4.7.23, §1 VCRO geenszins inhoudt dat verwerende partij in haar beslissing ook dient te motiveren waarom zij dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt.

De overheid dient in haar motivering enkel te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd, zonder dat zij hierbij dient op te geven om welke redenen de elementen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet worden weerhouden.

De decreetgever heeft op dit punt toch geen formele motiveringsplicht ingesteld op een zulke wijze dat uit de bestreden beslissing dient te blijken waarom, en zelfs óf, het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet wordt gevolgd. Een dergelijke opvatting zou toch immers van een overdreven formalisme getuigen.

De stelling van verzoekende partijen dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte zou hebben nagelaten om aan te geven om welke redenen zij zich bij dit verslag aansluit, kan dan ook niet worden gevolgd.

In gelijkaardige zin heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen hieromtrent overigens reeds het volgende geoordeeld (...):

...

Van enige schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan er dan ook absoluut geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artikelen 2 en 3 Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

Het eerste middel van verzoekende partijen kan niet worden aangenomen, doch dient als ongegrond te worden afgewezen.

...

In haar wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

Uw Raad zal willen opmerken dat verwerende partij enkel ingaat op artikel 4.7.23§1 VCRO, maar nergens spreekt over de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 4.7.21§1 VCRO. Nochtans voert verzoekende partij een schending aan van beide bepalingen, in samenhang gelezen.

Verwerende partij gaat dus geheel voorbij aan de verplichtingen die voortvloeien uit de discretionaire beoordelingsbevoegdheid die zij heeft als administratief beroepsorgaan. Zij heeft wel degelijk de plicht om een eigen onderzoek van de zaak door te voeren, en de haar voorgelegde adviezen te onderzoeken. Noch uit de bestreden beslissing noch uit het administratief dossier blijkt echter dat verwerende partij een eigen onderzoek van de zaak heeft doorgevoerd! Zij beperkt zich louter tot het citeren van het advies van de PSA. Hiermee schendt zij manifest artikel 4.7.21§2 juncto 4.7.23§1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel (vergewisplicht).

Voor de volledigheid onderstreept verzoekende partij de manifest onjuiste beweringen die verwerende partij nog doet met betrekking tot het eerste middel:

-“Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.” (p.6 memorie van antwoord)

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier blijkt dat er een beoordeling en afweging is gebeurd van het verslag van de PSA. Integendeel wijst alles erop dat verwerende partij geen eigen onderzoek heeft gevoerd en klakkeloos het advies van de PSA heeft overgenomen.

-“Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd.” (p.6 memorie van antwoord)

Deze stelling wordt door geen enkel gegeven uit het administratief dossier gesteund, en kan dan ook niet gevolgd worden.

Voorts houdt verwerende partij voor dat zij niet moet motiveren waarom zij het verslag van de PSA al dan niet volgt: “De overheid dient in haar motivering enkel de motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd, zonder dat zij hierbij dient op te geven om welke redenen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet worden weerhouden.” (p.4 memorie van antwoord)

De bestreden beslissing doet zelfs dit niet: de bestreden beslissing geeft niet aan waarom de deputatie van oordeel is dat het beroep niet wordt ingewilligd, om redenen verband houdend met de goede ruimtelijke ordening en binnen de toepasselijke planologische context. Zij citeert louter een advies.

...”

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij verwijst in het bestreden besluit uitdrukkelijk naar “het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 maart 2013”, waarmee wordt aangegeven dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, hetgeen getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij. Het gegeven dat de motieven van het bestreden besluit volledig overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. Niets belet de deputatie om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de deputatie moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO.

Ze zetten uiteen:

“
...

(1) Voorafgaand

Voorafgaand aan de toelichting bij het tweede middel stellen de verzoekende partijen voor alle duidelijkheid dat zij er in dit middel vanuit gaan dat het verslag van de PSA, dat de bestreden beslissing integraal citeert zonder eigen onderzoek te voeren (...), de overwegingen van de deputatie bevatten. Het tweede middel wordt dus geformuleerd in ondergeschikte orde aan het eerste middel.

(2) Eerste onderdeel

....

(A) Zorgvuldigheidsbeginsel

(a) Theorie

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, legt aan elk bestuur de verplichting op om aan zorgvuldige feitenvinding te doen, vooraleer een welbepaalde bestuurshandeling te nemen. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.:

...

(b) Toepassing in casu

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing niet is voorafgegaan door een zorgvuldige feitenvinding wat betreft het al dan niet bestaan, vóór de renovatie van het Pachthof in 2010, van dakkapellen.

De bestreden beslissing stelt immers op p.3: Op p. 5 verkondigt de bestreden beslissing een ander standpunt: ...

Eenzijds stelt het verslag van de PSA (dat de bestreden beslissing integraal citeert) dus dat dhr. Moreels in 2010 drie nieuwe dakkapellen geplaatst heeft, anderzijds stelt de bestreden beslissing dat minstens één dakkapel als aanwezig was vóór 2010. Deze motieven zijn dus duidelijk in tegenspraak met elkaar.

Nochtans is het moment waarop deze dakkapellen geplaatst werden (en dus ook: door wie, dhr. Moreels of de voormalige eigenaar) essentieel in het kader van de regularisatieaanvraag die dhr. Moreels aanvroeg. Deze aanvraag slaat immers juist op de drie dakkapellen waarvan sprake. Bovendien neemt de bestreden beslissing het al dan niet bestaan van de dakkapellen op 2010 in overweging ter beoordeling van het cultuurhistorische conformiteit van de dakkapellen. De leeftijd van de dakkapellen is, volgens de bestreden beslissing zelf, cruciaal ter beoordeling van de regularisatieaanvraag.

Desondanks spreekt de bestreden beslissing zichzelf tegen op het vlak van de vraag van de leeftijd van de dakkapellen: bestonden deze (allemaal, dan wel één of twee?) al vóór 2010 of niet?

De deputatie heeft met andere woorden geen zorgvuldig onderzoek gedaan naar de leeftijd van de dakkapellen, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.

Dit klemmt des te meer nu verzoekende partijen doorheen de procedure in eerste aanleg (gemeentelijk niveau) en in graad van beroep (provinciaal niveau) steeds hebben gehamerd op het feit dat er voor de renovatiewerken door dhr. Moreels, er slechts één dakkapel bestond. Er bestond dus een duidelijk verschil in standpunt tussen de dhr. Moreels en de verzoekende partijen. Dit verschil zou in hoofdte van de deputatie geleid moeten hebben tot extra aandacht met betrekking tot de leeftijd van de dakkapellen, vooraleer de bestreden beslissing genomen werd.

De leeftijd van de dakkapellen, element dat volgens de bestreden beslissing cruciaal is ter beoordeling van de regularisatieaanvraag, werd niet met voldoende zorgvuldigheid onderzocht. Bijgevolg schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur juncto artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO.

(B) Materiële motivering

(a) Theorie

Het materieel motiveringsbeginsel impliceert dat elke bestuurshandeling gebaseerd is op motieven die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit houdt onder meer in dat de motieven steunen op feiten die overeenstemmen met de werkelijkheid, en dat deze feiten zorgvuldig werden vastgesteld:

...

(b) Toepassing in casu

Hoger werd al aangetond dat de bestreden beslissing zichzelf tegenspreekt op het vlak van de leeftijd van de dakkapellen, ondanks het belang dat de bestreden beslissing nochtans zelf hecht aan de leeftijd, en ondanks het feit dat de partijen omtrent de leeftijd van de dakkapellen van mening verschilden.

De hoger geciteerde rechtspraak maakt duidelijk dat er in dat geval sprake is van een schending van het materieel motiveringsbeginsel juncto artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO.

(3) Tweede onderdeel

Artikel 4.3.1§2 VCRO stelt:

...

Bijgevolg moet de deputatie onderzoeken of de regularisatie van de drie dakkapellen in overeenstemming is met het cultuurhistorisch karakter van de omgeving.

De bestreden beslissing overweegt op p. 5:

...

Het mag duidelijk zijn dat deze motivering geheel niet afdoende is ter verantwoording van de cultuurhistorische conformiteit van de dakkapellen:

- *Uit de bestreden beslissing blijkt dat er tussen 2004 en 2010 renovatiewerken aan het Pachthof werden uitgevoerd:*

...

Men kan dus niet verwijzen naar de toestand van het Pachthof in 2010 om iets duidelijk te maken over de oorspronkelijke historische toestand van het Pachthof. Voorafgaand aan 2010 werd het Pachthof immers grondig gerenoveerd, zodat de oorspronkelijke toestand al niet meer bestond.

- *Zelfs indien men zou kunnen stellen dat er in 2010 slechts één dakkapel bestond en zelfs al zou men kunnen zeggen dat deze dakkapel al deel uitmaakte van de oorspronkelijke toestand van het Pachthof, dan nog kan de bestreden beslissing hiernaar niet verwijzen ter verantwoording van de cultuurhistorische conformiteit van drie dakkapellen: het is niet omdat één dakkapel in het historisch karakter van de omgeving past, dat drie dakkapellen automatisch ook zouden passen in het historisch karakter van de omgeving, minstens dient dit bijkomend gemotiveerd te worden;*
- *De motivering omtrent de “cultuurhistorische aspecten” moet logischerwijze slaan op de conformiteit van drie dakkapellen in het geheel van de omgeving. De directe omgeving wordt niet enkel gevormd door het Pachthof zelf, maar ook door de woonst van verzoekende partijen. Deze vormen namelijk één visueel geheel: de schuur van het Pachthof (waarin drie dakkapellen verwerkt zijn) grenst letterlijk aan de woonst van verzoekende partijen. Het geheel ligt aan één binnenkoer. De bestreden beslissing stelt echter in het geheel niets omtrent de inpassing van de drie dakkapellen in het geheel van de omgeving, zijnde zowel het Pachthof als de woonst van de verzoekende partijen. Op dit punt faalt de motivering dus ook.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst is het geenszins zo dat de motivering in de bestreden beslissing tegenstrijdig is.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat het in casu gaat over de regularisatie van drie dakkapellen, waarvan er één of meer reeds bestonden vóór de aanvang van de renovatiewerken van het dak.

Over het feit dat er zich minstens één dakkapel in het originele dak bevond, bestaat overigens geen discussie tussen de aanvrager en verzoekende partijen. Verzoekende partijen hebben er telkens op gehamerd dat er vóór de renovatiewerken slechts één

dakkapel bestond. Verzoekende partijen stellen hierover in hun verzoekschrift tot nietigverklaring ook uitdrukkelijk o.a. het volgende (pag. 3):

...

Wel bestaat er tussen de aanvrager en verzoekende partijen discussie over het exacte aantal dakkapellen dat in het originele dak aanwezig was (één volgens verzoekende partijen, versus meer volgens de aanvrager).

Thans voorhouden dat verwerende partij in de bestreden beslissing zou hebben geoordeeld dat er geen enkele dakkapel aanwezig zou zijn geweest in het originele dak van de schuur en het hier een regularisatieaanvraag voor drie volledig nieuwe dakkapellen betreft, houdt dan ook geen enkele steek. Verwerende partij heeft op basis van het administratief dossier (en onder meer op basis van de luchtfoto van vóór 2010 die verzoekende partijen hebben bijgebracht, foto van Google Street View d.d. 08.04.2007, zie stuk 12a van verzoekende partijen) vastgesteld dat er wel degelijk minstens één dakkapel vóór de renovatiewerken van het dak aanwezig was. Vandaar ook dat verwerende partij in de bestreden beslissing terecht het volgende gesteld heeft, zonder al te ver in te gaan op de discussie tussen partijen over het exacte aantal dakkapellen dat oorspronkelijk voorzien was (de hoeveelheid dakkapellen doet uiteindelijk ook niet terzake: vast staat dat er minstens één dakkapel in de originele dakstructuur was, waardoor het plaatsen van meerdere dakkapellen in overeenstemming is met het historisch karakter van het pand):

...

Met de zinsnede in de bestreden beslissing dat “in het zadeldak 3 nieuwe dakkapellen geplaatst werden”, heeft verwerende partij dan ook niks anders bedoeld dan dat de voorliggende regularisatieaanvraag de verdere uitvoering /afwerking van de reeds bestaande en nieuwe dakkapellen beoogt: in de bestaande dakkapel(len) / erker(s) werd immers ook nieuwe beglazing en een verbetering van de houtstructuur voorzien. Tevens werd op het formulier van de stedenbouwkundige aanvraag de aanvraag als volgt omschreven: “vernieuwing van deels bestaande dakkapellen / openingen”, zodat de hierboven vermelde zinsnede van de “3 nieuwe dakkapellen” ook in die optiek gekaderd dient te worden.

Van enige tegenstrijdigheid in de motivering van de bestreden beslissing kan er in casu dan ook in ieder geval geen sprake zijn.

Daarnaast kan de argumentatie van verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat ter verantwoording van de cultuurhistorische conformiteit van de dakkapellen, evenmin worden aangenomen.

Verwerende partij heeft, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, immers wel degelijk de conformiteit van de stedenbouwkundige regularisatieaanvraag in het geheel van de omgeving onderzocht, en niet enkel in het pachthof zelf. Zo heeft verwerende partij in de bestreden beslissing uitvoerig en uitdrukkelijk de inpassing van de drie dakkapellen in de onmiddellijke omgeving onderzocht en heeft zij daarbij ook de impact van de aangevraagde dakkapellen op de onmiddellijke omgeving (waaronder de eigendom van verzoekende partijen) onderzocht. Zij heeft hierbij dienen vast te stellen dat de dakkapellen perfect inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving, mits het opleggen van voorwaarden, zijnde het ondoorzichtbaar en vast (niet-opengaand) maken van de ramen in de dakkapellen.

Daarnaast heeft verwerende partij terecht geoordeeld dat de drie dakkapellen ook in het cultuurhistorisch karakter van het pand zelf passen. Zoals uit de foto's van vóór de

renovatiewerken blijkt, was er reeds minstens één dakkapel in het originele dak aanwezig, zodat het ook esthetisch aanvaardbaar is om nog twee bijkomende dakkapellen in dit dakvlak te vergunnen. Ontegensprekelijk passen twee bijkomende dakkapellen immers toch beter binnen het architecturale karakter van het pand (kasteel), dan bijv. twee moderne dakvlakvensters.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende geoordeeld:

...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat deze motivering faalt of niet afdoende zou zijn.

Van enige schending van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het materiële motiveringsbeginsel. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Tenslotte kan er van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin sprake zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

Omtrent het eerste onderdeel van het middel

Verwerende partij probeert in haar memorie van antwoord een nieuwe motivering te geven aan de stelling in de bestreden beslissing: “3 nieuwe dakkapellen”. Het is nochtans vaststaande rechtspraak dat een motivering, gegeven na het uitvaardigen van een bestuurshandeling, bijvoorbeeld in een later procedurestuk, onaanvaardbaar is:

...

De bestreden beslissing bevat tegenstrijdige motieven, hetgeen verwerende partij niet kan remediëren in huidige procedure voor Uw Raad. Dit is des te meer zo, nu de leeftijd van de dakkapellen, waarover de tegenstrijdige motivering handelt, volgens de bestreden beslissing zelf een cruciaal element is ter beoordeling van de regularisatieaanvraag.

Omtrent het tweede onderdeel van het middel

Verwerende partij houdt ten onrechte voor dat zij een correcte beoordeling van de cultuurhistorische conformiteit van de regularisatieaanvraag heeft doorgevoerd.

- Ten eerste gaat zij ervan uit dat “vast staat dat er minstens één dakkapel in de originele dakstructuur was, waardoor het plaatsen van meerdere dakkapellen in overeenstemming is met het historisch karakter van het pand”. (p. 7 memorie van antwoord)

In het eerste onderdeel maakte verzoekende partij al duidelijk dat er sprake was van tegenstrijdige motivering omtrent de leeftijd van dakkapellen. Bovendien is de motivering die verwerende partij hier geeft niet pertinent. Het is niet omdat één dakkapel zou passen in het historisch karakter van het pand, dan meerdere dakkapellen hierin zouden passen. Het uitzicht van dak is toch manifest verschillend met één dan wel drie dakkapellen en dit verschil kan afbreuk doen aan de historische conformiteit van het aangevraagde met het pand. Minstens had de bestreden beslissing hieromtrent een bijkomende motivering moeten geven. Verwerende partij slaagt er niet in om het standpunt van verzoekende partijen te ontkrachten.

- Ten tweede stelt verwerende partij ten onrechte dat zij de conformiteit van de regularisatieaanvraag in het geheel van de omgeving heeft onderzocht, en niet enkel in het pachthof zelf. Zij stelt uitdrukkelijk dat zij de impact van de kapellen op de eigendom van verzoekende partij heeft onderzocht.

Hier moet een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds de toets van het aangevraagde aan het cultuurhistorisch karakter van de directe omgeving en anderzijds de toets van het aangevraagd aan eventuele visuele hinder aan de directe omgeving. Dit zijn twee verschillende aspecten, die weliswaar beide onderzocht moeten worden. Verwerende partij kan niet naar de toets van de hinder voor verzoekende partij verwijzen om te bewijzen dat zij het cultuurhistorisch karakter van het pand van verzoekende partij mee in overweging genomen heeft ter beoordeling van de historische conformiteit van het aangevraagde.

Verwerende partij blijft manifest in gebreke om aan te tonen dat zij de cultuurhistorische conformiteit van het aangevraagde heeft afgetoetst aan de directe omgeving, i.e. ook de woonst van verzoekende partijen en niet enkel aan de staat van het Pachthof. Dit dringt des te meer nu het Pachthof en de woonst van verzoekende partijen fysiek en visueel met elkaar verbonden zijn.

Tot slot merken verzoekers op dat verwerende partij ten onrechte spreekt van een aan de rechterzijde bijgebouw. Dit betreft geen bijgebouw, doch 4 garages, dewelke niet kunnen horen tot de norm ‘cultuurhistorische conformiteit van het geheel hoeve van Pierco’.

...

2.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Verzoekende partijen verwijzen naar stuk 12.h. en 12.i., die de huidige situatie van de dakkapellen weergeeft. Daarbij zal Uw Raad opmerken dat er gebruik is gemaakt van een soort van melkglas, hetgeen echter de inkijk in de woonst van verzoekende partijen niet verhindert. Er is schending van hun privacy.

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt in afdeling III het punt hinderaspecten “UITZICHTEN OP HET EIGENDOM VAN DE NABUUR”

...

Er bestaat bijgevolg geen discussie over het feit dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met stedenbouwkundige hinder voor het aanpalende erf. Verhinderen dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt vormt immers evengoed een regel van goede ruimtelijke ordening. Indien door de manier waarop een constructie wordt ontworpen of ingeplant hinder kan ontstaan, behoort dit tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Daar waar verzoekende partijen vanuit hun woonst eerst zicht hadden op het dak van de oude schuur van het Pachthof, met slechts één dakkapel die inzicht gaf op een ongebruikte zolder, moeten verzoekende partij nu de aanblik van drie dakkapellen, die inzicht geven op gebruikte ruimtes, dulden. Dit vormt voor verzoekende partijen visuele hinder.

Bovendien worden verzoekers gestoord in hun privacy. Vanuit de zolder kan er rechtstreeks ingekeken worden in de keuken van verzoekers, hetgeen een schending van de privacy endus een vorm van hinder is om dan nog maar te zwijgen van de andere bouwovertreiding die er gepleegd zijn (plaatsing vier garages zonder bouwvergunning, wijziging voorgevel, ...)

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing de mogelijke privacyhinder en visuele hinder niet zou hebben onderzocht.

Integendeel zelfs, verwerende partij heeft deze mogelijke hinderaspecten wel degelijk onderzocht en heeft hiermee uitdrukkelijk rekening gehouden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en heeft zelfs een voorwaarde gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning opdat de mogelijke privacyhinder en visuele hinder voor de verzoekende partijen zou worden vermeden. Zo moeten de ramen van de dakkapellen vast en niet-opengaand zijn, en moeten zij tevens ondoorzichtig gemaakt worden.

In de bestreden beslissing wordt hieromtrent uitdrukkelijk het volgende bepaald:

...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij in casu geen rekening zou hebben gehouden met de mogelijke privacyhinder en/of visuele hinder voor verzoekende partijen.

Verder zouden de drie dakkapellen in casu, volgens verzoekende partijen, wel reeds van melkglas voorzien zijn, doch zou men hierdoor echter nog steeds een inkijk kunnen nemen in de woning van verzoekende partijen. Verzoekende partijen tonen dit echter

geenszins aan, noch maken dit enigszins aannemelijk. Uit de foto's van de aanvrager (zie administratief dossier, deel V, stuk 3 en deel VI, stuk 12) blijkt daarenboven dat men niet door het ondoorzichtige melkglas kan kijken op het aanpalende erf. Tevens is het toch algemeen geweten dat melkglas translucide / doorschijnend is en wel daglicht doorlaat, maar zeker niet transparant is, waardoor er onmogelijk zicht naar binnen of naar buiten is. Het bezwaar van verzoekende partijen kan om die reden dan ook niet worden aangenomen: door het voorzien van ondoorzichtig glas op te leggen als stedenbouwkundige voorwaarde, wordt de privacyhinder en visuele hinder voor verzoekende partijen vermeden.

Van enige schending van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

...

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

Verzoekende partijen benadrukken nogmaals dat er heden wel degelijk inkijk is in hun woonst vanuit de drie dakkapellen, dit ondanks het gebruik van melkglas.

Ter ondersteuning hiervan brengt verzoekende partij bijkomende foto's bij (stuk 13).

De vaste ramen zijn volgens verzoekers niet dicht gekit. De klinken aan de vensters zijn snel terug geplaatst zodat de ramen terug geopend kunnen worden.

Ook de luchtroosters storen verzoekers enorm. Moreels kan alles horen wat verzoekers vertellen als zij op de binnenkoer zijn. Verzoekers merken ook dat als zij buiten komen en het licht brand dit onmiddellijk uitgaat

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het tweede middel stellen de verzoekende partijen dat de motieven van de bestreden beslissing tegenstrijdig zijn omdat enerzijds wordt verwezen naar luchtfoto's van 2010 om te stellen dat er oorspronkelijk reeds één of meerdere dakkapellen aanwezig waren en anderzijds verwezen wordt naar renovatiewerken in de periode tussen 2004 en 2010 en de plaatsing van 3 dakkapellen.

Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt dat zij niet betwisten, maar integendeel zelf voorhouden dat er vóór de oprichting van de drie dakkapellen, slechts één dakkapel aanwezig was.

Uit de bestreden beslissing, in zijn geheel gelezen, blijkt dat de verwerende partij de al dan niet aanwezigheid van dakkapellen in de oorspronkelijke toestand mee in overweging heeft genomen bij haar beoordeling over het al dan niet aanvaardbaar zijn van het aangevraagde, dat het plaatsen van drie dakkapellen omvat. De vaststelling dat er oorspronkelijk minstens één dakkapel aanwezig was – hetgeen de verzoekende partijen niet betwisten – is niet tegenstrijdig met de beoordeling dat het plaatsen van drie dakkapellen in overeenstemming is met het historisch karakter van het betrokken pand.

2.

2.1

In het tweede onderdeel van het tweede middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de oorspronkelijke toestand niet kon nagaan aan de hand van de toestand van 2010 aangezien er tussen 2004 en 2010 renovatiewerken zijn uitgevoerd en dat zelfs indien er oorspronkelijk één dakkapel aanwezig was, dit niet betekent dat drie kapellen passen in het historisch karakter van de omgeving.

In het derde middel stelt de verzoekende partij dat het aangevraagde visuele hinder veroorzaakt en een schending van de privacy, waar de verwerende partij geen rekening mee heeft gehouden.

2.2

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

“...

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

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

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

...”

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

2.3

De verzoekende partijen stellen zelf dat zij er tijdens de administratieve vergunningsprocedure de nadruk hebben op gelegd dat er voor de renovatiewerken één dakkapel bestond, waaruit blijkt dat zij alleszins niet aantonen, maar integendeel bevestigen, dat de verwerende partij is uitgegaan van het juiste feitelijke gegeven dat er “minstens één dakkapel” aanwezig was in de oorspronkelijke toestand.

Uitgaande van dit feitelijk gegeven stelt de verwerende partij dat het plaatsen van dakkapellen in overeenstemming is met het historisch karakter van het pand, dat de gevraagde dakkapellen van

beperkte grootte zijn en passen binnen de architectuur van het pachthof en dat ze niet zichtbaar zijn in het straatbeeld.

De verzoekende partijen overtuigen niet dat deze overwegingen omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zijn en de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden.

De verzoekende partijen overtuigen evenmin dat ten onrechte geen rekening is gehouden met hun woning, die, volgens de verzoekende partijen een visueel geheel uitmaakt met het pand dat het voorwerp vormt van de aanvraag. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk vast dat de aanvraag deel uitmaakt van een omvangrijke hoeve 'Pachthof van Pierco'. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat ook de woning van de verzoekende partijen daar deel van uitmaakt. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, zoals hiervoor reeds vastgesteld, dat de gevraagde dakkapellen in overeenstemming zijn én met het historisch karakter van het pand én passen binnen de architectuur van het pachthof.

2.4

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, besteedt de verwerende partij ruime aandacht aan de mogelijke rechtstreekse of zijdelingse zichten op het naburige perceel. De verwerende partij overweegt dat de "ramen moeten vast en niet-opengaand zijn" en ondoorzichtig moeten worden gemaakt, dat het glas moet worden uitgevoerd in zogenaamd melkglas, matglas, gezandstraald glas of een vergelijkbare oplossing, dat dit type glas translucient is en het daglicht doorlaat, maar niet transparant waardoor er onmogelijk zicht is naar binnen of naar buiten, dat er op die manier in de voordien leegstaande zolder kwalitatieve leefruimtes kunnen gecreëerd worden en wordt de privacy van de burens voldoende wordt verzekerd. Er wordt daaromtrent ook een voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing, met name "de ramen moeten vast en niet-opengaand zijn en het glas moeten ondoorzichtig zijn".

De verwerende partij stelt bovendien vast dat het aangevraagde "inzake de visueel-vormelijke elementen" nauwelijks een impact heeft. Het gegeven dat de verzoekende partijen een andere mening zijn toegedaan, houdt niet in dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is. En de verzoekende partijen tonen dat ook niet aan.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, 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