

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0389 van 27 mei 2014
in de zaak 1213/0451/A/4/0417

In zake:

1. de heer **Wim TORFS**
2. mevrouw **Genoveva DE LAET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partijen:

1. de heer **Bjorn VRIESACKER**
2. mevrouw **Anke HEYRMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 2 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Constant Van Goeystraat 44 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 858 V 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Bjorn VRIESACKER en mevrouw Anke HEYRMAN verzoeken met een aangetekende brief van 12 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 31 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de renovatie en uitbreiding van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht verleent op 2 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Bepalingen van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn

...

De woning heeft momenteel een bouwdiepte van 19,33 m. Door afbraak van de huidige keuken, badkamer en berging wordt deze bouwdiepte terug gebracht tot ca. 8m. op de gelijkvloerse verdieping wordt een uitbreiding voorzien van 8,80 m waardoor deze een bouwdiepte zal bekomen van ca. 16,83 m. dit voldoet aan de maximum toegestane bouwdiepte van 17 m.

Op de eerste verdieping heeft de woning momenteel een bouwdiepte van 8 m. deze zal worden uitgebreid met 5 m waardoor de maximum toegestane bouwdiepte van 13 m wordt bereikt.

De woning heeft aan de straatzijde een kroonlijsthoogte van 6 m wat voldoet aan de maximum hoogte bij twee bouwlagen. De achterbouw heeft een bouwhoogte van 2,75 m wat voldoet aan de maximale bouwhoogte van 3,50 m bij één bouwlaag.

Het dak is een zadeldak en heeft een dakbasis van ca. 7,50 m.

De woning voorziet geen dakkapellen maar in de achtergevel wordt in het dak wel een terras ingebouwd. Dit terras ligt op ca. 3,10 m van de perceelsgrens met n° 42 en op 1 m van de perceelsgrens met n° 46. Het terras is ingebouwd in de dakhelling (diepte van 2,50 m). Gezien het achterste dakvlak van de woning in de aanvraag 1,90 m naar achter ligt ten opzichte van het dakvlak van de woning n° 46 is er geen inkijk bij de burens mogelijk? Er is dus geen probleem met de lichten en zichten.

De woning heeft een breedte van 5,82 m en er wordt geen garage in het pand voorzien.

Achter de woning ligt nog een tuinstrook van meer dan 30 m.

De bestaande voorgevel is momenteel niet geïsoleerd. Om deze te kunnen isoleren zal er een donkere grijze bepleistering op isolatie tegen de gevel worden geplaatst. Deze zal tot 8 cm voor de rooilijn komen daar waar een maximum van 14 cm is toegestaan.

De aanvraag is conform aan de binnen de gemeente normaal gehanteerde voorschriften, zoals hierboven aangehaald.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag is conform aan de binnen de gemeente normaal gehanteerde voorschriften en aan de regelgeving krachtens het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, goedgekeurd dd. 3 juli 2009.

De aangevraagde werken overschrijdt de bouwdiepte van de aanpalende percelen niet waardoor men kan stellen dat ze niet van die omvang zijn dat ze de omgeving nadelig beïnvloeden. Er mag van uitgegaan worden dat door dit plan de goede plaatselijke aanleg grotendeels gegarandeerd wordt...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Krachtens de artikelen 4.2.19 en 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende bijkomende voorwaarden en/of lasten opgelegd:

De nodige voorzieningen dien getroffen om te voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

De terrasverharding van ongeveer 21m² moet worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal;

De hemelwaterput moet worden voorzien van een pomp voor hergebruik van het

regenwater.

”
...

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“
...

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

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

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

...”

Na de hoorzitting van 7 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

2.

Bij arrest van 10 oktober 2012 nr. A/2012/0405 heeft de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011 vernietigd. In het arrest wordt onder meer overwogen:

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

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

3.

Na de voormelde vernietiging beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Ditmaal motiveert de verwerende partij haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

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

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

- *Inplanting van de woningen is noordoost gericht*

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

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

- *Vergunning van 7/07/1950*

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

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

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

Er kan geconcludeerd worden dat de verbouwing meer schaduw zal werpen op de

woning van beroepers, doch dergelijke verminderde rechtstreeks zonlichtinval is ondergeschikt aan de noordoostelijke oriëntatie van de volledige huizenrij. De veranda zal nog steeds beschikken over voldoende lichtinval.

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

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

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

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

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

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 28 januari 2013 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 13 maart 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van de woning die gelegen is naast het perceel van de aanvraag. De verzoekende partijen stellen dat hun perceel en woning door de

vergunde werken van rechtstreeks en onrechtstreeks licht ontnomen worden en visuele hinder zullen ondervinden.

De verzoekende partijen maken in hun betoog voldoende aannemelijk een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van gezag van het gewijsde van arrest nr. A/2012/0405 van 10 oktober 2012 van de Raad, van artikel 4.3.1, §1 eerste lid b) VCRO, van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Terwijl het bestreden besluit geen, minstens onvoldoende rekening gehouden heeft met de vernietigingsargumentatie van het vernietigingsarrest van 10 oktober 2012 van Uw Raad;

Terwijl de bestreden vergunning hierdoor geen afdoende motivering bevat aangaande de goede ruimtelijke ordening en in de bestreden vergunning evenmin concreet de kenmerken van omliggende omgeving werden onderzocht;

Terwijl de afgeleverde vergunning kennelijk onredelijk is, nu hierdoor de goede ruimtelijke ordening op kennelijke wijze wordt geschonden;

...

Toelichting bij het middel

...

Bij het nemen van een nieuwe beslissing moet het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest worden geëerbiedigd.

...

In casu is verwerende partij in haar bestreden beslissing zonder meer voorbijgegaan aan bepaalde vernietigingsgronden van Uw Raad.

...

C. GEEN AFDOENDE MOTIVERING OMTRENT DE VERENIGBAARHEID VAN HET PERCEEL MET DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING MET BETREKKING TOT ZONINVAL EN LICHTINVAL T.O.V. DE WONING VAN VERZOEKERS

...

Hoewel verwerende partij bevestigt dat:

- 1) de rechtstreekse zoninval op bepaalde tijdstippen nog (meer) zal verminderen, en
 - 2) de verbouwing meer schaduw zal werpen op de woning van verzoekers,
- zou dit ondergeschikt zijn aan de noordoostelijke oriëntatie van de volledige huizenrij. De verminderde lichtinval dient volgens haar dan ook zonder meer aanvaard te worden.

Voorgaande motivering voldoet allerminst. Of de verminderde lichtinval in concreto voor de woning van verzoekers hinderlijk zou zijn, wordt niet besproken. Op die manier is voorbijgegaan aan het vernietigingsarrest van 10 oktober 2012. Het bestreden besluit bevat geen afdoend motief om de verminderde lichtinval voor de burens en de bijgaande hinder zeer gering te noemen.

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

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

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

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

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

De bestreden beslissing vergunt nochtans exact een dergelijke uitbreiding. De bestaande bouwdiepte neemt zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de eerste verdieping aanzienlijk toe.

...

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

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

...

D GEEN AFDOENDE MOTIVERING OMTRENT DE VERENIGBAARHEID VAN HET PERCEEL MET DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING MET BETREKKING TOT DE SPECIFIEKE KENMERKEN VAN DE OMGEVING

...

Het bestreden besluit voegt geen concrete en precieze gegevens over de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving toe. Opnieuw wordt verwezen naar het 'stedenbouwkundige gangbaar gabariet'. Op die manier is niet tegemoet gekomen aan het vernietigingsmotief van Uw Raad.

De bestreden beslissing oordeelt vervolgens dat het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving past, nu het gekozen gabarit gangbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving. Zulks is nochtans pertinent onwaar.

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

...

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

Gelet op bovenstaande elementen is ook het standpunt van de Deputatie, als zou het gekozen gabarit 'gangbaar' zijn in de onmiddellijke omgeving, kennelijk onredelijk, en zelfs onjuist.

..."

De tussenkomende partijen repliceren:

"...

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

...

Voor wat betreft het verlies aan lichtinval brengen verzoekende partijen ter staving een aantal eenzijdig opgestelde schaduwstudies voor. De schaduwstudies van Ir. Guy Torfs werden voorgelegd aan architect Leen Heyrman die op basis van een wetenschappelijk onderbouwde nota aantoonst dat de resultaten van de schaduwstudies van Ir. Guy Torfs irrelevant zijn ingevolge het feit dat de verkeerde meetpunten en berekeningsmethodes worden gehanteerd C stuk 4 en 8].

...

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

Middels de foto op pag. 15 van het verzoekschrift van verzoekende partijen willen zij bewijzen dat de woning afdoende lichtinval en bezonning verkrijgt. Het tegendeel is echter waar. Door de noord-oost oriëntatie, de met getroebleerd glas bedekte veranda en de gedeeltelijke achteruitbouw zonder ramen ontvangt deze woning langs de achtergevel van nature uit amper daglicht, laat staan zonlicht. Het meeste daglicht in de woning van verzoekende partijen valt binnen langs de voorgevel en het dak. De woonruimte achteraan de woning net zoals de keukens zijn ruimtes die van nature uit amper of geen ramen hebben. Stellen dat "de woning van verzoekers qua zon- en lichtinval volledig afhankelijk is van de naastgelegen woning van aanvragers" is dan ook niet serieus te noemen. Net zoals de foto op pag. 22 van het verzoekschrift van

verzoekende partijen waarbij het gebrek aan lichtinval wordt "aangetoond" door de gordijnen dicht te trekken...

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

Verzoekende partijen besluiten inzake het verlies aan (zon)licht dat "De tuinstrook achter de woning van verzoekers, die thans de gehele voormiddag langs de rechterzijde zon ontvangt, door de uitbouw volledig overschaduw zal worden." De tuinstrook van verzoekende partijen is achter hun woning 30 m lang en begint pas achter hun eigen uitbouw. Hoe een uitbouw op 13 m deze volledige tuin kan overschaduw is een raadsel. Op de foto op pag. 16 van het verzoekschrift van verzoekende partijen wordt trouwens treffend geïllustreerd dat zelfs indien de tuinstrook reeds zou starten op het terras, dat ook deze door de uitbouw op 13 m geen verlies aan zonlicht zal krijgen. Dit verlies zal enkel zeer beperkt optreden op de zonder vergunning opgerichte veranda.

Voor wat betreft de **verenigbaarheid met de omgeving** betreft wordt in het bestreden besluit opnieuw uitdrukkelijk gerefereerd naar het (i) binnen Vlaanderen en (ii) de Gemeente Zwijndrecht gangbare gabarit van 13 m op de verdieping en 17 m op het gelijkvloers :**stuk 3**], dat bovendien reeds in 40 % van de omgeving voorkomende bebouwing bestaat.

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

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

Op pag. 27 van het verzoekschrift van verzoekende partijen en de foto's in [stuk 63 wordt zeer treffend aangetoond dat quasi elk huis in deze omgeving beschikt over een achteruitbouw. Dat bepaalde huizen nog beschikken over een L-vorm is een historisch achterhaald bouwconcept dat nooit onderworpen is geweest aan een beoordeling in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

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

...

In de wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Verwerende partij gaat immers uit van het verkeerde standpunt. Zij stelt dat, gelet op de ligging van de woning van verzoekende partijen, verzoekende partijen toch al niet over veel lichtinval beschikken.

Dit laatste klopt, en het is net daarom dat, wanneer door de verbouwing van tussenkomende partijen dit beetje licht zo goed als volledig verdwijnt, een veel zwaardere motivatieverplichting ligt bij de verwerende partij om de overeenstemming moet de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, aangezien de hinder die ontstaat veel groter is dan wanneer de ligging van de betreffende woningen anders gericht was.

Indien de woning van verzoekende partijen zuidgericht ingeplant zou zijn, en aldus over veel lichtinval zou beschikken, zou er geen overdreven hinder zijn bij een verbouwing als in casu. Let wel, ook dan zou er hinder zijn en een vermindering van lichtinval, maar verzoekende partijen zouden alsdan over genoeg rechtstreekse lichtinval beschikken opdat de gevraagde verbouwing geen overdreven schending zou uitmaken van de goede ruimtelijke ordening, noch overdreven hinder zou veroorzaken.

“ ...

Wat de weerlegging betreft door tussenkomende partijen in hun nota van de door verzoekende partijen ingeroepen bezwaren, verwijzen verzoekende partijen naar de bewoordingen van hun verzoekschrift.. zij aanschouwen dit dan ook als herhaald. De bewering van tussenkomende partijen dat zowel langs de voor- als achterzijde van hun woning quasi dezelfde hoeveelheid daglicht zal kunnen invallen kan niet worden gevolgd. Hiervoor wensen verzoekende partijen specifiek opnieuw te verwijzen naar het gevoegde fotomateriaal in hun verzoekschrift.

“ ...”

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;

...

Het de is taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, waarbij zij de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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

2.

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

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing aangaande het aspect zon- en lichtinval “dat de gevraagde uitbouw (...) niet (zorgt) voor significant minder lichtinval naar de burens toe” en “dat de hinder op dat vlak (...) zeer gering te noemen (is)”. De verwerende partij komt tot die conclusie op grond van het gegeven dat de betrokken woningen noordoost georiënteerd zijn, die “standaard” reeds over minder rechtstreekse zoninval beschikken, dat die zoninval voor de burens nog zal verminderen door het aangevraagde maar dat er in de winter geen verschil zal zijn, dat er in de lente en herfst meer hinder zal zijn maar dat de woning nog steeds zal beschikken over voldoende daglicht en dat de hinder in de zomer weer minder hinder zal zijn door de hoge stand van de zon.

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

Uit de gegevens van het dossier blijkt echter niet waarop de beweringen van de verwerende partij steunen dat er in de zomer en winter geen of weinig hinder zal zijn en dat de woning van de verzoekende partijen in de lente en herfst toch nog zal beschikken over voldoende daglicht. Deze beweringen worden door de verzoekende partijen bovendien op een ernstige wijze

tegensproken, waarbij foto's worden voorgelegd van de inmiddels uitgevoerde uitbreiding van de woning, die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Uit deze foto's, die gesitueerd worden in de zomermaanden, blijkt ernstige schaduw ten gevolge van de gerealiseerde uitbreiding ter hoogte van de veranda en de ernstige invloed daarvan op de leefruimten van de verzoekende partijen.

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

4.

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

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

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bjorn VRIESACKER en mevrouw Anke HEYRMAN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te Constant Van Goestraat 44 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 858 V 2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN,

Nathalie DE CLERCQ