

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0372 van 15 december 2015
in de zaak 1314/0370/A/8/0325

In zake: mevrouw **Hilde CUPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

1. de heer **Johan MARTENS**
2. mevrouw **Joke LEYSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 6 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 27 juni 2013 stilzwijgend afgewezen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Breestraat 44 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 629/r8.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 5 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Thomas CHRISTIAENS die loco advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Johan MARTENS en mevrouw Joke LEYSENS verzoeken met een aangetekende brief van 13 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juli 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 5 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie voor de verbouwing en uitbreiding van een rijwoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’ gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 27 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten **openbaar gemaakt** worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er **één bezwaarschrift** werd ingediend:

Bezwaar

1. De gelijkvloerse uitbouw van woning nr 44 ter hoogte van het terras van woning nr. 42
Ter hoogte van de uitbouw wordt de woning nr. 42 maar liefst zo'n 20 cm ingebouwd in de bouw van woning nr. 44. Dit is niet in overeenstemming met het oorspronkelijk plan.
2. De scheidingsmuur van de tuin
Ter hoogte van de scheidingsmuur van de tuin, die ondertussen zonder vergunning noch wederzijdse toestemming werd opgetrokken, wordt de perceelsgrens niet correct weergegeven.
Evenmin wordt rekening gehouden met de gevolgen die deze diepte van de muur meebrengt voor Mevr. Cuppens.
3. Ter hoogte van de eerste verdieping – dak van het gelijkvloers
Ter hoogte van de eerste verdieping – dak van het gelijkvloers is de afwerking slordig en werd niet gebouwd zoals voorzien op het oorspronkelijk plan.
4. De afvoer van de dampkap
De afvoer van de dampkap is in werkelijkheid veel dichterbij de gevel geplaatst dan op het plan voorzien is (nu is er geluidsoverlast en geuroverlast bij het badkamerverluchtingsraam).
5. Het dak van de 2^{de} verdieping van de woning nr. 44.
Het dak van de 2^{de} verdieping van de woning nr. 44 werd verhoogd waardoor de buitenmuren (aan de zijkanten) opgetrokken diende te worden. Dit is niet volgens het oorspronkelijk ingediende plan. De aanvrager wenst dit nu te regulariseren.
6. De gevraagde toegelaten diepte is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
De bouwdiepte van 20.00 m is vreemd in de omgeving en op basis van de concrete kenmerken van de onmiddellijke omgeving niet aanvaardbaar.
Door de voorgestelde bouwdiepte ontstaat door de meerdiepte een ontoelaatbaar beschaduwings-effect en een ontoelaatbare afname van het zonlicht opzichts de aanpalende woning links:
De achterzijde van de woning is op het zuidoosten georiënteerd waardoor het in theorie mogelijk is vanuit de living en het terras de hele dag van de zon te kunnen genieten.
Er wordt gebouwd tot op de perceelsgrens
De woning heeft nu een meerdiepte van 1.90 m, gezien de knik in de perceelsgrens heeft de meerdiepte een groter effect.
De aanpalende woning heeft slechts een breedte van 4.30 m. Om maximale lichtinval te krijgen werden gewerkt met grote glaspartijen. De avondzon wordt ontnomen.
7. De privacy van de aanpalende woning links wordt geschonden door het verticaal raam dat geplaatst is in de trappenhal gezien hierdoor rechtstreekse inkijk ontstaat in de dakkoepel. Dit raam zou uitgevoerd moeten worden in ondoorzichtig glas.

In de voorwaarde van de vorige vergunning afgeleverd door de stad Hasselt en later vernietigd door de raad van state werd gesuggereerd dat de koepel voorzien moest worden in ondoorzichtige beglazing. Dit is onaanvaardbaar gezien de vergunning van de aanpalende woning werd vergund met een koepel in doorzichtige beglazing en de koepel geplaatst werd om extra lichtinval te bekomen.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit bezwaarschriften het volgende standpunt in :

Overwegende dat het bezwaarschrift als volgt behandeld wordt:

- 1. Het huidige regularisatiedossier geeft ook de correcte weergave weer van de eigendomssituatie dewelke juridisch werd uitgeklaard. Hierdoor zijn er verschillen met het initieel ingediende bouwaanvraagdossier.*
- 2. De eigendomsgrens werd weergegeven volgens de opmetingsplannen van landmeter Tony Tempels d.d. 16/12/2012.*
- 3. In de voorwaarden zal gesteld worden dat de afwerking van de vrijblijvende gedeelten van de scheidingswanden dienen te gebeuren in gevelsteen/gevelsteenstrips zoals opgelegd in onze verordening woonkwaliteit.*
- 4. De afvoer van de dampkap zal verplaatst worden cfr. de huidige voorliggende plannen indien het regularisatiedossier wordt goedgekeurd.*
- 5. Aan de voorzijde wordt het dakprofiel van de aanpalende eigenaar rechts gevolgd. Aan de linkerkant sluit het profiel niet aan. Hier wordt inderdaad een regularisatie voor de verhoging van het dak gevraagd. Gezien de voorzijde aansluit bij één van de aanpalende panden, is de regularisatie vergunbaar.*
- 6. Overwegende dat de voorgestelde bouwdiepte van bijna 20.00 m aanvaardbaar is in de ruimtelijke context. Overwegende dat artikel 01.03. Bouwdiepte van de verordening woonkwaliteit stelt dat een bouwdiepte van maximaal 20.00 m kan toegelaten worden indien een tuindiepte van 10.00 m behouden blijft en indien dit gemotiveerd wordt in het dossier. Overwegende dat ten opzichte van de aanpalende woning links slechts een meerdiepte bekomen wordt van 1.90 m met een hoogte van 3.50 m, dat verder een tuinmuur wordt voorzien met een hoogte van 1.95 m. Overwegende dat de omgeving gekenmerkt wordt door rijwoningen met diepe tuinen, dat de omgeving stedelijk is.
Dat deze bouwdiepte geen abnormale lichtafname geeft aan de aanpalende eigendom. Overwegende dat het argument dat de bouwdiepte vreemd zou zijn in de omgeving niet is weerhouden gezien de meerdiepte ten opzichte van de aanpalende woning slechts 1.90 m bedraagt, gezien de bezwaarschrijver op de verdieping zelf ook een afwijkende diepte heeft bekomen ten opzichte van het merendeel van de woningen in het bouwblok, dat deze diepte ook licht en zicht ontnemt van deze eigendom.*
- 7. Het raam werd geplaatst in de achtergevel van het hoofdgebouw en is cfr. het burgerlijk wetboek. De aangevraagde raamopening is een normaal zicht. Er werd in de vorige vergunning inderdaad gesuggereerd om het daklicht van de woning van de bezwaarschrijver te voorzien van een lichtdoorlatende folie zodat er wel licht maar geen zicht is.*

(...)

Historiek

Overwegende dat op desbetreffende perceel geen bouwvergunningen werden afgeleverd. Dat een bouwdoossier werd ingediend in 2008 op naam van Martens-Leysens voor de verbouwing en de uitbreiding van een eengezinswoning (gesloten bebouwing), dat hiervoor een bouwvergunning werd afgeleverd, dat evenwel deze bouwvergunning werd vernietigd door de raad van state.

Overwegende op desbetreffende perceel volgende bouwvovertredingen werden vastgesteld:

09/12/2009 MARTENS - LEYSENS John en Joke Uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning Verbouwen en uitbreiden van een gesloten rijwoning strijdig met de afgeleverde vergunning van 11/12/2008 door afbraak tuinmuur linker aanpalend perceel.

04/08/2011 MARTENS - LEYSENS John en Joke Uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning Heroprichten van een gemetste muur als afsluiting tegen de perceelsscheiding en verbouwen en uitbreiden van een gesloten rijwoning met vernietigde stedenbouwkundige vergunning. (...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de **verbouwing en uitbreiding van een ééngezinswoning (gesloten bebouwing)**;

Overwegende dat het pand deel uitmaakt van een bouwblok bestaande uit aaneengesloten bebouwingen (hoofdzakelijk eengezinswoningen). Overwegende dat de percelen beschikken over diepe tuinen.

Overwegende dat het perceel gelegen is in de H.Hartwijk gelegen tussen de Groene Boulevard en de Singel.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp verantwoord is in de ruimtelijke context. Overwegende dat de dakconstructie deels (voorzijde) gelijkgetrokken wordt met de aanpalende woning rechts. Overwegende dat de vrijblijvende gedeelten van de scheidingswand van de dakconstructie afgewerkt worden met isolatie en steenstrips.

Overwegende dat de bouwdiepte op het gelijkvloers van 20.00 m verantwoord is gezien de diepte van het bouwperceel, gezien het bouwprogramma beperkt blijft tot een ééngezinswoning (de meerdiepte geeft geen verzwarende (= mogelijke bijkomende hinder) van het bouwprogramma en dat een tuindiepte van meer dan 10.00 m overgehouden wordt. Overwegende dat de vrijblijvende gedeelten van de scheidingswand afgewerkt worden met gevelsteen. Overwegende dat deze meerdiepte geen abnormale hinder geeft naar de aanpalende panden, dat ten opzichte van de aanpalende woning links slechts een meerdiepte bekomen wordt van 1.90 m, dat de gebruikelijke hoogte van 3.50 m werd aangehouden. Overwegende dat de verbouwingswerken van de woning plaatsvinden binnen de kruitlijnen en de uitbreidbaarheid van de verordening "woonkwaliteit".

Overwegende dat de woning zodanig verbouwd wordt dat voldaan wordt aan het hedendaags wooncomfort.

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota opgesteld door de ontwerper kan bijgetreden worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor de verbouwing en uitbreiding van een ééngezinswoning (gesloten bebouwing).

Voorwaarden

- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de

aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.

- *Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden;*
 - *De vrijblijvende gedeelten van de scheidingswand dienen afgewerkt te worden in gevelsteen/steenstrips zoals aangegeven op de plannen.*
- ...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 1 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2013 om het beroep van de verzoekende partij te verwerpen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag van dhr. Martens heeft betrekking op de regularisatie en de uitbreiding van een rijwoning gelegen aan de Breestraat 44 te Hasselt.

Het beroep werd ingesteld door de aanpalende eigenaar tegen de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep baseert zich op volgende argumenten:

- *De vorige vergunning voor de verbouwing en uitbreiding is vernietigd door de Raad van State. Huidige aanvraag gaat nog verder dan hetgeen toegestaan was in vorige vergunning.*
- *De woning nr. 42 wordt ter hoogte van de uitbouw zo'n 20 cm ingebouwd.*
- *Scheidingsmuur van de tuin wordt niet geplaatst volgens de correcte perceelsgrens*
- *Slordige afwerking dak gelijkvloers*
- *Afvoer van de dampkap staat te kort bij de scheidsmuur*
- *De verhoging van het dak gebeurt niet volgens het oorspronkelijke plan. De afwerking gebeurt 2/3 over het dak van beroeper.*
- *De bouwdiepte van 20m is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en geeft aanleiding tot hinder door ontnemen van zon en licht.*
- *Privacyhinder door inkijk vanuit het raam in de achtergevel door de lichtkoepel van de beroeper.*

(...)

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

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;

- *De schaal is in overeenstemming met de omgeving . Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met hellend dak en achteraan 1 bouwlaag, aansluitend bij het hoofdgebouw .*
- *De bouwdiepte van het hoofdgebouw is dezelfde als deze van de meeste rijwoningen in de omgeving.*
- *De omgeving bestaat uit gelijkaardige rijwoningen met gelijkvloerse aanhorigheden tot 18m diep.*
- *Verspringingen in de achtergevel komen nog voor. Onder andere op de verdieping van de woning links (van de beroeper) waar een meerdiepte van ca. 6m werd gerealiseerd.*
- *De bouwdichtheid is dezelfde als de omgeving.*
- *De visueel-vormelijke elementen stemmen ook overeen met de omgeving.*
- *Bouwdieptes van 20m zijn in stedelijke gebieden of woonkernen als courant te beschouwen*

- *Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijk verordening woonkwaliteit, art. 01.03 "Bouwdiepte" waarin wordt gesteld dat een bouwdiepte van 20m kan toegelaten worden indien een tuindiepte van 10m behouden blijft en indien dit gemotiveerd wordt in het dossier.*
- *Daarnaast blijkt de bouwdiepte van 20m en meer ook courant gehanteerd te worden in BPA's en RUP's van andere woonkernen zelfs in het buitengebied.*
- *BPA Dorpskom Bocholt bouwdieptes tot 26m (12 + 14m) in het centrum*
- *RUP centrum Elen Dilsen-STokkem: dieptes GLV tot 20m*
- *BPA Hamont-Achel Centrum dieptes tot 20m.*

Er kan besloten worden dat binnen stedelijke omgeving de diepte tot 20m aanvaardbaar is en omwille van de beperkte hoogte van 3m verenigbaar is met de omgeving.

Enkel veroorzaakt de meerdiepte mogelijke hinder voor de aanpalende percelen, in die zin dat uitzicht en licht en bezonning wordt beperkt. De omvang van deze hinder dient echter genuanceerd te worden.

- o *Tov de linker buur is de meerdiepte van de achterbouw 1,60m ipv 3m.*
- o *De hinder heeft enkel betrekking op de strook die boven de toegelaten afsluitingshoogte van 2m uitsteekt. Er stond immers reeds een afsluitmuur van 2m hoogte, die ook een deel van het licht, zon en uitzicht wegnam. De plaatsing van een afsluitmuur met hoogte 2m is vrijgesteld van vergunning.*
- o *Het gaat hier derhalve over een strook op de perceelsgrens van slechts 1m x 1,60m, die bijkomend licht en uitzicht ontnemt.*
- o *Hierbij dient opgemerkt dat de gebuur zelf op de linker perceelsgrens een muur heeft opgericht van 2,40m hoog als afsluiting van het terras, met nog grotere bouwdiepte dan 20m, waardoor de gebuur dezelfde mogelijke hinder creëert tov haar linker gebuur.*

De aanvraag is in overeenstemming met de verordeningen.

De overige argumenten van het beroepschrift worden als volgt behandeld:

1. *De woning nr. 42 wordt ter hoogte van de uitbouw zo'n 20 cm ingebouwd.*
 - *Het gaat hier om bouwkundige aansluitingsdetails en om de correcte ligging van de perceelsgrens.*
 - *Dit zijn geen stedenbouwkundige aspecten en hebben geen betrekking op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier immers uitvoeringsdetails.*
 - *Dit zijn aspecten van burgerlijke aard (goed nabuurschap, gemene muren, ...) die bij de vrederechter zijn uit te klaren.*

1. *Scheidingsmuur van de tuin.*
 - *Deze heeft een hoogte van 1,95m. Afsluitingen tot 2m in de zij- en achtertuin zijn vrijgesteld van vergunning. Het betreft derhalve geen stedenbouwkundig aspect maar een aspect van burgerlijke aard.*
 - *Deze kunnen geen aanleiding geven tot weigering van de vergunning*

2. *Slordige afwerking dak gelijkvloers*
 - *Het bezwaar heeft betrekking op bouwkundige aansluitingsdetails en op de correcte ligging van de perceelsgrens. Dit zijn geen stedenbouwkundige aspecten en deze hebben geen betrekking op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier immers uitvoeringsdetails.*
 - *Dit zijn aspecten van burgerlijke aard (goed nabuurschap, gemene muren, ...) die bij de vrederechter zijn uit te klaren.*

3. *Afvoer van de dampkap*
 - *De plaatsing is vrijgesteld van vergunning*
 - *Dit is geen stedenbouwkundig aspect, maar van burgerlijke aard.*

4. *Het dak van de 2de verdieping werd verhoogd en opgetrokken op 2/3 op het perceel van woning nr. 42*
 - *Het gaat hier om bouwkundige aansluitingsdetails en om de correcte ligging van de perceelsgrens.*
 - *Dit zijn geen stedenbouwkundige aspecten en hebben geen betrekking op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier immers uitvoeringsdetails.*
 - *Dit zijn aspecten van burgerlijke aard (goed nabuurschap, gemene muren, ...) die bij de vrederechter zijn uit te klaren.*

5. *Dit is niet volgens het ingediende plan.*
 - *Dit plan werd vernietigd, en kan dan ook geen reden zijn om de huidige aanvraag te weigeren. De regularisatie dient opnieuw beoordeeld te worden.*
 - *De bezwaarindiener heeft geen bezwaar tegen de verhoging van het dak op zich, of deze ruimtelijke bezwaren worden in ieder geval niet vermeldt in het beroepschrift of het bezwaarschrift.*

6. *De bouwdiepte van 20m is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*
 - *Binnen een stedelijke omgeving kunnen grotere dichtheden en bouwdieptes toegelaten worden.*
 - *De bouwdiepte 18,60m links en 20m rechts.*
 - *Links 1,60m dieper dan buur en rechts 1,30m dieper.*

7. *Privacyhinder door inkijk vanuit het raam in de achtergevel door de lichtkoepel van de beroeper.*

- *De beroeper creëert zelf inkijkmogelijkheden door de plaatsing van een doorzichtige lichtkoepel in het dak.*
- *De plaatsing van ramen in de achtergevel is een ingreep die normaal kan verwacht worden in een rijwoning en is ook niet in strijd met de bepalingen van het burgerlijke wetboek (lichten en zichten).*
- *Op het plat dak wordt geen terras gecreëerd, dat aanleiding zou kunnen geven tot abnormale inkijk.*
- *Het bezwaar kan niet bijgetreden worden.*

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan besloten worden dat het ingediende beroep niet kan bijgetreden worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing en uitbreiding van de woning kan verleend worden.

...

Na de hoorzitting van 1 oktober 2013 stelt de verwerende partij op 6 december 2013 vast dat de beslissingstermijn verstreken is en het beroep derhalve stilzwijgend afgewezen is. Gelet op de vervaltermijn van 105 dagen voor het nemen van een beslissing was deze vastgesteld op 14 november 2013. De verwerende partij verduidelijkt in haar mededeling van 6 december 2013 gericht aan de verzoekende partij:

“ ...

Inmiddels is de toepasselijke vervaltermijn van 105 dagen waarbinnen de deputatie een beslissing diende te nemen betreffende bovenvermeld dossier verstreken, waardoor het beroep geacht wordt afgewezen te zijn, zoals bepaald door artikel 4.7.23 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bijgevolg herneemt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Overeenkomstig art. 4.8.11.§1.3° VCRO kan het beroep worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Verzoekende partij is eigenaar van de links aanpalende woning. Haar woning is, net zoals de woning van Dhr. en Mevr. Martens - Leysens een rijwoning. (stuk 2)

Verzoekende partij is derhalve de onmiddellijke buur.

De verbouwingen zijn reeds uitgevoerd door Dhr. en Mevr. Martens - Leysens.

De leefkwaliteit en rust van verzoekende partij is zeer aanzienlijk afgenomen.

Door de toegelaten bouwdiepte - meerdiepte van de woning van Dhr. en Mevr. Martens - Leysens, is er een ontoelaatbaar beschaduwingseffect op de woning van verzoekende partij en een ontoelaatbare afname van zonlicht opzichts de woning van verzoekende partij ontstaan. Zulks wordt uitvoerig toegelicht in het eerste onderdeel van het middel.

Tevens wordt de privacy van verzoekende partij ernstig geschonden: in de achtergevel van de woning van Dhr. en Mevr. Martens - Leysens bevindt zich ter hoogte van de trappenhal een verticaal raam. Door dit raam in de trappenhal is er een rechtstreekse inkijk mogelijk in de dakkoepel in het plat dak van de woning van verzoekende partij, die zich bevindt ter hoogte van de living van verzoekende partij.

Zulks wordt uitvoerig toegelicht in het tweede onderdeel van het middel.

Zulks leidt tot een aanzienlijke vermindering van de waarde van de eigendom van verzoekende partij. Het belang van verzoekende partij bij het indienen van huidig beroep staat dan ook vast.

...”

2.

De tussenkomende partij voert volgende exceptie aan:

“ ...

4. Het belang van de verzoekende partij - rechtsverwerking

4.1. Herneming van de hinder zoals deze geschetst wordt in het verzoekschrift

In haar verzoekschrift ontleent de verzoekende partij haar belang uitdrukkelijk aan de beweerde specifieke hinder die zij vreest te zullen ondervinden van de bestreden beslissing. Er zou een 'ontoelaatbaar beschaduwingseffect' op de woning van de verzoekende partij ontstaan door een combinatie van de hoogte en de diepte van de achterbouw van de woning van de tussenkomende partijen.

Daarnaast zou de privacy van de verzoekende partij worden geschonden omdat er inkijk in haar woning mogelijk zou zijn vanuit het perceel van de tussenkomende partijen op het perceel van de verzoekende partij. Deze inkijk zou mogelijk zijn via het raam in de trappenhal van het gebouw van de tussenkomende partijen doorheen de dakkoepel in de achterbouw van de verzoekende partij.

4.2. Beoordeling

De tussenkomende partijen hebben echter ernstige vragen bij de aard van de geschetste hinder in relatie tot de bestreden beslissing. Om dienstig te kunnen zijn als bewijs van het vereiste belang bij het aanvechten van een vergunning, moet de geschetste hinder immers ook veroorzaakt worden door de betrokken vergunning. Indien dit bewijs niet wordt geleverd, dan kan de beweerde hinder ook niet dienstig zijn als bewijs van het vereiste belang.

Daaromtrent moeten volgende opmerkingen gemaakt worden :

Wat de inkijk betreft is duidelijk dat deze niet het gevolg is van de bestreden vergunning. De inkijk is maar mogelijk door de combinatie van twee elementen, m.n. een raam in de achtergevel van het gebouw van de tussenkomende partij en de aanwezigheid van een koepel in de achterbouw van de verzoekende partij.

Welnu, de aanwezigheid van het raam in de achtergevel van het gebouw van de tussenkomende partij kan onmogelijk weerhouden worden als relevante oorzaak om een dubbele reden. Ten eerste zijn er in de achtergevel van het gebouw altijd al ramen aanwezig geweest, zodat het zicht waarvan de verzoekende partij zich thans beklagt, ook altijd al aanwezig geweest. Ten tweede is de aanwezigheid van een raam in een achtergevel, volkomen normaal in een woning die slechts twee gevels heeft (in een gesloten bebouwing heeft een woning enkel een voor en een achtergevel). De aanwezigheid van het raam kan derhalve onmogelijk als relevante oorzaak van deze hinder aangeduid worden.

De relevante oorzaak van deze hinder is integendeel de eigen keuze van de verzoekende partij om in het dak van de achterbouw van haar woning een dakkoepel in doorzichtig materiaal te maken. De verzoekende partij had er rekening mee moeten houden dat aanpalende woningen dan de mogelijkheid zouden krijgen om in te kijken in haar woning. Dit het gevolg van een eigen handeling van de verzoekende partij en de gevolgen hiervan mogen niet afgewenteld worden op de aanpalende percelen, door van de gebouwen op deze percelen te eisen dat de raamopeningen ondoorzichtig moeten zijn.

De inkijk is ontstaan door handelingen van de verzoekende partij en niet andersom. In de oorspronkelijke toestand van het perceel van tussenkomende partij zou de situatie niet anders zijn. De afbeelding op p.12 van het inleidende verzoekschrift is hiervoor illustratief. De ingeroepen privacyhinder die wordt opgeworpen staat derhalve niet in oorzakelijk verband met de bestreden beslissing. Het herstel in de oorspronkelijke toestand zou er op geen enkele manier toe leiden dat er meer of minder privacyhinder wordt geleden. Aldus blijkt genoegzaam dat de verzoekende partij de mogelijke privacyhinder heeft aanvaard wanneer zij de keuze heeft gemaakt om een dakkoepel in haar achterbouw te plaatsen, op een plaats waar de tussenkomende partijen altijd al de mogelijkheid hadden om op het dak van de verzoekende partij te kunnen in kijken. Meer nog, de inkijk zal altijd mogelijk zijn bij eender welk uitzicht in de achtergevel van de tussenkomende partij. Dit is enkel te wijten aan de keuzes van de verzoekende partij.

- Wat betreft het 'ontoelaatbaar beschaduwings-effect' wensen de tussenkomende partijen op 2 elementen te wijzen :

-Ten eerste is het zo dat het er onmogelijk sprake kan zijn van enig beschaduwings-effect. Uit de plannen bij de vergunning blijkt voldoende dat de woning van de tussenkomende partij in het noordwesten ligt ten opzichte van de woning van de verzoekende partij, weze dat het gebouw 1m60 uitsteekt voorbij het gebouw van de verzoekende partij.

Opdat er sprake zou zijn van enige schaduw in tuin of de woning van de verzoekende partij, moet de zon verder dan het westen komen. Indien de zon op 270° west staat, dan schijnt de zon nog steeds volledig in de woning van de verzoekende partij. Dit betekent dat er hoogstens in de hoogzomermaanden de zon vergenoeg naar het noordwesten gaat opdat het gebouw enige schaduw in de richting van de woning van de verzoekende partij zou kunnen geven.

Maar in de hoogzomermaanden staat de zon ook hoger aan de hemel, zodat als er al schaduw is, deze schaduw kort zal zijn. Enkel in de late avonduren zal er derhalve een kleine schaduwvlek kunnen zijn. De foto waarnaar de verzoekende partij verwijst is derhalve een foto die in hoogzomer genomen is in de avonduren.

Het bestaan van de hinder wordt derhalve betwist.

-Ten tweede moet gewezen worden op de dubbelzinnige houding van de verzoekende partij. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar merkte in zijn advies heel terecht op

dat de bouw van de verzoekende partij ten opzichte van de andere aanpalende buur de bouwdiepte van 20meter ruim overschrijdt en eveneens de toegelaten hoogte van de afsluitingsmuur overschrijdt. De schaduwhinder die de verzoekende partij derhalve aan de tussenkomende partij verwijt, legt de verzoekende partij zelf op aan de andere aanpalende eigenaar

Het standpunt dat de verzoekende partij inneemt, lijkt dan ook rechtsverwerking in te houden.

Rechtsverwerking is het geheel of gedeeltelijk verlies van een recht door gedragingen van de rechtzoekende zelf, omdat het verder uitoefenen ervan strijdig is met de houding die men voorheen ingenomen heeft.

Hoewel de rechtsverwerking in de rechtsleer bijna uitsluitend besproken is vanuit het standpunt van het privaatrecht mag men niet over het hoofd zien dat haar toepassingsgebied zich ook tot het publiekrecht uitstrekt. Ook voor het administratief recht heeft zij haar relevantie.

Gelet op de eigen bouwkeuzes die de verzoekende partij heeft gemaakt — die eveneens vergunbaar worden geacht, is het inherent tegenstrijdig om de identieke bouwkeuzes van het naburige perceel als onwettig en als hinderlijk te omschrijven. In wezen bepleit de verzoekende partij eveneens de onwettigheid van de gehanteerde bouwdiepte en bouwhoogte op haar eigen perceel.

De verzoekende partij kan dan ook bezwaarlijk inroepen dat een bepaalde handeling 'ontoelaatbaar' is in het kader van de goede ruimtelijke ordening, indien zij dezelfde handeling stelt ten opzichte van haar aanpalende buur.

De conclusie is derhalve dat de verzoekende partij derhalve niet het rechtens vereiste belang heeft om het verzoek in te dienen. Dit leidt tot onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

...

3.

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partij.

Ten onrechte:

Vooreerst merkt verzoekende partij op dat tussenkomende partijen het belang van verzoekende partij niet hebben betwist in het kader van de administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij.

Verwerende partij heeft het belang van verzoekende partij aanvaard, hetzelfde geldt voor de stad Hasselt n.a.v. het indienen van het bezwaarschrift dat door verzoekende partij werd ingediend in het kader van het openbaar onderzoek.

Verzoekende partij verwijst naar het arrest van Uw Raad nr. A/2013/0456 van 6 augustus 2013 in de zaak 1112/0269/A/2/0236:

“De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad van 28 juni 2011 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partijen. In de bestreden beslissing wijst de verwerende partij alleen op de vormelijke vereisten voor de ontvankelijkheid van een beroep bij haar zoals

daar zijn de vervaltermijn, de gelijktijdige verzending van het beroep aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad en de betaling van de dossiervergoeding. De verwerende partij stelt dat deze voorwaarden vervuld zijn en dat het beroep aldus ontvankelijk is."

Bovendien overtuigen de door tussenkomende partijen ingeroepen "opmerkingen" niet.

Overeenkomstig art. 4.8.11.§1.3° VCRO kan het beroep worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Voor wat betreft de hinder door inkijk

Tussenkomende partijen wijzen erop dat er in de achtergevel altijd al ramen aanwezig zijn geweest.

Dat er voorheen ramen aanwezig waren, is zonder meer niet relevant.

Er dient enkel geoordeeld te worden of verzoekende partij als gevolg van de vergunningsbeslissing hinder kan ondervinden. Verzoekende partij zal zulks hierna aantonen.

Bovendien, en ten overvloede, merkt verzoekende partij dat er zich nu totaal andere ramen in de achtergevel bevinden.

Aangezien de woning aanzienlijk werd verhoogd, werden de ramen ook voorzien op een totaal andere plek, veel hoger, dan voorheen. Dit maakt dat inkijk nu mogelijk wordt. Er bevinden zich nu grote verticale ramen in de achtergevel van de woning van tussenkomende partijen die doorgaans veel hoger liggen dan de ramen van de andere woningen, en achter deze gevel bevindt zich de trappenhal. De personen die de trap nemen, kijken automatisch naar buiten.

Voorheen bevonden er zich enkele kleine, horizontale ramen in de achtergevel. (cf. foto p.16) Echter, deze bevonden zich op een normale hoogte waardoor inkijk onmogelijk was. Deze ramen waren ramen van de slaapkamers en de badkamer, van waaruit veel minder naar buiten werd gekeken.

De aanwezigheid van een raam mag dan een volkomen normaal gegeven zijn in een woning die slechts twee gevels heeft, zulks geeft de eigenaar nog niet het recht om het even welk raam in een gevel te plaatsen.

De goede ruimtelijke ordening wordt immers op grond van art. 4.3.1.§1 VCRO onder meer beoordeeld aan de hand van onder meer hinderaspecten. Er kan niet betwist worden dat er in casu rechtstreekse inkijk is.

Er dient daarbij rekening gehouden met de concrete situatie, hetgeen tussenkomende partijen blijkbaar niet nodig achten.

Bovendien dient de aanvraag, wat de goede ruimtelijke ordening betreft, beoordeeld te worden aan de hand van de relevante in de omgeving bestaande toestand. De situatie is deze van een vergunde dakkoepel in doorzichtig materiaal.

Voor wat betreft het beschaduwings-effect

Tussenkomen-de partijen stellen dat er onmogelijk sprake kan zijn van enig beschaduwings-effect, zulks onder verwijzing naar de plannen en de stand van de zon.

De door verzoekende partij op p. 20 bijgebrachte foto, getrokken in de namiddag in haar woning, spreekt voor zich, veel meer dan allerlei theoretische beschouwingen van tussenkomen-de partijen over beschaduwings-effecten.

Foto's liegen niet.

Evenmin kunnen tussenkomen-de partijen zich met gunstig gevolg beroepen op de rechtsverwerking in hoofde van verzoekende partij, om reden dat verzoekende partij zelf schaduwhinder zou veroorzaken opzichts een haar andere aanpalende buur.

Vooreerst betwist verzoekende partij dat zij enige schaduwhinder zou veroorzaken opzichts haar andere aanpalende buur.

Tussenkomen-de partijen brengen dienaangaande geen concrete gegevens bij, het blijft bij loutere beweringen.

De muur tussen de woning van verzoekende partij en haar ander aanpalende buur werd bovendien niet door verzoekende partij gebouwd.

Oorspronkelijk stond hier een gebouw dat meer dan 20m diep, 2,5m breed en twee verdiepen hoog was. Dit werd zo gebouwd voor 1962.

Bij haar verbouwingen, heeft verzoekende partij ervoor geopteerd om de benedenverdieping over de volledige breedte te nemen.

Dit had tot gevolg dat verzoekende partij maar tot de gangbare diepte van 17m mocht gaan.

De muur die er nog staat (en waarvoor verzoekende partij een baksteen heeft geplaatst voor het uitzicht) is nog te zien, en dateert dus al van voor 1962! Verzoekende partij verwijst naar het inplantingsplan op p. 14, daterend van voor de aanvang van de werken aan haar woning, waaruit zulks zeer duidelijk blijkt.

Rekening houdend met de bestaande situatie van ook de burens links, werd in gezamenlijk overleg beslist om de muur zelfs deels in te korten, in hoogte en in diepte.

Het resterende deel heeft daarenboven nog een functie naar de linkerburens van verzoekende partij toe.

Bovendien is rechtsverwerking geen algemeen rechtsbeginsel en kan het al zeker geen toepassing vinden in de materie van de ruimtelijke ordening, die van openbare orde is.

Het begrip rechtsverwerking is in casu trouwens niet aan de orde.

Rechtsverwerking behelst dat aan de houder van een subjectief recht het recht wordt ontzegd om zich op dat recht te beroepen wanneer hij - zonder uitdrukkelijk of stilzwijgend afstand te willen doen - een houding aanneemt die objectief onverenigbaar is met een bepaalde uitoefening van dat recht en daardoor bij de wederpartij een rechtmatig vertrouwen wekt dat het recht niet (op die wijze) zal worden uitgeoefend.

Tussenkomen de partijen kunnen in casu onmogelijk voorhouden dat verzoekende partij de indruk heeft gewekt dat zij haar recht niet zou uitoefenen: zij heeft bezwaar ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, heeft een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State, heeft bezwaar ingediend in het kader van openbaar onderzoek n.a.v. de nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, heeft beroep ingediend bij verwerende partij tegen de opnieuw afgegeven vergunning en heeft een beroep tot nietigverklaring ingediend bij Uw Raad.

Het tegendeel is waar.

Verder hangt de door tussenkomende partijen opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van het verzoek tot nietigverklaring wegens het beweerd ontbreken van belang in hoofde van verzoekende partij samen met het al dan niet gegrond bevinden van het eerste en tweede onderdeel van het middel. Tussenkomen de partijen lopen bij hun argumentatie vooruit op de inhoudelijke beoordeling van het middel zodat de exceptie niet kan worden aanvaard.

*Tenslotte wijst verzoekende partij erop dat de Raad van State bij arrest nr. 216.336 van 18 november 2011 de stedenbouwkundige vergunning vernietigde. (stuk 7)
De Raad van State heeft het belang van verzoekende partij derhalve aanvaard.*

*Het belang van verzoekende partij bij het indienen van huidig beroep staat dan ook vast.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij toont door middel van foto's en plannen aan dat het gerealiseerde project een belangrijke impact kan hebben op de (visuele) levenskwaliteit en woongenot van de verzoekende partij. Zij wijst er op dat ze geconfronteerd wordt met verminderde lichtinval ten gevolge van de realisatie van het aangevraagde, en dat ze hinder door inkijk ervaart tengevolge van de plaatsing van een nieuw, anders gesitueerd raam in de achtergevel van de woning die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, volstaat deze uiteenzetting om vast te stellen dat de verzoekende partij getuigt van een actueel belang conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Het feit dat de verzoekende partij een lichtkoepel en een uitbouw van een zekere hoogte heeft laten plaatsen, heeft niet tot gevolg dat zij haar recht verwerkt heeft of belang verloren heeft om zich tot de Raad te wenden. De exceptie terzake van de tussenkomenende partijen wordt derhalve verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Het middel is gebaseerd op de schending van art. 4.3.1.§1 VCRO en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidbeginsel.

Doordat, eerste onderdeel, hetgeen vergund wordt niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat een bouwdiepte van 20m wordt toegestaan.

En doordat, tweede onderdeel, hetgeen vergund wordt niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat de privacy van verzoekende partij wordt geschonden.

En doordat, derde onderdeel, hetgeen vergund wordt niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat een tuinmuur "af te werken met metselwerk" "aan de zijde van de buur links" wordt vergund. Terwijl art. 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het gevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

En terwijl art. 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met in achtneming van onder meer volgende beginselen: 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 art. 1.1.4.

En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd dient te worden met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.

En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel onder meer vereist dat de overheid zorgvuldig handelt bij de voorbereiding van de beslissing.

4.2. Toelichting bij het middel

Art. 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat (...).

Art. 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat (...).

Het vergunde is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

4.2.1. Voorafgaandelijk

Art. 4.7.23§2 tweede lid VCRO bepaalt dat indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, het beroep wordt geacht afgewezen te zijn.

Het beroep is gericht tegen een stilzwijgende beslissing - weigering van verwerende partij.

Verzoekende partij citeert uit het arrest nr. A/2013/0180 van 30 april 2013, waarin Uw Raad als volgt oordeelde:

“(...)”

Derhalve:

Is de stilzwijgende beslissing van verwerende partij een op zich staande en aanvechtbare, in laatste aanleg genomen administratieve rechtshandeling, tot stand gekomen via de wettelijke fictie van art. 4.7.23.§2 VCRO.

De stelling van verwerende partij in haar schrijven van 6 december 2013:

" Bijgevolg herneemt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht"

is derhalve zonder meer niet correct.(stuk 1)

Kan een schending van de formele motiveringsplicht niet zinvol worden opgeworpen, gelet op de wettelijk fictie van art. 4.7.23.§2 tweede lid VCRO.

Het spreekt echter voor zich dat de materiële motiveringsplicht wel moet gerespecteerd worden, hetgeen inhoudt dat hetgeen vergund wordt, zij het in casu stilzwijgend, verenigbaar moet zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Zulks is in casu niet het geval, hetgeen hierna zal aangetoond worden.

4.2.2. Eerste onderdeel: wat betreft de bouwdiepte

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening dient rekening gehouden te worden met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de beoordeling dient in concreto te gebeuren:

" Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving;"

De in casu toegelaten bouwdiepte is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij heeft zich, bij het indienen van haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gehouden aan de door de stad Hasselt steeds vooropgestelde en bovendien algemeen gangbare bouwdiepte van 17m.

Zelfs indien een bouwdiepte van 20m in het algemeen aanvaardbaar zou zijn in stedelijk gebied, quod non, is een bouwdiepte van 20m in casu, op basis van de concrete kenmerken van de onmiddellijke omgeving, niet aanvaardbaar: alle woningen in de Breestraat hebben een vergelijkbare diepte en geen enkele rijwoning heeft ter plaatse een bouwdiepte van 20m, zodat de woning, zoals nu reeds verbouwd en uitgebreid, er onmiddellijk uitspringt.

Het is niet het in stedelijk gebied aanvaardbare, maar wel de plaatselijke - feitelijke toestand die het uitgangspunt moet vormen.

De Raad van State heeft reeds in haar arrest nr. 161.259 van 11 juli 2006 geoordeeld: (3) "dat het motief dat een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m voldoet aan de "gangbare" normering terzake geen enkele toetsing inhoudt aan de concrete bebouwing ter plaatse, inzonderheid aan de aanpalende koppelbouw opgerichte woning."

Door de toegelaten bouwdiepte - meerdiepte, ontstaat een ontoelaatbaar beschaduwings-effect op de woning van verzoekende partij en een ontoelaatbare afname van zonlicht opzichts de woning van verzoekende partij, gelet op volgende elementen:

De achterzijde van de woning van verzoekende partij is op het zuidoosten georiënteerd, zoals blijkt uit bijgevoegd stratenplan, zodat er de hele dag voldoende daglicht is in de leefruimte van de woning.

(...)

Er wordt gebouwd tot op de perceelsgrens.

Het stedelijk karakter van de omgeving noopt des te meer tot de conclusie dat de meerdiepte zorgt voor onaanvaardbare hinder.

De kwestieuze woningen zijn immers rijwoningen.

De situatie zou veel minder hinderlijk geweest zijn indien het woningen op ruime percelen, en derhalve verder van elkaar gelegen, zouden zijn.

Dan zou een woning immers geen licht ontnemen aan de woning op het aanpalend perceel.

De woning van Dhr. en Mevr. Martens - Leysens heeft nu een meerdiepte van 1m90.

In de inmiddels vernietigde vergunning van 11 december 2008 werd gesteld dat de te verbouwen woning na uitvoering van de werken een meerdiepte van 1m30 had. Verzoekende partij heeft destijds reeds aangegeven dat zulks niet correct was. (stuk 4)

Zulks wordt nu dan toch bevestigd. Derhalve dient nu een gevraagde bouwdiepte van 1m90 beoordeeld te worden, en niet meer een bouwdiepte van 1m30, hetgeen een verschil van 0m60 is.

Het effect van de meerdiepte wordt zeer sterk vergroot door de configuratie van de percelen in de Breestraat: indien men voor kwestieuze woningen in de Breestraat staat en kijkt in de richting van de woningen, lopen de percelen niet recht naar achter toe maar maken een serieuze knik naar links. Verzoekende partij brengt een inplantingsplan van haar woning bij

(...)

De linkermuur van de verbouwde en uitgebreide woning, met vanachter één verdieping die extreem hoog is, komt derhalve pal voor het livingraam van verzoekende partij te staan, van waaruit men uitkijkt op het terras van de eigendom van verzoekende partij. Verzoekende partij kijkt vanuit haar living recht tegen een muur van 3m50 hoog aan.

Eén en ander klemt des te meer daar verzoekende partij een raam over de volledige gevelbreedte van haar woning heeft laten plaatsen om op die manier voldoende lichtinval te krijgen in haar living.

Het betreft immers een smalle rijwoning, de living heeft een diepte van zo'n 10m en is ongeveer 4m30 breed, zodat zulks de enige manier was om de lichtinval in de living - centrale woonruimte te maximaliseren.

Het nadeel voor verzoekende partij stelt zich dus naast het missen van zonlicht voornamelijk in het verminderen van het daglicht in de belangrijkste ruimte van de woning. Het effect is dus ook merkbaar op bewolkte en regenachtige dagen. Doordat de linkermuur van de verbouwde en uitgebreide woning 3m50 hoog is en 1m90 dieper naar achter staat, dient verzoekende partij overdag sneller de verlichting aan te doen dan vroeger.

Uit de bijgevoegde foto's blijkt de impact van de uitgevoerde werken:

(...)

De gordijnen zijn op deze foto dicht, zodat het beschaduwingseffect en de lichtontname in de namiddag ten volle blijken, 2,5 van de 4 ramen liggen in de schaduw.

Er wordt derhalve 62,5 % van het licht weggenomen!

Er wordt derhalve veel meer dan "een beetje avondzon" ontnomen.

De feiten hebben aangetoond dat de impact veel groter is dan ingeschat werd voor de uitvoering van de werken. Doordat de vergunning werd uitgevoerd, kan het effect ervan ten volle aangetoond worden aan de hand van foto's.

- De hinder wordt veroorzaakt door de meerdiepte, maar tevens door de extreme hoogte van de meerdiepte van 3m50. (cf. supra, foto's)

De toegelaten bouwdiepte is derhalve ruimtelijk niet verantwoord.

4.2.3. Tweede onderdeel: wat betreft de privacy van verzoekende partij

Vooreerst weze opgemerkt dat vergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Of de burgerlijke rechten al dan niet worden nageleefd, is derhalve zonder meer niet relevant bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Hinderaspecten vormen een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening.

Art. 4.3.1§2 VCRO bepaalt immers dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van hinderaspecten.

Elementen inzake bezonning, belichting en privacy zijn derhalve evenzeer onderdelen van de beoordeling van de verenigbaarheid van de constructie met de onmiddellijke omgeving en met

de aanpalende percelen, waaronder het perceel van verzoekende partij, en van de goede aanleg van de plaats.

In casu is er overdreven hinder, met name privacyhinder, voor verzoekende partij.

Daarbij is het uitgangspunt dat het niet de bestaande toestand is die aangepast moet worden, maar dat de nieuwe toestand rekening moet houden met de bestaande toestand en zo nodig moet aangepast worden.

Verzoekende partij citeert uit een arrest van de Raad van State van 26 april 2013: (...)

De privacy van verzoekende partij wordt zeer sterk geschonden.

Verzoekende partij licht dit toe.

Ter hoogte van de living van verzoekende partij bevindt er zich een dakkoepel. De hierna volgende foto is getrokken vanuit de living van verzoekende partij.

(...)

De koepel in de woning van verzoekende partij is in zijn actuele toestand vergund, hetgeen impliceert dat de stad Hasselt destijds oordeelde dat deze verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening.

De koepel werd bovendien geplaatst om extra lichtinval te bekomen, hetgeen onmiskenbaar een aspect van goede ruimtelijke ordening is.

Zoals hoger reeds is aangegeven, is de woning van verzoekende partij immers een smalle rijwoning, de living heeft een diepte van zo'n 10m en is amper 4m30 breed.

De noodzaak van dergelijke koepel is des te groter daar de woning van Dhr. en Mevr. Martens -Leysens reeds onaanvaardbaar veel licht wegneemt doordat een meerdiepte van 1m90 werd gerealiseerd.

Zonder deze lichtkoepel zou de leefruimte van de woning van verzoekende partij een donker kot worden!

In de achtergevel van de woning van Dhr. en Mevr. Martens - Leysens bevindt zich een verticaal raam ter hoogte van de trappenhal.

Via dit raam in de trappenhal is er een rechtstreekse inkijk in de dakkoepel van de woning van verzoekende partij mogelijk. Op de plannen, vergund middels de bestreden beslissing, wordt niet aangegeven dat het verticaal raam ter hoogte van de trappenhal zal uitgevoerd worden in ondoorzichtige beglazing.

Zulk veroorzaakt een onaanvaardbare privacyhinder: er is een rechtstreekse inkijk in de leefruimte van verzoekende partij.

4.2.4. Derde onderdeel: wat betreft de tuinmuur

Er wordt een vergunning gevraagd en afgegeven voor een nieuwe tuinmuur, "nog af te werken met hout aan de kant van het nieuwe terras en af te werken met metselwerk cf. buurlinks aan de zijde van de buur links".

De muur is nu reeds aanwezig, zoals blijkt uit bijgevoegde foto. Het betreft de muur uitgevoerd in grijze betonblok.

(...)

Deze muur is duidelijk niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De muur werd immers geplaatst achter de houten panelen die reeds aanwezig waren voor Dhr. en Mevr. Martens - Leysens de werken uitvoerden en steekt - aan de zijde van de woning van verzoekende partij - boven de houten panelen, die bovendien op de eigendom van verzoekende partij staan, uit.

Daaruit blijkt eens te meer dat Dhr. en Mevr. Martens - Leysens geen rekening houden met hun burens.

Het spreekt voor zich dat één en ander langs de zijde van verzoekende partij niet op een uniforme wijze kan afgewerkt worden. Er ontstaat een cacafonie aan materialen, het is ook niet duidelijk op welke wijze de bovenkant van deze muur zal afgewerkt worden.

Verzoekende partij heeft trouwens niet voldoende gevelsteen om deze muur nog te bekleden.

Er dient zelfs betwijfeld te worden of Dhr. en Mevr. Martens - Leysens zelfs maar de intentie hebben om aan de zijde van de woning van verzoekende partij af te werken, gelet op hun houding in het verleden.

Het middel is derhalve in al zijn onderdelen gegrond.

...

2.

De verwerende partij beschrijft omstandig de administratieve procedure, om als volgt te besluiten:

“ ...

(...)te verzoeken het beroep tot nietigverklaring door Hilde Cuppens ingediend tegen het bestreden besluit van ons college als ongegrond te verwerpen

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

5.2.1. Het middel is onontvankelijk bij gebreke aan belang:

De tussenkomende partijen hebben vragen met het belang dat de verzoekende partij heeft om het middel op te werpen.

5.2.1.1. De afsluiting

De kritiek in het derde onderdeel van de verzoekende partij steunt op de premisse dat de tussenkomende partijen de vergunningsvoorwaarde zoals opgelegd door het College van Burgemeester en Schepens zouden miskennen.

De vergunning werd afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.
- vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag moeten in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden;
- de vrijblijvende gedeelten van de scheidingswand moeten afgewerkt worden in gevelsteen/steenstrips zoals aangegeven op de plannen.
- Bij elke stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en/of renovatie dient de brandbeveiliging te voldoen aan het decreet dd. 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet voorziet de verplichte plaatsing van een rookmelder in de woning.

De verzoekende partij lijkt te willen aangeven dat ze vreest dat de tussenkomende partijen deze voorwaarden niet zullen respecteren.

Met een dergelijke kritiek richt men zich niet tot de bestreden beslissing. De toestand die bekritiseerd wordt, is de feitelijke toestand en niet de vergunning. De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij deze kritiek. De bestreden beslissing komt immers tegemoet aan de grieven van de verzoekende partij doordat de bijzondere voorwaarde in de vergunningsbeslissing van de stad Hasselt ongewijzigd wordt gelaten.

De vernietiging van de bestreden beslissing zou er toe leiden dat het aan de verzoekende partij toegestane voordeel om de afsluiting in gevelsteen af te werken teniet wordt gedaan. Het toegestane voordeel is bovendien opgelegd in licht van de goede ruimtelijke ordening.

De eventuele miskennis van een vergunningsvoorraad is alleszins nietszeggend over de wettigheid van de vergunning

De verzoekende partij heeft geen belang bij dit middelonderdeel.

5.2.1.2. De privacyhinder

De kritiek in het tweede onderdeel van het middel steunt op de vrees voor privacyhinder. De tussenkomende partij heeft in de exceptie m.b.t. het belang reeds opgeworpen dat die hinder niet in oorzakelijk verband staat met de bestreden beslissing.

Indien de verwerende partij zou uitgaan van de toestand zoals zij bestond voorafgaand aan de verbouwing van het perceel van de tussenkomende partijen, zou worden vastgesteld dat er nog steeds inkijk mogelijk zou zijn vanuit de ramen in de achtergevel door de koepel in het plat dak van het perceel van de verzoekende partij. De tussenkomende partijen verwijzen daarvoor naar het fotomateriaal dat de verzoekende partij zelf bijbrengt.

Het is de weloverwogen keuze van de verzoekende partij om op die specifieke plaats de dakkoepel te voorzien zodat er een risico bestaat op inkijk. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft dan ook terecht opgemerkt dat de verzoekende partij zelf aan de oorzaak ligt van de hinder die wordt opgeworpen en niet de tussenkomende partijen.

Met de verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State in het arrest van 26 april 2013 beargumenteert de verzoekende partij het gebrek aan belang bij het opgeworpen middelonderdeel. Met de beoordeling van de oorspronkelijke bestaande toestand zou men enkel

vaststellen dat de opgeworpen hinder niet in oorzakelijk verband staat met de bestreden beslissing. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft dit ook vastgesteld:

‘De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

8. Privacyhinder door inkijk vanuit het raam in de achtergevel door de lichtkoepel van de beroeper.

- De beroeper creëert zelf inkijsmogelijkheden door de plaatsing van een doorzichtige lichtkoepel in het dak.

- De plaatsing van ramen in de achtergevel is een ingreep die normaal kan verwacht worden in een rijwoning en is ook niet in strijd met de bepalingen van het burgerlijke wetboek (lichten en zichten).

- Op het plat dak wordt geen terras gecreëerd, dat aanleiding zou kunnen geven tot abnormale inkijk.

- Het bezwaar kan niet bijgetreden worden (...)."

De verzoekende partij is zelf verantwoordelijk voor de hinder die inroept. De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij haar kritiek in tweede middelonderdeel.

5.2.1.3. De bouwdiepte

De verzoekende partij geeft aan dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening omdat geen enkele rijwoning in de straat eenzelfde bouwdiepte heeft.

De tussenkommende partijen stellen zich uitdrukkelijk de vraag met welk belang de verzoekende partij dergelijke kritiek kan opwerpen nu zij uitgerekend met haar eigen woning de bouwdiepte van 20 m overschrijdt. Dit werd ook onderstreept door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:

‘Enkel veroorzaakt de meerdiepte mogelijke hinder voor de aanpalende percelen, in die zin dat uitzicht en licht en betonning wordt beperkt. De omvang van deze hinder dient echter genuanceerd te worden.

- Tov de linker buur is de meerdiepte van de achterbouw 1,60m ipv 3m.

- De hinder heeft enkel betrekking op de strook die boven de toegelaten af sluitingshoogte van 2m uitsteekt. Er stond immers reeds een afsluitmuur van 2m hoogte, die ook een deel van het licht, zon en uitzicht wegnam. De plaatsing van een afsluitmuur met hoogte 2m is vrijgesteld van vergunning.

- Het gaat hier derhalve over een strook op de perceelsgrens van slechts 1m x 1,60m, die bijkomend licht en uitzicht ontnemt.

- Hierbij dient opgemerkt dat de gebuur zelf op de linker perceelsgrens een muur heeft opgericht van 2,40m hoog als afsluiting van het terras, met nog grotere bouwdiepte dan 20m, waardoor de gebuur dezelfde mogelijke hinder creëert tov haar linker gebuur."

Uit deze vaststellingen kunnen twee besluiten worden afgeleid:

- De verzoekende partij heeft geen belang bij haar kritiek nu zij in wezen beargumenteert dat de vergunning waarover zij zelf beschikt in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening; Men kan bezwaarlijk argumenteren dat een toestand ontoelaatbaar is, wanneer men zelf dezelfde last, en mogelijks nog meer, legt op het perceel van de aanpalende buur.

- De goede ruimtelijk ordening wordt geheel niet geschaad. De toestand van de feitelijk omgeving die door de verzoekende partij wordt geschetst, beantwoordt niet aan het beeld dat door de verzoekende partij wordt geschetst (zie verder).

De verzoekende partij heeft derhalve geen belang bij het middel, zodat het als onontvankelijk moet afgewezen worden.

5.2.2. Het middel is ongegrond

5.2.2.1. Wetgevend kader

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt: (...)

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening houdt volgens de Raad van State in: "dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving"

Algemeen wordt uit dit artikel (het is gelijk aan artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999) afgeleid dat wanneer aan de overheid wordt gevraagd om over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te oordelen, zij gehouden is om dit te doen vanuit de goede plaatselijke ordening.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt daarom dat een vergunning wordt geweigerd: (...)

Artikel 4.3.1 §2 VCRO geeft de decretale invulling van het begrip "goede ruimtelijke ordening": (...).

Met de invoering van de VCRO heeft het begrip "goede ruimtelijke ordening" een decretale grondslag gekregen. Derhalve zal de vergunningverlenende overheid zich bij de behandeling van vergunningsaanvragen zich zeker niet meer kunnen vergenoegen met een motivering aangaande de goede ruimtelijke ordening die beperkt blijft tot een handvol met de losse pols geschreven nietszeggende zinnnetjes.

Integendeel komt het voor dat een zekere systematiek en discipline in de motivering zal geboden zijn, op risico's dat de beslissing anders in geval van betwisting de verscherpte wettigheidstoets van artikel 4.3.2 52 VCRO niet zal kunnen doorstaan. Deze verder doorgetrokken toets hoeft zeker niet opgevat te worden als een formalistische oefening, integendeel zelfs. Het decreet dwingt de vergunningverlenende overheden om op een meer doordachte en integrale wijze de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken, wat alleen als een goede zaak kan worden bestempeld.

Zowel de VCRO als de vaste rechtspraak van de Raad van State handhaven het principe om de in omgeving bestaande toestand als uitgangspunt te nemen. In een recent arrest heeft de Raad van State geoordeeld dat de overheid een vergunning geldig kan weigeren voor de omvorming van een aantal garages tot studio's, om de reden dat de betreffende straat reeds voornamelijk gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van garages en woongelegenheden aldaar niet wenselijk is (3).

5.2.2.2. De beoordeling van de onderdelen in relatie tot de goede ruimtelijke ordening

5.2.2.2.A. Het eerste onderdeel : de bouwdiepte

De verzoekende partij laat gelden dat het aangevraagde vreemd zou zijn in de bestaande omgeving.

De vraag die zich met andere woorden stelt, is of in de onmiddellijke omgeving zich nog ongelijke bouwdieptes voordoen, die op bepaalde tijdstippen van de dag een beperkte schaduw kunnen leggen op het perceel van de aanpalende buur.

Deze vraag dient zonder meer bevestigend te worden beantwoord. De tussenkomende partij heeft immers reeds aangegeven dat de bouw van de verzoekende partij ten opzichte van de andere aanpalende buur een bouwdiepte van 20 meter ruim overschrijdt en eveneens de toegelaten hoogte - zonder vergunningsplicht - wordt overschreden. De schaduwhinder die men vreest te zullen leiden, legt de verzoekende partij derhalve op tweevoudige wijze op aan de andere aanpalende eigenaar:

- De verzoekende partij heeft op de verdieping een afwijkend diepte die het zonlicht ontnemt aan het aanpalende perceel*
- De verzoekende heeft aan de achterzijde een verhoogde afsluiting in verlengde van de perceelsgrens die het zonlicht ontnemt aan het aanpalende perceel*

Hiermee staat reeds vast dat het in de onmiddellijke omgeving geheel niet ongevoelen is dat verschillende bouwdieptes voorkomen, zelfs dat de bouwdieptes van 20 m (rekening houdende met de verhoogde muurafsluiting aan de perceelsgrens) worden overschreden.

Bovendien heeft zowel de stad Hasselt als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar reeds aangegeven dat de zeer beperkte meerdiepte geen abnormale hinder geeft ten opzichte van de aanpalende burens.

In dit opzicht moet benadrukt worden dat de specifieke inplanting van de tuin ervoor zorgt dat de verzoekende partij geen bovenmatige hinder kan lijden. Zoals de verzoekende partij zelf aangeeft is de tuin ten zuidoosten georiënteerd. Dit heeft tot gevolg dat de verzoekende partij nagenoeg de hele dag verzekerd is daglicht aan de achterzijde van haar woning kunnen ontvangen. Het is dan ook niet zo dat een resterende lichtinval aan de verzoekende partij geheel zou worden ontnomen door de constructie van de tussenkomende partijen.

Meer nog, uit het door de verzoekende partij bijgebrachte fotomateriaal (p.15 van het verzoekschrift) kan worden vastgesteld dat de lichtinval niet zo essentieel is als zij doet uitschijnen. De keuze om een boom in het midden van de eigen achtertuin te plaatsen, heeft dan ook een veel significantere impact op de lichtinval dan dat de woning van de tussenskomst verzoekende partij dit ooit kan hebben.

De verzoekende partij toont dan ook allermindst aan dat de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke wijze zou worden geschaad door de bestreden beslissing. De hinder die wordt aangevoerd, lijkt zelfs niet oprecht te zijn.

De verzoekende partij herhaalt in wezen haar kritiek die zij zowel voor de stad Hasselt als voor de verwerende partij heeft opgeworpen zonder dat zij aantoonst dat er een bovenmatige hinder kan ontstaan.

Rekening houdende met het feit dat er slechts een meerdiepte van 1,90 m ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij ontstaat en het feit dat de gebruikelijke hoogte van 3,50 m werd aangehouden, komt men dan ook terecht tot de conclusie dat het aangevraagde bestaanbaar is met de omgeving en met de goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat de aanvraag binnen de contouren van de verordening woonkwaliteit van 29 augustus 2011 blijft, onderstreept de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze verordening is immers opgesteld om te dienen als beoordelingskader voor de goede ruimtelijke ordening. Het is dan ook een uitermate relevante gegeven wanneer een aanvraag binnen de marges van deze verordening blijft. Dit duidt erop dat de goede ruimtelijke ordening niet op kennelijk onredelijke wijze wordt geschaad. De verzoekende partij beargumenteert immers niet dat de voorwaarden van de verordening woonkwaliteit wat betreft de maximaal toegelaten bouwdiepte kennelijk onredelijk zouden zijn.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar onderstreept het voorgaande:

"(...)

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;

- *De schaal is in overeenstemming met de omgeving. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met hellend dak en achteraan 1 bouwlaag, aansluitend bij het hoofdgebouw .*
- *De bouwdiepte van het hoofdgebouw is dezelfde als deze van de meeste rijwoningen in de omgeving.*
- *De omgeving bestaat uit gelijkaardige rijwoningen met gelijkvloerse aanhorigheden tot 18m diep*
- *Verspringingen in de achtergevel komen nog voor. Onder andere op de verdieping van de woning links (van de beroeper) waar een meerdiepte van ca. 6m werd gerealiseerd*
- *De bouwdichtheid is dezelfde als de omgeving.*
- *De visueel-vormelijke elementen stemmen ook overeen met de omgeving.*
- *Bouwdieptes van 20m n in stedelijke gebieden of woonkernen als courant te beschouwen*
 - o *Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijk verordening woonkwaliteit, art. 01.03 "Bouwdiepte" waarin wordt gesteld dat een bouwdiepte van 20m kan toegelaten worden indien een tuindiepte van 10m behouden blijft en indien dit gemotiveerd wordt in het dossier.*
 - o *Daarnaast blijkt de bouwdiepte van 20m en meer ook courant gehanteerd te worden in BPA en RUP' s van andere woonkernen zelfs in het buitengebied*
 - o *BPA Dorpskom Bocholt bouwdieptes tot 26m (12 + 14m) in het centrum*
 - o *RUP centrum Elen Dilsen-STokkem: dieptes GLV tot 20m*
 - o *BPA Hamont-Achel Centrum dieptes tot 20m.*

Er kan besloten worden dat binnen stedelijke omgeving de diepte tot 20m aanvaardbaar is en omwille van de beperkte hoogte van 3m verenigbaar is met de omgeving.

Enkel veroorzaakt de meerdiepte mogelijke hinder voor de aanpalende percelen, in die zin dat uitzicht en licht en bezonning wordt beperkt. De omvang van deze hinder dient echter genuanceerd te worden.

- o *Tov de linker buur is de meerdiepte van de achterbouw 1,60m ipv 3m.*
- o *De hinder heeft enkel betrekking op de strook die boven de toegelaten afsluitingshoogte van 2m uitsteekt. Er stond immers reeds een afsluitmuur van 2m hoogte, die ook een deel van het licht, zon en uitzicht wegnam. De plaatsing van een afsluitmuur met hoogte 2m is vrijgesteld van vergunning.*
- o *Het gaat hier derhalve over een strook op de perceelsgrens van slechts 1m x 1,60m, die bijkomend licht en uitzicht ontnemt.*

- *Hierbij dient opgemerkt dat de gebuur zelf op de linker perceelsgrens een muur heeft opgericht van 2,40m hoog als afsluiting van het terras, met nog grotere bouwdiepte dan 20m, waardoor de gebuur dezelfde mogelijke hinder creëert tov haar linker gebuur.*

De aanvraag is in overeenstemming met de verordeningen.

(...)

7. De bouwdiepte van 20m is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening
- Binnen een stedelijke omgeving kunnen grotere dichtlieden en bouwdieptes toegelaten worden.

- De bouwdiepte 18,60m links en 20m rechts.

- Links 1,60m dieper dan buur en rechts 1,30m dieper.

8. Privacyhinder door inkijk vanuit het raam in de achtergevel door de lichtkoepel van de beroeper.

- De beroeper creëert zelf inkijsmogelijkheden door de plaatsing van een doorzichtige lichtkoepel in het dak.

- De plaatsing van ramen in de achtergevel is een ingreep die normaal kan verwacht worden in een rijwoning en is ook niet in strijd met de bepalingen van het burgerlijke wetboek (lichten en zichten).

- Op het plat dak wordt geen terras gecreëerd, dat aanleiding zou kunnen geven tot abnormale inkijk.

- Het bezwaar kan niet bijgetreden worden.(...)."

Door geen beslissing te nemen, heeft de verwerende partij zich akkoord verklaard met de motieven van de stad Hasselt en die van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die reeds een antwoord boden op de ongegronde kritieken van de verzoekende partij.

Uit de bovenstaande elementen volgt voldoende dat er geen sprake is van een schending van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en bovendien blijkt dat deze voldoende is toegelicht in de verschillende documenten van het vergunningsdossier.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

5.2.2.2.B. Het tweede en derde onderdeel

Het tweede en derde middelonderdeel zijn niet vatbaar voor een beoordeling ten gronde gelet op hetgeen hierboven uiteengezet. De tussenkommende partijen hernemen derhalve hetgeen zij hierboven onder punten 4.2, 5.2.1.1 en 5.2.1.2 hebben uiteengezet.

Het middel is onontvankelijk, zoniet ongegrond.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog

" ...

4.2.2. Omtrent de ontvankelijkheid van het middel

Tussenkommende partijen betwisten niet alleen de ontvankelijkheid van verzoekschrift, doch tevens de ontvankelijkheid van het enige middel.

Daarbij gaan zij nader in op elk middelonderdeel, met name wat betreft de bouwdiepte, de privacy en de tuinmuur.

Verzoekende partij zal bij elk respectievelijk middelonderdeel aantonen dat het wel degelijk ontvankelijk is.

4.2.3. Eerste onderdeel: wat betreft de bouwdiepte

4.2.3.1. Wat betreft de ontvankelijkheid

Tussenkomende partijen stellen dat dit onderdeel van het middel onontvankelijk is omdat verzoekende partij met haar eigen woning de bouwdiepte van 20m overschrijdt.

Zij verwijzen ten bewijze van dit standpunt naar het verslag van an de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Deze bewering is zonder meer niét correct.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft immers énkél gesteld dat verzoekende partij op de linkerperceelsgrens een muur heeft geplaatst met een nog grotere diepte dan 20m. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft echter niet gesteld dat de woning van verzoekende partij de bouwdiepte van 20m overschrijdt.

De muur tussen de woning van verzoekende partij en haar ander aanpalende buur werd bovendien niet door verzoekende partij gebouwd, werd gebouwd voor 1962 en werd in overleg met de burens links ingekort. (cf. supra) Zulks is en was een bestaande situatie.

Met de bouwdiepte van de eigen woning van verzoekende partij kan trouwens geen rekening gehouden worden. Het is immers niet de vergunde woning van verzoekende partij die het voorwerp is van huidige vordering, maar de woning van tussenkomende partijen. De vergunning die aan verzoekende partij werd afgegeven, is bekleed met een vermoeden van wettigheid en werd bovendien ook nooit bestreden, noch hebben de linkerburens van verzoekende partij dienaangaande ooit enig bezwaar geformuleerd. Integendeel, verzoekende partij heeft de muur laten staan op vraag van de linkerburens.

In de mate dat het gegrond bevinden van het middel verzoekende partij enig voordeel kan verschaffen, heeft verzoekende partij een voordeel bij het opwerpen van het middel. Dat verzoekende partij uit het gegrond bevinden van het middel enig voordeel kan halen, kan redelijkerwijs niet betwist worden en wordt ook niet betwist.

Bovendien, en zulks heeft verzoekende partij ook reeds in het verzoekschrift aangegeven, wordt de hinder door de woning van tussenkomende partijen niet alleen veroorzaakt door de meerdiepte, maar tevens door de extreme hoogte van de meerdiepte van 3m50, zulks is trouwens meer dan 1m10 hoger dan de afsluiting met de linkerburens van verzoekende partij en door de plaatselijke situatie, zijnde een knik in het perceel.

Dat de hinder vooral wordt veroorzaakt door de meerhoogte, blijkt bij nazicht van de foto getrokken in de namiddag in de woning van verzoekende partij. (cf. infra)

De verwijzing naar het feit dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, heeft als dusdanig betrekking op de gegrondheid van dit onderdeel van het middel.

4.2.3.2. Wat betreft de gegrondheid

(...)

Tussenkomen de partijen wijzen erop dat:

Er zich in de onmiddellijke omgeving nog ongelijke bouwdieptes voordoen.

Zowel de stad Hasselt als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar reeds aangegeven hebben dat de zeer beperkte meerdiepte geen abnormale hinder veroorzaakt.

Tussenkomen de partijen wijzen daarbij op de specifieke inplanting van de tuin en de keuze om een boom in het midden van de eigen achtertuin te plaatsen. Daarbij wijzen tussenkomen de partijen erop dat er slechts een meerdiepte van 1m90 is en de "gebruikelijke hoogte" van 3m50 werd aangehouden.

De aanvraag binnen de contouren van de verordening woonkwaliteit van 29 augustus 2011 blijft.

Door geen beslissing te nemen, de verwerende partij zich akkoord verklaart met de motieven van de stad Hasselt en die van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De repliek van tussenkomen de partijen overtuigt niet:

De zagezegde ongelijke bouwdieptes in de onmiddellijke omgeving zijn recent gerealiseerd, niet op moment van de aanvraag van de vergunning door tussenkomen de partijen.

Verzoekende partij overschrijdt ten aanzien van de andere aanpalende buur de bouwdiepte niét.

Zulks wordt ook niet gesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Bovendien heeft de woning van verzoekende partijen niet alleen een meerdiepte, maar ook een extreme hoogte van 3m50.

Zulks is niet vergelijkbaar met de situatie in de onmiddellijke omgeving.

Het is geheel niet duidelijk wat tussenkomen de partijen pogen aan te tonen met de specifieke inplanting van de tuin. De hinder die verzoekende partij ondervindt, vindt immers zijn oorsprong in de situering van de ene woning ten opzichte van de andere woning.

Daarbij kunnen tussenkomen de partijen niet dienstig verwijzen naar de boom in het midden van de eigen achtertuin van verzoekende partij, die op 20m van de achtergevel van de woning van verzoekende partij staat.

Verzoekende partij verwijst andermaal naar de foto getrokken in de namiddag in de woning van verzoekende partij: De contouren van de boom zijn niet eens zichtbaar. Deze boom heeft derhalve totaal geen impact op de woning van verzoekende partij.

Een hoogte van 3m50 is geen gebruikelijke hoogte voor een gelijkvloers.

De verenigbaarheid met de verordening woonkwaliteit belet niet dat de aanvraag in concreto dient onderzocht te worden.

Voor wat betreft de verwijzing naar motieven van de stad Hasselt en die van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, merkt verzoekende partij het volgende op:

Het administratief beroep bij verwerende partij heeft een devolutieve werking. Dit impliceert dat verwerende partij, de aanvraag terug onderzoekt zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg kan ook niet gesteld worden dat verwerende partij, door geen beslissing te nemen, zich akkoord heeft verklaard met de motieven van de stad Hasselt.

Evenmin kan verwerende partij geacht worden zich aangesloten te hebben bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Het eerste onderdeel van het middel is derhalve gegrond.

4.2.4. Tweede onderdeel: wat betreft de privacy van verzoekende partij

4.2.4.1. Wat betreft de ontvankelijkheid

Wat betreft de beweerde onontvankelijkheid van dit onderdeel van het middel, verwijst verzoekende partij naar haar toelichting bij het belang van verzoekende partij bij het beroep tot vernietiging.

Verzoekende partij kan geenszins verantwoordelijk gehouden worden voor de hinder die zij inroept.

Hinder, als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, moet beoordeeld worden aan de hand van de relevante in de omgeving bestaande toestand. De bestaande toestand is trouwens een volledig vergunde toestand.

4.2.4.2. Wat betreft de gegrondheid

(...)

4.2.5. Derde onderdeel: wat betreft de tuinmuur

4.2.5.1. Wat betreft de ontvankelijkheid

Tussenkomende partijen werpen op dat dit onderdeel van het middel niet ontvankelijk is omdat verzoekende partij "lijkt te willen aangeven" dat ze vreest dat tussenkomende partijen de voorwaarde dat het vrijblijvende gedeelten van de scheidingswand moeten worden afgewerkt worden in gevelsteen/steenstrips zoals aangegeven op de plannen niet zullen respecteren.

Het bezwaar van verzoekende partij betreft niet de bezorgdheid dat de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de scheidingswand niet zal nageleefd worden.

Zoals bij de toelichting omtrent de gegrondheid van het middel uiteengezet worden, bestaat het middel hierin dat hetgeen wordt vergund, leidt tot een cacafonie aan materialen aan de zijde van de woning van verzoekende partij en bovendien ook niet duidelijk is op welke wijze de bovenkant van deze muur zal afgewerkt worden.

De repliek van tussenkomende partijen is naast de kwestie.

4.2.5.2. Wat betreft de gegrondheid

(...)

Het middel is derhalve in al zijn onderdelen gegrond.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang dat de verzoekende partij zou hebben bij haar enig middel, in wezen haar argumentatie hernemend omtrent de onontvankelijkheid van het beroep bij gebreke aan belang in hoofde van de verzoekende partij.

De Raad verwijst naar wat hoger werd uiteengezet omtrent het belang van de verzoekende partij.

De exceptie van de tussenkomen partijen wordt niet weerhouden.

2.

De verzoekende partij bekritiseert in haar enig middel de bestreden beslissing, in de mate dat ze een schending van artikel 4.3.1., §1 VCRO zou inhouden benevens een schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

Luidens artikel 4.3.1., §1 VCRO wordt een vergunning, onder meer, geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel tenslotte impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, door het stilzwijgend afwijzen van het administratief beroep van de verzoekende partij, op een ongemotiveerde wijze de beroepsgrievan van de verzoekende partij in de administratieve procedure heeft afgewezen. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag onder meer getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de visueel-vormelijke elementen, de hinderaspecten, het gebruiksgenot en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Wanneer, zoals in het voorliggende dossier, een administratief beroep wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen waardoor, gelet op de draagwijdte van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, tegelijk een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aangevraagde, ligt niet alleen een schending van de motiveringsplicht voor doch tevens een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde. Dit laatste mede, maar niet uitsluitend, gelet op de vaststelling dat de beroepsgrievan van de verzoekende partij niet werden ontmoet bij vermelde beoordeling.

In zoverre de tussenkomen partijen verwijzen naar de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 27 juni 2013, wijst de Raad erop dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de onderhavige vordering. De inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet evenmin afbreuk aan het vastgestelde motiveringsgebrek en de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel in hoofde van de verwerende partij.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan MARTENS en mevrouw Joke LEYSENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 december 2013, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 27 juni 2013 stilzwijgend wordt afgewezen.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer.

Ben VERSCHUEREN

Ludo DE JAGER