

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0595
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0018/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Paul DEVULDER2. mevrouw Hilde CUYKENS3. de heer Frederic AGNEESSENS4. mevrouw Christine DECROP <p>vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv DEMI-WILLEMKENS LAWRENCE-DENYS<p>vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15</p>2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST<p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 september 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist van 20 maart 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 8300 Knokke (Knokke-Heist), Victor Lamoralstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 0146B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 6 januari 2016 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 6 januari 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Jan BELEYN die voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Tim DIERYNCK die voor de eerste tussenkomende partij verschijnt en advocaat Lies DU GARDEIN die voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Ter zitting leggen de verzoekende partijen aanvullende stukken neer. Het betreft foto's met daarop handgeschreven data.

Artikel 42, §2 van het Procedurebesluit bepaalt dat partijen ter zitting geen aanvullende stukken kunnen neerleggen. Er bestaan geen redenen om daarvan af te wijken.

De ter zitting neergelegde stukken worden uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 7 november 2014 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen aan de Victor Lamoralstraat 13 te Knokke-Heist.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'K-21 Helmweg', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Knokke-Heist van 26 maart 1991 en goedgekeurd bij ministerieel besluit op 18 december 1992. Het ligt meer bepaald in een zone voor eengezinswoningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 21 januari 2015 tot en met 19 februari 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 20 februari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij verleent op 20 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen, Charles MASKENS en Colienne BOEL op 27 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 25 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde van aangepaste plannen te verlenen. De beoordeling luidt:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (...) gelegen in een woongebied. De aanvraag ligt in het BPA “K-21 Helmweg” dd. 18 december 1992, in een zone voor ééngezinswoningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en het BPA.

De beroepsindieners hebben het grootste deel van hun beroepsschrift opgebouwd aan de hand van de stelling dat de plannen misleidend en onzorgvuldig zijn. Zij zijn van mening dat er niet met kennis van zaken kan geoordeeld worden over de overeenstemming met het BPA en de goede ruimtelijke ordening.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt echter vast dat de plannen niet misleidend zijn en voldoende zorgvuldig zijn opgesteld zodat met kennis van zaken een oordeel kan geveld worden.

- 1. De beroepsindieners stellen dat de bestaande toestand niet de vergunde toestand is en dat er dan ook niet kan uitgebreid worden bovenop een onvergunde toestand. De beroepsindieners tonen echter niet aan welke rechtsregels geschonden zijn door het feit dat een kleiner deel van de woning onvergund is. De bestaande achterbouw is 50cm hoger gebouwd, er is een schoorsteen afgebroken en het raam in de achterbouw is niet tot onderaan met glas voorzien. Het is de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar onduidelijk welke invloed dit heeft op huidige aanvraag. Op de plannen is duidelijk aangegeven hoe de bestaande toestand is en daarbij zijn de werken die zonder vergunning zijn uitgevoerd, ook opgenomen. Er kan dan ook met voldoende kennis van zaken geoordeeld worden, er is immers geen sprake van misleidende of foutieve plannen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar kan zelf vergelijken wat in 2007 is vergund, wat de bestaande toestand is en wat de gewenste toestand is. Bovendien wijst de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar er op dat de verhoging van 50cm terug verdwijnt en dat de kroonlijsthoogte van de uitbreiding op dezelfde hoogte komt als de bestaande kroonlijsthoogte. Wat het verdwijnen van de schoorsteen en het raam betreft, kan vastgesteld worden dat dit is opgenomen in de plannen en dat*

afgeleverde vergunning als het ware een regularisatievergunning is voor deze twee zaken.

- 2. Wat de afmeting tot de zijperceelsgrens betreft, oordeelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat uit de plannen blijkt dat de woning op 4m80 is ingeplant. Dit is de bestaande toestand waar in deze aanvraag niets verandert. De afmetingen die zijn opgenomen in het geoloket van de gemeente Knokke-Heist kunnen niet dienen om aan te tonen dat de afmeting foutief is. Bovendien blijkt uit Geopunt dat de afstand zelfs 5m bedraagt. Maar ook deze informatiebron kan niet gebruikt worden, aangezien enkel de opmeting ter plaatse de juiste maat is. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de plannen op dit punt foutief zijn.*
- 3. Er is geen enkele verplichting om een 3D weergave te bezorgen van de verbouwing. De plannen zijn voldoende duidelijk om een inschatting te kunnen maken van de mogelijke-hinder voor de beroepsindieners. Door de bestaande toestand en de aanwezigheid van een schuine muur, zijn de plannen iets moeilijker te interpreteren maar dit verhindert de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet om een duidelijk beeld te krijgen van de aanvraag. Bovendien zijn er voldoende foto's aanwezig in het dossier om de bestaande toestand te bekijken. Op de grondplannen blijkt duidelijk hoe de gevels zullen opgericht worden en waar de dakoversteek voorzien is. De beroepsindieners halen gevel 2 aan als voorbeeld en zeggen dat deze gevel recht is getekend op de plannen terwijl deze in werkelijkheid schuin staat. Op het plan van de bestaande toestand met de achtergevel is echter duidelijk te zien dat een deel van de gevel schuin staat. Dit valt af te leiden uit het feit hoe het raam is ingetekend (helften zijn niet even groot). Hetzelfde geldt voor het dak, uit het plan met de dakverdieping valt duidelijk af te leiden hoe groot de dakoversteek zal zijn (40cm breder dan de bestaande zijgevel). Ook op dit punt is er geen enkel probleem met de ingediende plannen.*

De beroepsindieners zijn van mening dat de aanvraag op verschillende punten in strijd is met het BPA 'K21 Helmweg'.

- 1. De beroepsindieners zijn van oordeel dat de maximale terreinbezetting van 20% overschreden is. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dient vast te stellen dat dit niet het geval is. Uit de plannen en het cijfermateriaal blijkt dat de woning en het tuinhuis een oppervlakte van 126,81m² hebben. De totale oppervlakte van het terrein is 653m², wat dus betekent dat er een terreinbezetting van 19,42% is.*
- 2. De woning is ingeplant op 4m80 van de zijperceelsgrens, de uitbreiding komt ook op 4m80 en het dak komt nog iets dichter doordat er gewerkt wordt met een oversteek. De beroepsindieners menen dat dit in strijd is met het BPA doordat er gebouwd wordt in de bouwvrije strook van 5m. Het BPA stelt dat de constructies op minimum 5m van de zij-en/of achterkavelgrens moeten worden geplaatst. De aanvraag is inderdaad in strijd met het BPA op dit punt. De bestaande muur op het gelijkvloers is geen onderdeel van de aanvraag en dient dan ook niet beoordeeld te worden, de woning en deze muur is opgericht voor de inwerkingtreding van het BPA. De eerste verdieping en het dak moeten in principe wel voldoen aan het BPA. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is echter van oordeel dat in dit geval artikel 4.4.1 VCRO kan toegepast worden. In tegenstelling tot wat de beroepsindieners stellen, gaat het niet om een bouwvrije strook maar om een inplantingsvoorschrift waar van afgeweken kan worden. Deze afwijking geeft geen*

aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften en de algemene strekking wordt ook geëerbiedigd. Deze afwijking komt de goede ruimtelijke ordening ten goede, het is esthetisch beter om de bestaande muur op te trekken dan om met een insprong te werken. Het gaat om een kleine afwijking, 4m80 in plaats van 5m en de dakverdieping op 4m40. De woning van de burens staat op ongeveer 12m van de zijgevel en er bevindt zich nog een groene strook tussen de twee woningen. Er kan dan ook redelijkerwijs van uitgegaan worden dat deze afwijking geen overmatige hinder veroorzaakt naar de burens.

- 3. De beroepsindieners wijzen op de bepaling GB9 en stellen dat de aanvraag in strijd is met het BPA. Deze bepaling heeft betrekking op geveluitsprongen als uitbouw. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dan ook dat deze bepaling niet van toepassing is op de aanvraag aangezien er geen sprake is van geveluitsprongen. Er is enkel sprake van een dakoversteek en bovendien komt de oversteek slechts 40cm verder dan de gelijkvloerse bouwlaag.*
- 4. De beroepsindieners menen dat bepaling GB10 geschonden is doordat er gewerkt wordt met een dakoversteek. Deze bepaling regelt echter het voorzien van dakvensters. In deze bepaling wordt opgenomen dat de bouwlaag waarin dakvensters zijn voorzien nooit groter mag zijn dan de daaronder gelegen bouwlaag. Uit de plannen en het cijfermateriaal blijkt dat deze grief feitelijke grondslag mist. De zolderverdieping heeft een oppervlakte van 68,86m² en de bouwlaag eronder heeft een oppervlakte van 103,54m², wat dus duidelijk aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met GB10 van het BPA. De beroepsindieners zijn ook nog van mening dat de plannen op dit vlak onduidelijk zijn. Dit is echter geenszins het geval, uit de ingediende plannen blijkt duidelijk waar het venster precies komt. Uit het grondplan blijkt dan weer duidelijk dat het dakvenster niet voorbij het naakte gevelvlak komt.*

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De beroepsindieners kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de interne bouwhoogte afwijkt van de verordening. De aanvraag heeft enkel betrekking op de uitbreiding van de woning en de nieuwe ruimten voorzien een interne bouwhoogte van 2m50. Dit blijkt duidelijk uit doorsnede BB. De bestaande ruimten (snede AA) voldoen inderdaad niet allemaal aan deze interne bouwhoogte. Dit is echter de bestaande toestand waar in deze aanvraag geen uitspraak over dient te gebeuren.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen in een BPA waarvoor al een aantal zaken specifiek geregeld zijn. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt nog een aantal relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening afzonderlijk omdat het BPA dit niet of onvoldoende regelt.

De plaats van de aanvraag bevindt zich in een stedelijk gebied waar zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bevinden op relatief groene percelen. Van de beroepsindieners mag dan ook enige tolerantie worden verwacht bij het verbouwen van een woning, conform de bestemming van het BPA. Uit de toegevoegde foto blijkt bovendien dat de achterliggende burens enkel rechtstreeks zicht hebben op de achterliggende omgeving in de maanden dat er geen bladeren aan de bomen hangen. Van zodra de lente aanbreekt en de bomen terug groen zijn, kunnen de achterliggende burens de omgeving niet meer zien. Zij kunnen dan enkel de aanwezige bomen zien, hetgeen zij bij het realiseren van de aanvraag nog

grotendeels zullen zien. Het wordt niet ontkend dat er enige visuele hinder en verlies aan zonlicht zal zijn voor de beroepsindieners, maar deze is niet van die orde of bovenmatig dat de vergunning dient te worden geweigerd.

De woning van de burens staat op ongeveer 12m van de zijgevel en er bevindt zich nog een groene strook tussen de twee woningen. Op dit moment bevinden er zich zeven ramen in de zijgevel, het ontwerp voorziet acht ramen in de zijgevel. De ramen op het gelijkvloers blijven behouden, op de eerste verdieping zullen er twee nieuwe ramen op een andere plaats komen en in de dakverdieping komt er een raam bij. Deze ramen zullen geen bijkomende inkijkproblemen geven, aangezien ze dezelfde ruimten bedienen (nachthal en slaapkamer). Het raam dat bijkomend wordt voorzien in de dakverdieping, is in de zolder waardoor ook daar geen bijkomende inkijk wordt gegenereerd. Naar de achterliggende burens toe komt er een raam bij, maar dit is het raam van de badkamer wat logischerwijs ondoorzichtig wordt gemaakt. Dus ook naar die burens toe zal er geen bijkomende inkijk zijn. Het raam dat zich in de schuine gevel bevindt, kan eventueel ook uitkijken naar de achterliggende burens toe. Het gaat hier echter om een slaapkamer, zodat de hinder beperkt is. Bovendien bevinden er zich tal van bomen op de percelen. Volledigheidshalve wijst de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar er op dat de hoogte voldoet aan het BPA (nokhoogte is 11m en aanvraag voorziet 10m).

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om als voorwaarde op te nemen dat het raam van de badkamer in de achtergevel in ondoorzichtig glas moet worden voorzien.

Voor de burens die in het andere deel van de koppelwoning wonen, ontstaat geen bijkomende hinder. Er is reeds een raam aanwezig langs deze zijde, hetgeen in het ontwerp behouden blijft en zich in de dressing zal bevinden. Ook wat het zonlicht en lichtinval betreft, moet worden vastgesteld dat het ontwerp geen hinder zal veroorzaken voor deze burens. De aanvraag is immers ten noordwesten gesitueerd waardoor er, voor de burens, weinig tot geen zonlicht van deze kant komt.

In het ontwerp wordt voorzien in het inrichten van een terras. Dit kan echter niet aanvaard worden, dit kan privacyhinder veroorzaken naar de onmiddellijk aanpalende burens. De aanvragers stellen zelf in hun nota dat het terras niet toegankelijk is en dat zij er geen problemen mee hebben om de voorziene balustrade te verwijderen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dan ook dat er aangepaste plannen nodig zijn waarbij het terras en de balustrade verwijderd worden. Zoals de aanvragers zelf stellen, heeft dit terras geen enkele meerwaarde nu het in het noorden is gelegen.

Wat de visueel-vormelijke elementen betreft, bepaalt het BPA enkel dat de gekoppelde ééngezinswoningen een éénvormige bouwtrant moeten hebben. Dit wordt niet verder gedefinieerd en dient dan ook beoordeeld te worden bij de goede ruimtelijke ordening. Het is niet de bedoeling dat de gekoppelde woning elkaar spiegelbeeld zijn, de éénvormige bouwtrant dient te worden bekeken aan de hand van de gebruikte materialen. Dit kan afgeleid worden uit het feit dat het BPA oplegt dat er bij verkavelingsaanvragen in de voorschriften de gelijktijdige constructie van de twee woningen moet worden opgelegd. De materialen van beide woningen dienen dezelfde te zijn. Dit is in de aanvraag het geval, de gevels worden wit geschilderd en de dakpannen zijn rustieke rode pannen. Bovendien bevinden beide woningen zich in een bocht waardoor de éénvormige bouwtrant niet heel duidelijk te zien is. De meeste woningen die zich in deze omgeving bevinden, zijn wit geschilderd met rode dakpannen. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de éénvormige bouwtrant.

(...)

De dienst stelt voor om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat er aangepaste plannen worden bezorgd waarbij:

- het raam van de badkamer in de achtergevel in ondoorzichtig glas wordt voorzien*
- het terras op de eerste verdieping verwijderd is*

...”

Na de hoorzitting van 30 juni 2015 beslist de verwerende partij op 16 juli 2015 om een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Victor Lamoralstraat in Knokke. De aanvraag situeert zich in een stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen. De Victor Lamoralstraat is een zijstraat van de Lippenslaan, de plaats van de aanvraag bevindt zich dan ook in het centrum van Knokke.

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een woning. De aanvragers wensen een zadeldak op de bestaande achterbouw te plaatsen. De uitbouwen aan de zijkant wensen zij te verhogen en ook te voorzien van een zadeldak. De nieuwe zadeldaken hebben eenzelfde kroonlijst-, en nokhoogte als het bestaande en te behouden deel van de woning. Binnenin worden er eveneens een aantal aanpassingen gedaan. De derde slaapkamer wordt uitgebreid met een dressing en badkamer en de zolder wordt groter door het voorzien van een zadeldak.

(...)

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (...) gelegen in een woongebied. De aanvraag ligt in het BPA "K-21 Helmweg" dd. 18 december 1992, in een zone voor ééngezinswoningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en het BPA.

De beroepsindieners hebben het grootste deel van hun beroepsschrift opgebouwd aan de hand van de stelling dat de plannen misleidend en onzorgvuldig zijn. Zij zijn van. mening dat er niet met kennis van zaken kan geoordeeld worden over de overeenstemming met het BPA en de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie volgt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en stelt vast dat de plannen niet misleidend zijn en voldoende zorgvuldig zijn opgesteld ,zodat met kennis van zaken een oordeel kan geveld worden.

- 1. De beroepsindieners stellen dat de bestaande toestand niet de vergunde toestand: is en dat er dan ook niet kan uitgebreid worden bovenop een onvergunde toestand. De beroepsindieners tonen echter niet aan welke rechtsregels geschonden zijn door het feit dat een kleiner deel van de woning onvergund is. De bestaande achterbouw is 50cm hoger gebouwd, er is een schoorsteen afgebroken en het raam in de achterbouw is niet tot onderaan met glas voorzien. Het is onduidelijk welke invloed dit heeft op huidige aanvraag. Op de plannen is duidelijk aangegeven hoe*

de bestaande toestand is en daarbij zijn de werken die zonder vergunning zijn uitgevoerd, ook opgenomen. Er kan dan ook met voldoende kennis van zaken geoordeeld worden, er is immers geen sprake van misleidende of foutieve plannen. De deputatie kan zelf vergelijken wat in 2007 is vergund, wat de bestaande toestand is en wat de gewenste toestand is. Bovendien wijst de deputatie er op dat de verhoging van 50cm wordt opgenomen in de uitbreiding en dat de kroonlijsthoogte van de uitbreiding op dezelfde hoogte komt als de bestaande kroonlijsthoogte. Wat het verdwijnen van de schoorsteen en het raam betreft, kan vastgesteld worden dat dit is opgenomen in de plannen en dat afgeleverde vergunning als het ware een regularisatievergunning is voor deze twee zaken.

2. Wat de afmeting tot de zijperceelsgrens betreft, oordeelt de deputatie dat uit de plannen blijkt dat de woning op 4m80 is ingeplant. Dit is de bestaande toestand waar in deze aanvraag niets verandert en die ook niet ter beoordeling voorligt. De afmetingen die zijn opgenomen in het geoloket van de gemeente Knokke-Heist kunnen niet dienen om aan te tonen dat de afmeting foutief is. Bovendien blijkt uit Geopunt dat de afstand zelfs 5m bedraagt. Maar ook deze informatiebron kan niet gebruikt worden, aangezien enkel de opmeting ter plaatse de juiste maat is.

De partijen hebben na de hoorzitting een landmeter aangeduid om de afstanden te laten vaststellen. Uit het plan van de landmeter van 1 juli 2015 blijkt dat de exacte afstand van de woning van de aanvragers tot de perceelsgrens, op het dichtste punt 5,02m bedraagt en op het verste punt 6,32m. Hieruit blijkt duidelijk dat noch het college noch de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar misleid zijn door de ingediende plannen. De woning staat immers verder van de perceelsgrens dan ingetekend op de plannen, hetgeen in het voordeel is van de aanpalende beroepsindieners.

De deputatie benadrukt dat zij met voldoende kennis van zaken de aanvraag kan beoordelen. Nu blijkt dat de woning op 5,02m staat van de zijkavelgrens, wordt de mening van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar nog- versterkt aangezien deze-rekening heeft gehouden met een kortere afstand tot de zijperceelsgrens. Bovendien moet er op gewezen worden dat het hier om een bestaande toestand gaat, die dus volgens het plan van de landmeter voldoet aan de afstanden van het BPA.

3. Er is geen enkele verplichting om een 3D weergave te bezorgen van de verbouwing. De plannen zijn voldoende duidelijk om een inschatting te kunnen maken van de mogelijke hinder voor de beroepsindieners. Door de bestaande toestand en de aanwezigheid van een schuine muur, zijn de plannen iets moeilijker te interpreteren maar dit verhindert niet om een duidelijk beeld te krijgen van de aanvraag. Bovendien zijn er voldoende foto's aanwezig in het dossier om de bestaande toestand te bekijken. Op de grondplannen blijkt duidelijk hoe de gevels zullen opgericht worden. De beroepsindieners halen gevel 2 aan als voorbeeld en zeggen dat deze gevel recht is getekend op de plannen terwijl deze in werkelijkheid schuin staat. Op het plan van de bestaande toestand met de achtergevel is echter duidelijk te zien dat een deel van de gevel schuin staat. Dit valt af te leiden uit het feit hoe het raam is ingetekend (helften zijn niet even groot).

De beroepsindieners zijn van mening dat de aanvraag op verschillende punten in strijd is met het BPA 'K21 Helmweg'.

1. *De beroepsindieners zijn van oordeel dat de maximale terreinbezetting van 20% overschreden is. De deputatie dient vast te stellen dat dit niet het geval is. Uit de plannen en het cijfermateriaal blijkt dat de woning en het tuinhuis een oppervlakte van 126,81m² hebben. De totale oppervlakte van het terrein is 653m², wat dus betekent dat er een terreinbezetting van 19,42% is.*
2. *De beroepsindieners wijzen op de bepaling GB9 en stellen dat de aanvraag in strijd is met het BPA. Deze bepaling heeft betrekking op geveluitsprongen als uitbouw. Deze bepaling is niet van toepassing op de aanvraag aangezien er geen sprake is van geveluitsprongen. Er is enkel sprake van een dakoversteek en bovendien komt de oversteek slechts 40cm verder dan de gelijkvloerse bouwlaag.*
3. *De beroepsindieners menen dat bepaling GB10 geschonden is, deze bepaling regelt het voorzien van dakvensters. In deze bepaling wordt opgenomen dat de bouwlaag waarin dakvensters zijn voorzien nooit groter mag zijn dan de daaronder gelegen bouwlaag. Uit de plannen en het cijfermateriaal blijkt dat deze grief feitelijke grondslag mist. De zolderverdieping heeft een oppervlakte van 68,86m² en de bouwlaag erna heeft een oppervlakte van 103,54m², wat dus duidelijk aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met GB10 van het BPA. De beroepsindieners zijn ook nog van mening dat de plannen op dit vlak onduidelijk zijn. Dit is echter geenszins het geval, uit de ingediende plannen blijkt duidelijk waar het venster precies komt. Uit het grondplan blijkt dan weer duidelijk dat het dakvenster niet voorbij het naakte gevelvlak komt.*

De aanvragers hebben na de hoorzitting aangepaste plannen ingediend om tegemoet te komen aan de bezwaren van de beroepsindieners. Er was een discussie ontstaan met betrekking tot de dakoversteek aan de zijgevel van de woning. De beroepsindieners waren van mening dat deze in een bomvrije zone kwam en dus onmogelijk vergund kon worden. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft terecht geoordeeld dat er geen sprake is van een bouwvrije zone, maar dat het gaat om een afwijking van de inplantingsvoorschriften. Bovendien is toen reeds geoordeeld dat de afwijking slechts beperkt is doordat de woningen op 12m afstand van elkaar staan.

Deze discussie is ondertussen ook deels opgelost. In de eerste plaats doordat uit het plan van de landmeter blijkt dat zelfs de bestaande woning voldoet aan de voorschriften van het BRA, zijnde een afstand van 5m bewaren tot aan de zijperceelsgrens. In de tweede plaats, is dit opgelost door de aanvragers aangepaste plannen hebben ingediend. Niettegenstaande dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat de afwijking kan worden toegestaan, zijn de aanvragers bereid om hun plannen aan te passen teneinde onnodige discussies en ruzies met hun burens te vermijden.

In deze aangepaste plannen is de bewuste dakoversteek verdwenen, er wordt nu gewerkt met een afgeknot zadeldak. De plaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

(...)

De beroepsindieners hebben blijkbaar een groot probleem met de dakoversteek, door de plaanpassing wordt duidelijk tegemoet gekomen aan hun bezwaren. De afknotting zal niet prominent aanwezig zijn vanop de straatzijde en de burens menen dat dit minder storend is dan een driehoekige dakoversteek. De deputatie oordeelt dan ook dat de afknotting in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Door de aanpassing van de plannen zal de dakoversteek op alle gevels 40cm bedragen en zal de dakoversteek op de zijgevel dus dichterbij komen dan de 5m vooropgesteld door het BPA. De deputatie meent dat dit een beperkte afwijking is van het BPA, waarvoor artikel 4.4.1 VCRO kan worden toegepast. Het gaat slechts om een dakoversteek van 40cm die op bepaalde punten dichterbij 5m van de zijperceelsgrens komt. De deputatie stelt zich de vraag welke negatieve impact een dakoversteek van 40cm kan hebben voor de beroepsindieners, zij tonen de overmatige hinder alleszins niet concreet aan. Er is geen sprake van een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA en de afwijking is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De stelling van de beroepsindieners dat deze 5m afstand tot de zijperceelsgrens moet worden geïnterpreteerd als zijnde een bouwvrije zone kan niet gevolgd worden. Het BPA stelt zelf dat het om de plaatsing en dus inplanting van de gebouwen gaat. De deputatie meent dan ook dat het om een inplantingsvoorschrift gaat waarvan wel kan worden afgeweken. De rechtspraak waarnaar de beroepsindieners verwijzen kan niet worden toegepast in deze zaak. In het dossier bij de Raad van State stond in de stedenbouwkundige voorschriften dat bebouwing onder geen enkele voorwaarde toegelaten is in de betrokken zone. In het BPA Helmweg staat dit nergens, integendeel in GB3 staat dat maximum 30% van de tuinzone verhard mag worden.

Ook de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan niet zomaar worden overgenomen in deze zaak. De deputatie heeft deze rechtspraak grondig geanalyseerd en daaruit blijkt dat het nergens gaat om een gelijkaardig geval. In één dossier (A/2014/0613) gaat het om de motivering van de deputatie en het feit dat de deputatie afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zonder dit grondig te motiveren. Dit is in deze zeker niet het geval, nu de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zelfs heeft geoordeeld dat de oorspronkelijke dakoversteek geen probleem is. In dossier A/2015/0230 spreekt het toepasselijke BPA uitdrukkelijk over een zone met bouwverbod. Het woord bouwverbod is nergens in het BPA Helmweg te vinden. Ook in dossier S/2014/0031 spreekt de verkaveling over een bouwvrije zijtuinstrook, hetgeen in het BPA Helmweg niet voorkomt.

In het BPA Helmweg is nergens een zone waar een bouwverbod geldt, ingetekend. In het BPA wordt gesteld dat de constructies op minimum 5m afstand van 'de zij- en achterkavelgrens moeten worden ingeplant. De deputatie leest nergens dat deze zone één bouwvrije zone is of een zone is waar een bouwverbod geldt. Het gaat dan ook duidelijk om één inplantingsvoorschrift waar wel degelijk kan worden van afgeweken. Als de interpretatie van de beroepsindieners wordt gevolgd, dan is het voor de deputatie een raadsel hoe artikel 4.4.1 VCRO ooit kan toegepast worden om af te wijken van de inplanting.

Bovendien gaat het om een dakoversteek, hetgeen geen bijkomende grondverharding vereist. Het gaat om een zwevend deel dat niet op minimum 5m afstand van de zijkavelgrens komt.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De beroepsindieners kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de interne bouwhoogte afwijkt van de verordening. De aanvraag heeft enkel betrekking op de uitbreiding van de woning en de nieuwe ruimten voorzien een interne bouwhoogte van 2m50. Dit blijkt duidelijk uit doorsnede BB. De bestaande ruimten (snede AA) voldoen inderdaad niet allemaal aan deze interne bouwhoogte. Dit is echter de bestaande toestand waar in deze aanvraag geen uitspraak over dient te gebeuren.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen in een BPA waarvoor al een aantal zaken specifiek geregeld zijn. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt nog een aantal relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening afzonderlijk omdat het BPA dit niet of onvoldoende regelt. De in de omgeving bestaande toestand dient uiteraard betrokken te worden bij deze beoordeling.

De plaats van de aanvraag bevindt zich in een stedelijk gebied waar zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bevinden op relatief groene percelen. Van de beroepsindieners mag dan ook enige tolerantie worden verwacht bij het verbouwen van een woning, conform de bestemming van het BPA. Uit de toegevoegde foto blijkt bovendien dat de achterliggende burens enkel rechtstreeks zicht hebben op de achterliggende omgeving in de maanden dat er geen bladeren aan de bomen hangen. Van zodra de lente aanbreekt en de bomen terug groen zijn, kunnen de achterliggende burens de omgeving niet meer zien. Zij kunnen dan enkel de aanwezige bomen zien, hetgeen zij bij het realiseren van de aanvraag nog grotendeels zullen zien. De beroepsindieners stellen de aanvraag voor alsof de uitbreiding tot op de zijperceelsgrens komt, dit is geensins het geval. De uitbreiding zal zichtbaar zijn vanuit de woningen van de beroepsindieners (toch alleszins vanuit de naastgelegen en achtergelegen woning), maar dit zal niet zo dramatisch zijn als de beroepsindieners voorstellen. De achterliggende burens zullen nog altijd, door een aantal ramen, naast de uitbreiding kunnen kijken naar de aanwezige bomen of in de winter naar de kerktoren. Dit blijkt duidelijk uit de foto's die de beroepsindieners hebben neergelegd na de hoorzitting.

Het wordt niet ontkend dat er enige visuele hinder en verlies aan zonlicht zal zijn voor de beroepsindieners, maar deze is niet van die orde of bovenmatig dat de vergunning dient te worden geweigerd. De uitbreiding komt immers niet hoger dan de bestaande nokhoogte van de koppelwoningen. De woning en tuin van de achterliggende burens bevindt zich reeds op 15,42m, de uitbreiding langs de zijkant zal niet voor een wezenlijke vermindering van het zonlicht zorgen. De beroepsindieners halen dit ook nergens aan, zij verwijzen voornamelijk naar de woning van de naastliggende burens. Deze woning bevindt zich ten westen van de plaats van aanvraag en door de ligging in een bocht is de woning schuin georiënteerd. De beroepsindieners tonen niet concreet aan hoeveel zonlicht zal verdwijnen en wanneer dit zal gebeuren. De deputatie stelt vast dat het gaat om het zuidoosten en dat dus de zon in de late voormiddag zal verminderen. Dit nadeel weegt niet op tegen de voordelen voor de aanvragers. De beroepsindieners zullen steeds een stuk van hun tuin op elk uur van de dag in de zon hebben, het is dus niet dat door de aanvraag hun volledige tuin en woning in de schaduw komt te liggen.

De woning van de burens staat op ongeveer 12m van de zijgevel en er bevindt zich nog een groene strook tussen de twee woningen. Op dit moment bevinden er zich zeven ramen in de zijgevel, het ontwerp voorziet acht ramen in de zijgevel. De ramen op het gelijkvloers blijven behouden, op de eerste verdieping zullen er twee nieuwe ramen op een andere plaats komen en in de dakverdieping komt er een raam bij. Deze ramen zullen geen bijkomende inkijkproblemen geven, aangezien ze dezelfde ruimten bedienen (nachthal en slaapkamer). Het raam dat bijkomend wordt voorzien in de dakverdieping, is in de zolder waardoor ook daar geen bijkomende inkijk wordt gegenereerd.

Naar de achterliggende burens toe komt er een raam bij, maar dit is het raam van de badkamer. De inkijk vanuit dit raam zal logischerwijze klein zijn. De deputatie acht het dan

ook niet nodig om een bijkomende voorwaarde op te leggen om dit raam in mat glas te voorzien. Het gaat om een klein raam, 72cm op 110cm in een badkamer.

Bovendien bevinden de woning van de aanvragers en deze van de achterliggende burens zich op ruime afstand van elkaar en zijn ze nog gescheiden door een groenzone. Het raam dat zich in de schuine gevel bevindt, kan eventueel ook uitkijken naar de achterliggende burens toe. Het gaat hier echter om een slaapkamer, zodat de hinder beperkt is. Bovendien bevinden er zich tal van bomen op de percelen. Volledigheidshalve wijst de deputatie er op dat de hoogte voldoet aan het BPA (nokhoogte is 11m en aanvraag voorziet 10m). Er wordt dus niet, zoals de beroepsindieners proberen voor te stellen, het onderste uit de kan gehaald, de aanvraag blijft nog een meter onder het maximum van het BPA.

De beroepsindieners voegen ook nog foto's bij om de mogelijke inkijk aan te tonen. De deputatie kan hieruit alleen maar afleiden dat de woning van de achterliggende burens dicht' bij de achterperceelsgrens is ingeplant en dat deze achterliggende burens een enorme inkijk hebben in de tuin en zelfs de woning van de aanvragers. De woning van de aanvragers bevindt zich op 15m van deze achterperceelsgrens waardoor er weinig tot geen sprake zal zijn van enige inkijk vanuit de uitbreiding naar de woning en tuin van de achterliggende burens.

Voor de burens die in het andere deel van de koppelwoning wonen, ontstaat geen bijkomende hinder. Er is reeds een raam aanwezig langs deze zijde, hetgeen in het ontwerp behouden blijft en zich in de dressing zal bevinden. Ook wat het zonlicht en lichtinval betreft, moet worden vastgesteld dat het ontwerp geen hinder zal veroorzaken voor deze burens. De aanvraag is immers ten noordwesten gesitueerd waardoor er, voor de burens, weinig tot geen zonlicht van deze kant komt.

In het ontwerp wordt voorzien in het inrichten van een terras. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat dit niet toelaatbaar is naar de bewoners van de gekoppelde woning toe. Na de hoorzitting voegen de aanvragers echter een verklaring van de bewoonster van de gekoppelde woning toe. Daaruit blijkt dat zij geen enkele problemen heeft met de aanvraag. Zoals de aanvragers zelf zeggen, is dit terras eigenlijk niet ideaal gelegen en zal dit dus niet dagelijks gebruikt worden. De mogelijke hinder die veroorzaakt wordt door het terras is dan ook te verwaarlozen.

Wat de visueel-vormelijke elementen betreft, bepaalt het BPA enkel dat de gekoppelde ééngezinswoningen een éénvormige bouwtrant moeten hebben. Dit wordt niet verder gedefinieerd en dient dan ook beoordeeld te worden bij de goede ruimtelijke ordening. Het is niet de bedoeling dat de gekoppelde woning elkaars spiegelbeeld zijn, de éénvormige bouwtrant dient te worden bekeken aan de hand van de gebruikte materialen. Dit kan afgeleid worden uit het feit dat het BPA oplegt dat er bij verkavelingsaanvragen in de voorschriften de gelijktijdige constructie van de twee woningen moet worden opgelegd. De materialen van beide woningen dienen dezelfde te zijn. Dit is in de aanvraag het geval, de gevels zijn wit en de dakpannen zijn rustieke rode pannen. Bovendien bevinden beide woningen zich in een bocht waardoor de éénvormige bouwtrant niet heel duidelijk te zien is. De meeste woningen die zich in deze omgeving bevinden, zijn wit geschilderd met rode dakpannen. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de éénvormige bouwtrant.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens aangepast plan.

..."

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

Een exceptie moet ondubbelzinnig en zonder voorbehoud worden geformuleerd. De “nuancering” van het belang die de eerste tussenkomende partij meent te moeten aanbrengen, wordt niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO, van het bijzonder plan van aanleg K-21 ‘Helmweg’, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“ ...

27. Verzoekers zijn van mening dat verwerende partij een verkeerde toepassing maakt van de BPA-bepaling die oplegt dat bij "dubbelwoningen" of "gekoppelde ééngezinswoningen" dient gestreefd naar een éénvormige bouwtrant".

Minstens lijkt verwerende partij er een verkeerde interpretatie op na te houden van "éénvormige bouwtrant". Uw Raad is natuurlijk bevoegd om na te gaan of verwerende partij dit begrip juist interpreteert.

28. Dienaangaande was er eerder al discussie tussen partijen.

In de bestreden beslissing (stuk 1) overweegt verwerende partij desbetreffend als volgt:

(...)

Kortom, verwerende partij is van oordeel dat bepaling DF 4 louter en alleen inhoudt dat de materialen (meer in het bijzonder de gevelmaterialen en de dakpannen) dezelfde moeten zijn, met name dat er in casu sprake moet zijn van witgeschilderde gevels en rode rustieke dakpannen.

29. Dit lijkt verzoekers helemaal niet correct en de interpretatie die verwerende partij er desbetreffend op na houdt (bouwtrant = enkel dezelfde materialen) lijkt verzoekers gewoon niet juist, zeker niet als andere verordenende voorschriften in ogenschouw genomen worden en vastgesteld moet worden dat de eis van een "eenvormige bouwtrant" zich enkel bij "dubbelwoningen" of "gekoppelde ééngezinswoningen" stelt.

Verwerende partij maakt ten onrechte abstractie van de voorschriften GB 7 en GB 8, dewelke in het BPA werden ingeschreven en waarin reeds voormelde materiaalkeuzes worden opgelegd.

Het zijn precies deze bepalingen die de eenvormigheid van de gevel- en dakmaterialen van alle woningen in deze zone vrijwaren, daar zij opleggen dat alle woningen — ook andere dan dubbelwoningen of gekoppelde eengezinswoningen - verplicht opgetrokken moeten worden met witgescilderde gevels en rode dakpannen.

30. Het is duidelijk dat met de bepaling die, specifiek inzake dubbelwoningen of gekoppelde eengezinswoningen, oplegt dat er sprake moet zijn van een "eenvormige bouwtrant", minstens meer moet bedoeld zijn dat het materiaalgebruik dat elders ook al (en dit overigens dus t.a.v. alle woningen) verordenend wordt voorgeschreven.

Anders aannemen - en stellen dat eenvormige bouwtrant moet begrepen worden als eenzelfde materiaalkeuze - zou van deze specifieke vereiste bij koppelwoningen of eengezinswoningen (waar men logischerwijze een zekere harmonie heeft willen bewaren) een volslagen nutteloze bepaling maken.

Verwerende partij interpreteert dit dan verkeerd.

31. In dat verband hadden verzoekers middels hun administratieve beroepsakte reeds terecht laten gelden dat een éénvormige bouwtrant voor koppelwoningen logischerwijze, in de gebruikelijke betekenis van dat woord, een zekere symmetrie in zich draagt, symmetrie die hier dus werkelijk volledig overboord gegoooid wordt.

32. De beslissing miskent het BPA.

Er is geen sprake van een correcte toetsing aan dat BPA en de motivering is niet juist (laat staan afdoende). Uiteindelijk is de beslissing ook onzorgvuldig op dit punt.
(...)

33. De motivering - enigszins ten overvloede ("Bovendien bevinden beide woningen zich in een bocht waardoor de éénvormige bouwtrant niet heel duidelijk te zien is") - slaat natuurlijk evenmin ergens op.

Het BPA stelt helemaal niet dat de eis van een eenvormige bouwtrant minder zou moeten spelen wanneer de koppelwoning in een bocht ligt.

Waar men in fine de eenvormige bouwtrant beoordeelt in het licht van "de woningen in de omgeving" slaat men de bal ook mis. Het is de koppelwoning die een eenvormige bouwtrant moet hebben. Dat de woningen in de omgeving ook wit geschilderd zijn en rode dakpannen kan, gelet op het bepaalde in GB7 en GB8, evenmin verwonderen. Nogmaals, bepaling DF 4 bevat een afzonderlijke eis t.a.v. koppelwoningen, anders dan (en naast) het materiaalgebruik dat t.a.v. alle woningen wordt opgelegd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing het BPA miskent doordat er, volgens hen, geen sprake is van een éénvormige bouwtrant.

2.

De verwerende partij motiveert voldoende waarom zij van oordeel is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de éénvormige bouwtrant. De éénvormige bouwtrant moet gerespecteerd worden bij dubbelwoningen. De verwerende partij wijst er op dat geen enkele verzoekende partij in de woning woont die gekoppeld is met de woning van de aanvragers.

Het BPA bevat geen definitie omtrent wat moet begrepen worden onder éénvormige bouwtrant. De verzoekende partijen slagen er ook niet in om concreet en precies aan te tonen op welke wijze de bestreden beslissing deze regel miskent. Zij stellen enkel dat dit niet kan geïnterpreteerd worden aan de hand van de gebruikte materialen, maar zij tonen niet concreet aan waarom dit niet mogelijk zou zijn. Zij stellen enkel dat de stelling van de verwerende partij onjuist is, zonder duidelijke motivering.

Doordat de gebruikte materialen dezelfde zijn, is er duidelijk sprake van een gelijke bouwtrant of bouwstijl. Zoals in de bestreden beslissing is opgenomen, eist het BPA niet dat er sprake moet zijn van elkaars spiegelbeeld noch dat de grootte, diepte, volume,... van de dubbelwoningen hetzelfde moet zijn. Ook de gemeente, de ontwerper van het BPA, ziet absoluut geen problemen.

Bovendien gaat het hier niet om een nieuwbouw maar om een verbouwing en blijft eigenlijk het grootste deel van de woning bestaan. De verbouwing vormt absoluut geen breuk met de bestaande woning. De verwerende partij ziet dan ook niet in hoe de verbouwing nu opeens wel een afbreuk is van de éénvormige bouwtrant, terwijl de bestaande woning dit niet is...

Ten overvloede heeft de verwerende partij er nog op gewezen dat de éénvormige bouwtrant van deze dubbelwoning moeilijk te zien is. De woningen bevinden zich in een bocht waardoor de beide woningen moeilijk samen te zien zijn. Er bevinden zich ook tal van bomen en struiken voor de woningen waardoor ze bijna volledig aan het zicht vanop de straat onttrokken zijn. De verwerende partij vraagt zich dan ook af welk belang en vooral welk nadeel de verzoekende partijen lijden.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

13. Dit middel gaat uiteindelijk over de vraag of de bestreden beslissing het begrip “éénvormige bouwtrant” binnen redelijke marges heeft geïnterpreteerd.

(...)

15. Vooreerst dient de draagwijdte van het voorschrift juist onderkend.

De bepaling DF1 is niet opgenomen onder het hoofdstuk “numerieke karakteristieken” van de zone noch onder punt 3 “gemeenschappelijke bepalingen” (waarin de eigenlijke kwantitatieve bepalingen staan opgenomen) maar onder de bepaling “2. Definities en bestemmingen”.

Bij nader toezien (...) is deze bepaling volgens de tussenkomen de partij enkel bedoeld voor wanneer onder gelding van het nieuwe BPA nieuwe gebouwen worden opgericht.

In het BPA leest men woordelijk:

(...)

Door de werking van de definities is het zo dat de bepaling DF 4 enkel speelt in geval van oprichting van deze constructies. Het gaat er om dat in geval van oprichting van een dubbelwoning of een gekoppelde eengezinswoning de woningen een bepaalde gelijke bouwtrant vertonen.

Dit houdt dan inderdaad méér in dan dat dezelfde materialen worden gebruikt voor muurgehele en bedaking. Wat het BPA wenst te vermijden is dat bijvoorbeeld bij dubbelwoningen of gekoppelde eengezinswoningen de ene helft van een woning bv. een volstrekt moderne aanblik vertoont en de andere helft een rustieke, wat op zich niet uitgesloten is met enkel de voorschriften GB7 inzake gevelmaterialen of GB8 inzake dakbedekking. Om dezelfde esthetische redenen en om “halve woningen” zoveel mogelijk te vermijden, gaat het BPA bij verkavelingen nog een stap verder en voorziet het dat bij ontwikkeling met een verkaveling de dubbelwoningen of gekoppelde woningen zelfs in éénmaal moeten worden gebouwd.

In het voorliggende geval is de gekoppelde eengezinswoning echter al lang opgericht en stamt zij van ruim voor de goedkeuring van het BPA (18/12/1992). Het voorschrift DF4 is dan ook volgens tussenkomen de partij niet van toepassing op deze bouwtoevraag, enkel de kwantitatieve bepalingen van het BPA en de gewone vereisten inzake “goede ruimtelijke ordening” spelen (waarbij dan uiteraard bijzonder aandacht zal moeten uitgaan naar het feit dat de woning deel uitmaakt van een geheel).

DF 4 stipuleert niets over wat er moet gebeuren in gevallen zoals het voorliggende waar het gaat, niet om de oprichting van een nieuwe gekoppelde eengezinswoning, maar om de verbouwing van één helft van een reeds lang opgerichte woning.

DF 4 schrijft niet voor dat bv bij verbouwing beide woningen gelijke tred zouden moeten houden inzake volume. Dit zou ook geheel onwerkzaam zijn gezien de eigenaar van de ene helft zodoende de eigenaar van de andere helft van de gekoppelde eengezinswoning zou kunnen “gijzelen”.

Bij verbouwingen is men dan ook aangewezen op enerzijds de kwantitatieve bepalingen van punt 3 “gemeenschappelijke bepalingen” (p. 2 tot 5 van het BPA) en de “numerieke karakteristieken” (p. 5 van het BPA) en anderzijds ook de gewone vereisten van goede ruimtelijke ordening waaraan iedere aanvraag moet getoetst worden (art. 4.3.1 VCRO).

Het bepaalde van DF 4 (“in geval van (...) “gekoppelde eengezinswoningen” dient gestreefd naar een eenvormige bouwtrant en is de eerst vergunde woning ter zake bepalend voor de tweede”) kan hier ook niet spelen gezien er geen “eerst vergunde woning” is: beide helften van de koppelwoning zijn als één gekoppelde eengezinswoning samen opgetrokken lang voor het BPA.

DF 4 kan dus ook niet geschonden zijn door de bestreden beslissing.

16. Dat DF 4 niet speelt in gevallen van verbouwing van een bestaande woning, blijkt uit de wijze waarop in het verleden met de situatie is omgegaan.

De gekoppelde woningen werden indertijd gelijktijdig opgericht en vormen duidelijk één (vrij symmetrisch geheel. Achteraan is er, mede vanwege eerdere verbouwingen, minder gelijkvormigheid:

[...]

Bij de eerdere verbouwingen, laatst in 2007, hebben verzoekers er nooit op gewezen dat er in hun ogen een schending aan de hand was van het vereiste van éénvormige bouwtrant. Daarmee hebben zij impliciet erkend dat zij ofwel DF 4 niet toepasselijk achtten op verbouwingen ofwel vonden zij dat de verbouwingen voldoende getuigden van een eenvormige bouwtrant met de andere helft van de koppelwoning. In beide gevallen kunnen zij dan nu niet aanvoeren dat er een inbreuk zou zijn op DF 4. Ook nu gaat het om een verbouwing. En ook nu blijft er voldoende harmonie in het geheel bewaard, wat meer is, de verbouwing zorgt er voor dat méér teruggekeerd wordt naar de oorspronkelijke bouwtrant dan bij de eerdere verbouwingen (doordat nu met schuine daken wordt gewerkt, doordat het normandisch vakwerk in ere wordt gesteld etc.)

Het is in ieder geval geenszins zo dat het vereiste van een “gelijkaardige bouwtrant” eigenlijk ook bepaalde volumeconstraints zou inhouden (in die zin dat de ene woning niet beduidend groter mag zijn dan de andere) (...).

17. De achterliggende bedoeling van bepaling DF4 kan hoogstens zijn dat er in het straatbeeld voldoende harmonie moet (blijven) bestaan tussen de koppelwoningen.

Op vandaag is dit duidelijk het geval en dit blijft ook zo na uitvoering van de ingreep.

Eénvormigheid is ook niet hetzelfde als symmetrie. Gebouwen kunnen een éénvormig bouwtrant vertonen zonder dat ze elkaars spiegelbeeld hoeven te zijn. Een vereiste van een éénvormige bouwtrant heeft ook niets te zien met gelijkheid of gelijkaardigheid van bouwvolume.

18. Komt er bij dat het BPA het er enkel over heeft dat er moet “gestreefd worden naar” een eenvormige bouwtrant. Er wordt geenszins een te bereiken resultaat opgelegd. Er blijft, zelfs bij de oprichting van nieuwe koppelwoningen onder het BPA, noch een bepaalde variatie mogelijk tussen twee helften van een gekoppelde eengezinswoning. Hoeveel te meer moet die variatie niet mogelijk zijn voor gebouwen die al ruim van voor het BPA dateren en die niet meer aangepast zijn aan de noden van hedendaags comfort of gezinsevolutie omdat de noden van de ene helft anders zijn dan de andere helft (...).

Zelfs als DF 4 toepasselijk wordt geacht op deze verbouwing zijn de geplande werken niet van aard dat hierdoor geen sprake meer zou zijn van een éénvormige bouwtrant. De werken uit de voorliggende aanvraag zijn afgestemd op de bouwtrant van de bestaande koppelwoning: de architectuur, het materiaalgebruik en de dakvorm zijn dezelfde als het bestaande gedeelte.

Onnodig te zeggen dat wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen terzake, de Raad als rechter de vergunning slechts marginaal kan toetsen en de Raad enkel een manifest foutieve interpretatie van het BPA kan wraken. Daarvoor bestaat geen aanleiding.

Verzoekers zijn dus ten onrechte té streng voor de motivering van verwerende partij (...).

De bestreden beslissing mocht daarbij ook in overweging nemen dat beide woningen zich in een bocht bevinden en daardoor de eenvormige bouwtrant momenteel zelfs aan de straatzijde niet heel duidelijk te zien is. Dit illustreert enkel dat verwerende partij het dossier in concreto heeft bekeken. Streven naar een eenvormige bouwtrant heeft ook weinig zin als de koppelwoning gegeven de ligging in een bocht van de straat niet vanuit alle gezichtshoeken als één geheel verschijnt.

Verwerende partij heeft terecht gesteld dat de éénvormige bouwtrant niet verder gedefinieerd wordt en aldus dient beoordeeld te worden samen met de goede ruimtelijke ordening.

...

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

In het artikel DF4 staat het volgende:

(...)

Het artikel schrijft louter voor dat er moet worden gestreefd naar een eenvormige bouwtrant. Dit betekent dat wanneer de ene woning in een landelijke bouwstijl werd opgericht, de daaraan te bouwen woning eveneens in een landelijke bouwstijl moeten worden opgericht. Dit voorschrift laat het bv. niet toe om tegen een bestaande landelijke woning een moderne woning op te richten.

De bestaande koppelwoning is opgericht in de typerende Normandische bouwstijl (o.a. witte gevel, rode dakpannen, ramen met verdelingen en houtwerk op de gevel).

[...]

De bestreden beslissing voorziet in de verbouwing van de linker woning. Meer concreet wordt deze woning uitgebreid door de bestaande muren aan de linkerkant en achteraan op te trekken. Ten gevolge van deze werken wordt het dak ook aangepast. Deze werken tasten de bestaande Normandische bouwstijl niet aan. Meer nog, bij het opstellen van de plannen werd er net voor gezorgd dat deze bouwstijl werd behouden. In de plaats van een moderne uitbreiding (met platte bedaking, veel glas edm.), werd in voorliggende geval geopteerd om te werken binnen de bestaande bouwstijl. De op te trekken muren worden in hetzelfde materiaalgebruik afgewerkt en ook het dak sluit aan op de bestaande bebouwing (m.n. hellend dak).

De vergunde werken zijn niet van die aard dat er hierdoor geen sprake meer zou zijn van een eenvormige bouwtrant. De werken uit de voorliggende beslissing zijn afgestemd op de bouwtrant van de bestaande bebouwing.

De verzoekende partijen wierpen in hun bezwaarschrift en hun beroepschrift reeds op dat er afbreuk zou worden gedaan aan het criterium 'eenvormige bouwtrant'. Meer concreet zijn zij van oordeel dat onder 'eenvormige bouwtrant' zou moeten worden verstaan dat de woningen volledig symmetrisch moeten zijn.

De tussenkomende partij heeft dit argument niet weerhouden. De verwerende partij stelde bij de beoordeling van het beroepschrift eveneens (terecht) vast dat de verzoekende partijen een verkeerde interpretatie geven aan het criterium 'eenvormige bouwtrant'. Uit het artikel DF4 kan niet worden afgeleid dat dubbelwoningen en gekoppelde

ééngesinswoningen perfect symmetrisch moeten worden uitgevoerd. Indien het artikel DF4 de bedoeling zou hebben gehad om een verplichte symmetrie in te voeren dan was dit artikel in die zin geformuleerd geweest. Dit is niet gebeurd. Het artikel schrijft louter voor dat er moet worden gestreefd naar een eenvormige bouwtrant.

De verwerende partij stelde - kort samengevat - dat (i) met dit artikel niet wordt bedoeld dat de woningen symmetrisch moeten zijn, (ii) het materiaalgebruik bij de aangevraagde werken voldoende waarborgen biedt voor het behouden van de eenvormige bouwtrant en (iii) de koppelwoning in een bocht is gelegen waardoor het verband tussen de beide woningen sowieso moeilijk zichtbaar is:

(...)

Gelet op het feit dat de verzoekende partijen een verkeerde invulling geven aan het criterium 'eenvormige bouwtrant', de aanvraag feitelijk gezien zorgt voor de nodige eenvormigheid én de verwerende partij dit afdoende heeft beoordeeld; moet het eerste middel worden afgewezen als ongegrond.

...”

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkomende partijen:

- verzoekende partij hebben wel degelijk belang. Verzoekende partijen menen gestoord te zijn door de beoogde volume – uitbreiding, waarbij elke symmetrie en eenvormigheid van de gekoppelde woningen komt weg te vallen. Het feit dat zij niet in de gekoppelde woningen wonen, doet dan helemaal niets ter zake.

- het BPA vraagt wel degelijk een éénvormige bouwtrant bij gekoppelde woningen. Dit volgt duidelijk uit bepaling DF4. Dat bij de uitleg van wat “gekoppelde ééngesinswoningen” zijn verwezen wordt naar “de oprichting van twee eengezinswoningen gekoppeld op de laterale perceelsgrens”- waarin in essentie gewoon correct gedefinieerd wordt dat koppelwoningen woningen zijn die op de perceelsgrens worden opgericht - maakt niet dat men plots één of andere temporele (overgangs)bepaling in het BPA zou kunnen lezen , of dat tot de conclusie zou moeten gekomen worden dat enkel bij de initiële oprichting een eenvormigheid moet nagestreefd worden, maar dat men zich bij latere herbouw of verbouwing van een gekoppelde eengezinswoning enkel gebonden weet door andere voorschriften van het BPA.

Eerder dan taalkundige spelletjes te spelen, dringt zich een logische en teleologische interpretatie op. Men heeft gewild dat koppelwoningen éénvormig moeten zijn en blijven. Men heeft niet gewild dat dit enkel zo zou moeten zijn bij de initiële oprichting.

Bepaling DF4 zo lezen dat dit enkel speelt bij de initiële oprichting, zou bepaling DF4 minstens snel geheel betekenisloos maken. Men zou dan, na de initiële oprichting van éénvormige koppelwoningen, die éénvormigheid weer helemaal ongedaan kunnen maken? Tweede tussenkomende partij legt niet en kan niet uitleggen wat hier de bedoeling van kan zijn.

Alvast werd in deze zowel in een eerste als in laatste administratieve aanleg getoetst aan deze bepaling, zodat enkel kan vastgesteld worden dat ook de vergunningverlenende overheden deze bepaling zo begrijpen dat bij elke veranderingsaanvraag moet gekeken worden of er de éénvormigheid van gekoppelde eengezinswoningen gevrijwaard blijft, hetgeen dus ook de enige logische en stedenbouwkundig te verdedigen stelling is. Verwerende partij stelt in de antwoordnota overigens nog eens woordelijk dat een éénvormige bouwtrant moet gerespecteerd worden.

Anders dan tweede tussenkomende partij meent, kan ook uit het woord “streven” niet zomaar afgeleid worden dat deze bepaling als het ware desgewenst buitenspel kan gezet worden of betekenisloos zou worden.

Anders dan verwerende partij dan weer meent, stelt het BPA ook niet dat enkel moet gestreefd worden naar éénvormigheid wanneer de woningen niet in een bocht liggen.

- verzoekende partijen hebben nooit gesteld dat “éénvormige bouwtrant” moet geïnterpreteerd worden als “volledige symmetrie”. Enkel de overige partijen lezen dit in de argumentatie van verzoekende partijen, vermoedelijk om het eigenlijke probleem zo uit de weg te gaan. Verzoekende partijen hebben ook nooit gesteld dat de woningen elkaars spiegelbeeld moeten zijn. In het middel werd aangegeven dat - waar verwerende partij de vereiste van een “éénvormige bouwtrant” verengt tot materiaalgebruik – zij een verkeerde toepassing maakt van bepaling DF4. Anders dan verwerende partij aanvoert, hebben verzoekende partijen wel degelijk aangegeven waarom één en ander hen verkeerd lijkt. Onder “éénvormige bouwtrant” moet immers alvast meer verstaan worden dat eenzelfde materiaalgebruik, hetgeen volgt uit andere bepalingen uit het BPA, van toepassing voor alle eengezinswoningen. Tussen volledige symmetrie en wat nu vergund werd, gaapt toch ook een wel zeer brede kloof.

- van een “éénvormige bouwtrant” is met de beoogde “verbouwing” geen sprake meer. Dat misschien reeds in 2007 – op beperktere wijze - geraakt werd aan die éénvormigheid, verantwoordt natuurlijk niet dat de vereiste van een “éénvormige bouwtrant” uit het BPA nu zomaar kan genegeerd worden. Zelfs indien zou moet vastgesteld worden dat verzoekende partijen “hiertegen geen bezwaar hebben aangetekend”, maakt dit niet dat een bepaling uit een BPA zomaar kan genegeerd worden (of minstens verkeerd geïnterpreteerd worden).

Tweede verzoekende partijen wonen nog maar ter plaatse sinds 2013. Eerste verzoekende partijen wonen er al langer, maar hebben zich eerder niet “verzet”, omdat – anders dan nu – geen storend volume werd opgetrokken, waarmee de éénvormigheid volledig ongedaan gemaakt werd.

Verder valt effectief in redelijkheid toch onmogelijk te ontcrachten dat met de “verbouwing” - het gaat in realiteit over een zeer reële volume-uitbreiding - van éénvormigheid, hetwelk dus verder gaat en moet gaan dan eenzelfde materiaal en stijl van daken zoals voorgeschreven in andere generieke bepalingen, geen sprake meer is.

Nogmaals, de “Normandische bouwstijl” waarmee eerste tussenkomende partij nog eens uitpakt, wordt voorgeschreven in andere bepalingen van het BPA en is gewoon van toepassing op alle woningen binnen dat BPA. De vrees dat de ene woning in landelijke stijl en de andere woning in een zeer moderne stijl (bv. met platte daken e.d.m.) wordt opgericht, wordt in die bepalingen al uitgesloten.

...

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij nog:

“ ...

Tussenkomende partij volhardt in hetgeen zij in haar eerste schriftelijke uiteenzetting heeft uiteengezet en hierboven heeft hernomen.

Zij wenst nog als volgt te reageren op de argumentatie van verzoekers in de wederantwoordnota :

- Uit de foto's van de afgewerkte toestand (...) blijkt onbetwistbaar dat er na de verbouwing méér eenvormigheid is dan ervoor. De stijl van de verbouwing ligt volledig in de lijn van de bestaande woning en is op identiek dezelfde manier afgewerkt.

- Het blijkt nergens uit het BPA, of uit enig ander met het BPA verband houdend document, dat de ontwerpers van het BPA zouden hebben gewild dat DF4 zou toepassing vinden in ANDERE gevallen dan in geval van OPRICHTING van dubbelwoningen of koppelwoningen. In die zin grijpt tussenkomende partij terecht terug naar de in randnummer 15 uiteengezette interpretatie. Het feit dat noch het CBS van Knokke-Heist noch verwerende partij deze interpretatie weerhouden, betekent niet dat de opgebouwde redenering, niet juist zou kunnen zijn.

De stelling van verzoekers in de 5e alinea van randnummer 14 dat na initiële oprichting van een éénvormige koppelwoning deze éénvormigheid weer helemaal ongedaan zou kunnen gemaakt worden, is onjuist. Verzoekers spreken zichzelf op dit punt tegen vermits zij in fine van hetzelfde randnummer 14 nu net aangeven dat de 'Normandische bouwstijl' wordt voorgeschreven in andere bepalingen van het BPA en het dus uitgesloten is dat de ene woning in landelijke stijl en de andere woning in moderne stijl wordt opgericht. Dat betekent dan ook dat de situatie waarin na gelijke oprichting één deel in een heel andere stijl wordt verbouwd zich nooit kan voordoen.

- Verzoekers kunnen niet ontkennen dat zij aanvankelijk wel degelijk gewag maakten van symmetrie en een zeker spiegelbeeld.

- Het getuigt ook van onredelijkheid in hoofde van verzoekers dat zij in 2007 geen problemen hadden met het éénvormigheidsvereiste doch nu moord en brand schreeuwen ten aanzien van huidige verbouwing, die nota bene meer éénvormigheid nastreeft dan voorheen het geval was.

“ ...”

7.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Volgens de verzoekende partijen zou het criterium 'eenvormige bouwtrant' verder gaan dan het streven naar een gelijke bouwstijl (in casu: Normandische bouwstijl). De verzoekende partijen stellen meer bepaald dat de woningen eenvormig zouden moeten zijn. Het voorzien van een bijkomend volume zou deze eenvormigheid schaden nu het gabariet van de woningen niet meer gelijk zou zijn.

Dit uitgangspunt van de verzoekende partijen klopt niet.

De tussenkomende partij verwijst naar VAN DALE, waarin bouwtrant wordt gedefinieerd als 'wijze waarop of stijl waarin iets is of wordt gebouwd.'

In tegenstelling tot het uitgangspunt van de verzoekende partijen, wordt met het voorschrift DF4 dus enkel bedoeld dat er bij gekoppelde woningen moet worden gestreefd naar een gelijke bouwstijl.

Zoals toegelicht in de schriftelijke uiteenzetting, is de bestaande koppelwoning opgericht in een Normandische bouwstijl. Typerend voor een dergelijke bouwstijl zijn de volgende elementen: witte gevel, rode dakpannen, hellende daken, ramen met verdelingen en houtwerk op de gevel edm.

De bestreden beslissing maakt geen inbreuk op dit criterium uit artikel DF4 van het BPA. De bestreden beslissing voorziet in de verbouwing van de linker woning. Meer concreet wordt deze woning uitgebreid door de bestaande muren aan de linkerkant en achteraan op te trekken. Ten gevolge van deze werken wordt het dak ook gedeeltelijk aangepast. Deze werken tasten de bestaande Normandische bouwstijl niet aan. Meer nog, bij het opstellen van de plannen werd er net voor gezorgd dat deze bouwstijl werd behouden. In de plaats van een moderne uitbreiding (met platte bedaking, veel glas edm.), werd in voorliggende geval geopteerd om te werken binnen de bestaande bouwstijl. De op te trekken muren worden in hetzelfde materiaalgebruik afgewerkt en ook het dak sluit aan op de bestaande bebouwing (m.n. hellend dak en rode pannen). De verzoekende partij weerlegt overigens niet dat de Normandische bouwstijl niet zou worden behouden.

De verwerende partij heeft dit criterium ook correct beoordeeld. Zoals gezegd, wordt de Normandische bouwstijl bepaald door de typerende witte gevel, raamverdelingen en rode dakpannen en hellende bedaking.

De verwerende partij stelde meer bepaald dat het materiaalgebruik bij de aangevraagde werken gericht is op de realisatie van de Normandische bouwstijl. Bijkomend wordt gewezen op het feit dat de koppelwoning in een bocht is gelegen waardoor het verband tussen de beide woningen sowieso moeilijk zichtbaar is.

(...)

Bovendien gaat het hier om een louter streven naar. Het voldoen aan het criterium van eenvormige bouwtrant is niet als harde norm opgelegd. Indien uw Raad dus zou oordelen dat het voorschrift uit artikel DF4 m.b.t. de eenvormige bouwtrant niet afdoende zou zijn nageleefd (wat zeker niet het geval is), dan nog kan moeilijk een inbreuk op het artikel DF4 worden weerhouden. Uit de definiëring van het artikel blijkt dat het hier niet om een duidelijke verplichting gaat. Om een inbreuk op een bepaald artikel te kunnen weerhouden, moet er vanzelfsprekend een duidelijke verplichting voorhanden zijn. Volgens de lezing van het artikel moet slechts worden getracht de eenvormige bouwstijl te garanderen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij verbouwingswerken aan een gekoppelde eengezinswoning.

De te verbouwen woning ligt binnen de contouren van het bijzonder plan van aanleg 'K-21 Helmweg' (vervolgens: het BPA), meer bepaald in een zone voor eengezinswoningen.

2.

Artikel 1.1.2, DF4 van het BPA, dat deel uitmaakt van de algemene bepalingen, bepaalt:

“ ...

DF 4: in geval van “dubbelwoningen” of gekoppelde “éengezinswoningen” dient gestreefd te naar een éenvormige bouwtrant en is de eerst vergunde woning terzake bepalend voor de tweede; bij verkavelingsaanvragen dient in de voorschriften de gelijktijdige konstruktie van de twee woningen opgelegd.

...”

Artikel 1.1.2, DF3 van het BPA definieert een “gekoppelde eengezinswoning” als “de oprichting van twee éengezinswoningen gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee betrokken eigenaars van die percelen”.

Het BPA omschrijft het begrip ‘eenvormige bouwtrant’ niet. In de spraakgebruikelijke betekenis staat ‘bouwtrant’ voor “wijze waarop iets gebouwd is of wordt” (Van Dale).

3.

De verzoekende partijen hekelen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de toets aan een eenvormige bouwtrant tot een loutere beoordeling van het materiaalgebruik verengt. Zij wijst erop dat het materiaalgebruik in andere stedenbouwkundige voorschriften van het BPA geregeld wordt, zodat de eis van een eenvormige bouwtrant meer betekent dan dat. De verplichting om naar een eenvormige bouwtrant te streven, houdt weliswaar niet in dat de gekoppelde woningen elkaars spiegelbeeld moeten zijn, maar draagt volgens de verzoekende partijen niettemin een “zekere symmetrie” in zich. Het is niet omdat de gekoppelde woningen in een bocht liggen en de eenvormige bouwtrant minder zichtbaar zou zijn, dat die verplichting niet meer of in mindere mate zou gelden. De verzoekende partijen betwisten daarbij het standpunt van de eerste tussenkomende partij dat artikel 1.1.2, DF4 van het BPA enkel van toepassing is op de oprichting en niet op de verbouwing van een woning.

4.

Artikel 1.1.2, DF3 van het BPA heeft het naar de letter over “de oprichting”, dat wil zeggen de bouw van eengezinswoningen.

Het wordt van de verzoekende partijen principieel aangenomen dat het niet de bedoeling van de stellers van het BPA geweest kan zijn om enkel bij de oprichting van een woning een eenvormige bouwtrant te eisen, en dat bij een latere verbouwing die eis niet meer zou gelden.

Dat de verbouwingsaanvraag in strijd met artikel 1.1.2, DF4 van het BPA vergund werd, tonen de verzoekende partijen evenwel niet aan.

De verbouwingswerken betreffen de plaatsing van een zadeldak op de bestaande achterbouw, een verhoging van de zijuitbouw die met een zadeldak afgewerkt wordt, de uitbreiding van de zolderverdieping en interne aanpassingen. Het blijkt niet, en het wordt niet beweerd, dat er geraakt wordt aan de bouwstijl van de bestaande gekoppelde woningen. Dat is in de vergunningsprocedure ook geen geschilpunt geweest.

Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt en de verzoekende partijen beamen, vereist artikel 1.1.2, DF4 niet dat de gekoppelde woningen “elkaars spiegelbeeld” zijn”.

Het materiaalgebruik is een relevant criterium om de “eenvormige bouwtrant” te beoordelen. Artikel 1.1.2, DF4 van het BPA dient zich aan als een beginselbepaling en wordt niet doelloos omdat bepaalde aspecten van de vereiste “eenvormige bouwtrant” concreet in andere stedenbouwkundige voorschriften geregeld worden. De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota zelf dat andere bepalingen van het BPA een “Normandische bouwstijl” voorschrijven, met andere woorden dat specifieke voorschriften de volgens artikel 1.1.2, DF4 van het BPA na te streven “eenvormige bouwtrant” bij dubbelwoningen concreetiseren. Dat het materiaalgebruik in andere stedenbouwkundige voorschriften van het BPA specifiek geregeld wordt, belet niet dat de verwerende partij rechtmatig dat criterium in aanmerking heeft kunnen nemen.

Uit het middel en hun administratief beroepsschrift blijkt dat de verzoekende partijen de schending van artikel 1.1.2, DF4 van het BPA in essentie afleiden uit de uitbreiding van het volume waarmee de vergunde verbouwing gepaard gaat, waardoor elke eenvormigheid of symmetrie “overboord gegoooid wordt”. Artikel 1.1.2, DF4 van het BPA vereist evenwel dat er naar een eenvormige “bouwtrant”, dat wil zeggen wijze of stijl van bouwen gestreefd wordt. Dat voorschrift vereist geen symmetrie op het vlak van afmetingen en sluit volumeverschillen tussen de gekoppelde woningen niet uit. De verzoekende partijen stellen niet dat de uitbreiding in strijd zou zijn met de numerieke voorschriften van het BPA.

De in de bestreden beslissing verstrekte motivering is afdoende. Zoals de verzoekende partijen zelf aangeven, is het motief dat de gekoppelde woningen in een bocht liggen een overtuigende overweging.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel wordt als volgt uiteengezet:

“...

36. *In de bestreden beslissing (...) laat verwerende partij o.m. het volgende gelden:*

(...)

37. *Bovenstaande motivering is om meerdere redenen foutief - en derhalve zeker niet afdoende - en naar aanvoelen van verzoekers ook kennelijk onredelijk.*

38. *In de eerste plaats stellen verzoekers vast dat verwerende partij er klaarblijkelijk van uitgaat dat het aan verzoekende partijen zou zijn om aan te tonen hoeveel en wanneer zonlicht zal verdwijnen (en dat verzoekers hiertoe in gebreke zijn gebleven).*

Het lijkt nochtans aan verwerende partij - vergunningverlenende overheid - te zijn om de aanvraag op zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken alvorens een beslissing te nemen. Verwerende partij laat zich in de bestreden beslissing immers zelf ontvallen dat er een verlies aan zonlicht zal zijn.

Precies ook daarom is het aan haar om de aard en de impact van dat verlies nader (en evident - zie hierna - correct) te bestuderen. Aannemen dat dit de taak zou zijn van verzoekers (en hieruit impliciet afleiden dat wanneer verzoekers niet aan die bewijslast voldoen, er wel geen probleem zal zijn...), is natuurlijk de wereld op zijn kop zetten.

39. Verwerende partij zal opwerpen dat zij daarna toch meer concreet het nodige gedaan heeft.

Dat klopt, maar net daar slaat zij de bal ook volledig mis.

Verwerende partij meent in dit verband meer concreet dat - de ligging van de onderscheiden percelen indachtig - de zon op het perceel Agneessens "in de late voormiddag zal verminderen". Verzoekers voegen als bijlage bij dit verzoekschrift evenwel een studie (stuk 3) dewelke duidelijk visualiseert dat de lichtafname - en de schaduwtoename die daaraan omgekeerd evenredig is - ettelijke uren (eigenlijk van 's morgens vroeg tot de middag) zal aanhouden.

Waar men overweegt dat de zon aldaar "in de late voormiddag zal verminderen" bewijst men de zaken niet goed, laat staan zorgvuldig, geanalyseerd te hebben. De motivering op dit punt is dan ook gewoon verkeerd. Ook op het perceel Devulder zal er overigens bijkomende en langdurige beschaduwing zijn, zowel in de tuin als in de woning.

40. In fine van voormelde motivering laat verwerende partij nog gelden dat verzoekers "steeds een stuk van hun tuin op elk uur van de dag in de zon hebben, het is dus niet dat door de aanvraag hun volledige tuin en woning in de schaduw komt te liggen".

Nog abstractie makend van de vaststelling dat dit niets afdoet aan het in randnummer 39 al gestelde (men lijkt de zaak dus gewoon verkeerd ingeschat te hebben), lijkt deze vaststelling ook gewoon kennen onredelijk. Aannemen dat een beroepsgrief inzake schaduwhinder dient afgewezen te worden omdat iemand telkens nog een streepje zon overhoudt in zijn tuin, is toch al te gek en lijkt verzoekers een kennelijk onredelijke interpretatie van de goede ruimtelijke ordening.

41. Er ligt bewezen geen zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor. De motivering is op dit punt onjuist en dan ook kennelijk onafdoende. De motivering is minstens ook kennelijk onredelijk. Het tweede middel is dan ook gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

De verwerende partij erkent inderdaad dat er een verlies aan zonlicht zal zijn. Dit kan ook niet anders, aangezien de woningen zich in een verstedelijkt gebied bevinden. De verwerende partij oordeelt echter ook uitdrukkelijk dat het verlies aan zonlicht niet dermate ernstig is dat de vergunning dient te worden geweigerd. Zij baseert zich hiervoor op de plannen en de oriëntatie van de woningen.

De verzoekende partijen lijken bovendien te vergeten dat het hier gaat om een verbouwing waarbij de bijkomende hoogte niet hoger is dan de bestaande bebouwing. Het verlies aan bijkomend zonlicht dient dan ook gerelativeerd te worden. Bovendien bevindt er zich veel

groen waardoor het zonlicht vanzelfsprekend al minder aanwezig is op de percelen. De verzoekende partijen slagen er nog altijd niet in om aan te tonen dat de verbouwing voor een dermate ernstig verlies aan zonlicht zal zorgen dat de verbouwing onaanvaardbaar is.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft daarbij gewezen op het feit dat enkel de achterliggende burens (de eerste en tweede verzoekende partij) dit hadden opgeworpen. Deze woning en tuin bevindt zich op 15,42m van de verbouwing, waardoor onmogelijk kan gesteld worden dat er sprake zal zijn van ernstig of bovenmatig verlies van zonlicht. Met betrekking tot de andere verzoekende partijen heeft de verwerende partij gesteld dat zij deze hinder niet opwerpen in hun beroepsschrift. De verwerende partij heeft toch de hinder naar hun woning toe onderzocht en vastgesteld dat de woning van de aanvragers ten westen georiënteerd is en door de ligging in de bocht ook nog eens schuin georiënteerd is. Hieruit blijkt voldoende dat de verwerende partij alle aspecten heeft onderzocht, beoordeeld en afdoende heeft gemotiveerd.

...

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

19. Inzake het verlies aan zonlicht waren verzoekers in hun beroepsschrift van meet af zeer vaag en algemeen:

(...)

20. In haar verdedigingsnota (...) laakte tussenkomende partij dat verzoekers nergens een schaduwstudie van het zogenaamde impact van het bouwwerk op de verschillende eigendommen voorlegden. Daarnaast gaf tussenkomende partij aan waarom de geplande werken geen noemenswaardige hinder zou veroorzaken (nota tussenkomende partij dd. 18 juni p.28).

De PSA volgde de tussenkomende partij:

(...)

In haar aanvullende nota dd. 8 juli 2015 (...) legde tussenkomende partij twee foto's voor van de (zon)lichtinval op de woning van tweede verzoekers voor de verbouwing. Daarmee toonde zij aan dat in de toestand vóór verbouwing er nauwelijks impact van de woning van tussenkomende partij op de aanpalende woningen en dat dit zo zou blijven na de verbouwing.

21. Verwerende partij heeft een ganse alinea gewijd aan de visuele hinder en het verlies aan zonlicht. Voor beide hinderaspecten is de kern van het besluit dat er weliswaar enige hinder is, doch dat deze niet van die orde of bovenmatig is dat de vergunning dient te worden geweigerd.

(...)

Ten onrechte leveren verzoekers kritiek op het feit dat verwerende partij heeft opgemerkt dat verzoekers niet aantonen hoeveel zonlicht er zal verdwijnen als gevolg van de vergunning. Nochtans is het ook hier aan degene die beweert om te bewijzen (actori incumbit probatio). Verzoekende partij kan niet redelijk verwachten dat de Deputatie het werk van verzoekers doet en bv. een schaduwstudie opmaakt (...).

22. Nu verzoekers voor uw Raad staan, komen zij plots – en voor het eerst – af met een zogenaamde schaduwstudie.

Deze studie is echter niet duidelijk en is geenszins overtuigend.

a. Nergens wordt een legende vermeld. Het is voor tussenkomende partij niet onmiddellijk duidelijk wat de verschillende blauwtinten betekenen, de eigen aantekeningen van verzoekers ten spijt. Het lijkt erop alsof verzoekers zelf ambachtelijk via één of andere website een schaduwstudie hebben ineen gezet.

b. De schaduwstudie is ook duidelijk onvolledig.

i) De op de schaduwstudie getekende uitbouw is niet de vergunde uitbouw! Er werd wederom geen rekening gehouden met de vergunde afknotting.

De schaduwstudie toont enkel de schaduw aan van de situatie nadat de aanvraag zal zijn gerealiseerd maar toont nergens de huidige vertrekstoestand aan!

[...]

De vertrektoestand is dat de zon opkomt in het oosten en de zijgevel van de woning AGNEESSENS beschijnt. De zijgevel van de woning Agneessens baadt 's morgens in de ochtendzon. De zon klimt vervolgens hoger en draait naar de voorgevels van de woning van tussenkomende partij en de woning Agneessens die hun voorgevel naar het zuiden gericht hebben.

Tengevolge van de laterale uitbreiding kan er in de tuin AGNEESSENS in de late voormiddag eventueel een beperkt impact zijn (omdat de zon vroeger volledig tussen de beide zijgevel kon schijnen en dit nu door de verhoging van de uitbouw iets minder zal zijn).

De overweging in de bestreden beslissing dat de zon in de late voormiddag zal verminderen is niet onjuist.

De voorziene uitbreiding situeert zich verder ten zuiden van de woning van eerste verzoekers. Echter is er een ruime afstand tussen de achtergevel van de aanbouw en de perceelsgrens met eerste verzoekers (en is hun woning zelf nog verder af gelegen). De uitbreiding met het dak zal hoogstens het eigen perceel van tussenkomende partij beslaan, niet de achterliggende eigendom van eerste verzoekers en zeker niet in de zomer wanneer de zon in het zenith staat.

ii) De studie die nu door verzoekers wordt voorgelegd is bovendien onvolledig. Bij een normale schaduwstudie worden over de vier seizoenen gedurende de ganse dag visualisaties voorgelegd. In deze schaduwstudie wordt met betrekking tot de woning van tweede verzoekers visualisaties voorgelegd van maart tot en met september, meestal in de voormiddag en voor oktober dan plots in de namiddag... Met betrekking tot de woning van eerste verzoekers worden enkel visualisaties voorgelegd voor november tot en met maart, waarbij dan nog de opgegeven uren verschillen.

Verzoekers zijn slecht geplaatst om met dergelijke overhaast opgemaakte last minute "studie" verwerende partij met de vinger te wijzen en te stellen (i) dat het niet de taak van verzoekers zou zijn om de aard en de impact van zonlichtverlies aan te tonen en (ii) dat verwerende partij de bal volledig mis zou slaan.

Indien verzoekers hun eigen middel ernstig zouden nemen, hadden zij uiteraard niets aan het toeval overgelaten en hadden zij al veel vroeger zelf een studie laten opmaken.

23. Verwerende partij heeft ook helemaal niet de bal misgeslagen.

Ten bewijze daarvan legt tussenkomende partij op haar beurt een (volledige en professionele) schaduwstudie (...) voor. In deze studie is de werkelijke, bijkomende, schaduwvorming als gevolg van de vergunde uitbouw vast te stellen met het rode kadertje. (...) Als er al wat bijkomende impact waar te nemen valt, dan is dit :

- i) hoofdzakelijk ten aanzien van tweede verzoekers,*
- ii) hoofdzakelijk tijdens de ochtend-voormiddag,*
- iii) niet tijdens de zomermaanden.*

Uw Raad zal willen appreciëren dat deze schaduwvorming inderdaad geenszins als buitensporig aan te merken is en geenszins de normale te tolereren hinder overstijgt.

*De motivering van verwerende partij is bijgevolg ook niet kennelijk onredelijk.
...*

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De (vermeende) aantasting van het zonlicht zou voortvloeien uit de nokhoogte van de woning. Ook dit aspect is geregeld in het BPA. De maximale nokhoogte bedraagt volgens het BPA 11 meter (zie 1.2 numerieke karakteristieken - 5. Maximale nokhoogte). Volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan niet anders dan worden aangenomen dan dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening indien voldaan wordt aan de desbetreffende beoordelingspunten. Het ontwerp voorziet een nokhoogte van 10,41m. Hiermee wordt voldaan aan de norm uit het BPA zodat op dit punt geen schending van de goede ruimtelijke ordening kan voorliggen.

Los van de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA K-21, moet worden vastgesteld dat het verlies van zonlicht niet van die aard is dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag had moeten worden geweigerd. Het artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat er een afweging moet worden gemaakt tussen de verschillende elementen van het dossier. Pas indien een bepaald element in de negatieve zin doorweegt, moet de aanvraag worden geweigerd. Het feit dat er een verlies aan zonlicht zou zijn, betekent m.a.w. niet dat de aanvraag sowieso moet worden geweigerd. Het is enkel indien het verlies aan zonlicht onaanvaardbaar zou zijn, dat dit tot de weigering van de aanvraag had moeten leiden.

Volgende elementen leiden tot de vaststelling dat het verlies aan zonlicht niet van die aard is dat de vergunningsaanvraag had moeten worden geweigerd:

- De werken uit de bestreden beslissing beperkt zijn. In het kader van de beoordeling van het dossier mag enkel worden gekeken naar deze werken en de impact ervan. De bestaande toestand moet niet opnieuw worden beoordeeld. Dit is zeker het geval nu de verzoekende partijen de vorige vergunning nooit hebben aangevochten.*
- De uitbreiding komt niet hoger dan de bestaande nokhoogte van de koppelwoningen.*
- De woning en tuin van de achterliggende burens bevindt zich op 15,42m. Gelet op deze afstand, zal de schaduw die zou worden gerealiseerd door de werken sowieso beperkt zijn.*
- Tussen de woning van de vergunninghouder en de eerste verzoekende partij bevindt zich eveneens een ruime afstand*

Bovendien mag niet worden vergeten dat de aanvraag gelegen is in een woongebied (volgens het BPA eengezinswoningzone). In dergelijke gebied mag een zekere tolerantie worden verwacht ten aanzien van hinderaspecten die gepaard gaan met de woonfunctie.

De PSA oordeelde dan ook terecht dat het beroepsargument m.b.t het verlies aan zon niet kon worden weerhouden:

(...)

De verwerende partij heeft dit standpunt van de PSA bevestigd in de bestreden beslissing. De aangehaalde argument zijn voldoende uitgebreid en draagkrachtig om de beslissing op dit punt te kunnen staven.

Deze motivering is in elk geval niet kennelijk onredelijk. Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van uw Raad (...) zou bezwaarlijk kunnen worden geoordeeld dat deze motivering niet zou kunnen volstaan.

De verzoekende partijen leggen een schaduwstudie voor. Deze schaduwstudie werd niet toegevoegd aan het beroepschrift. Dit betekent dat de verwerende partij deze studie niet kon beoordelen. Deze studie en de beoordeling hiervan, kunnen m.a.w. niet het voorwerp van een debat voor uw Raad uitmaken. De tussenkommende partij verwijst hieromtrent verder naar de toelichtende nota van de vergunninghouder. Hierin wordt meer concreet aangetoond dat de schaduwstudie niet correct is. De vergunninghouder voegt daarnaast zelf een professionele studie, waaruit blijkt dat de impact van de bestreden beslissing aanvaardbaar is.

De verzoekende partij lijkt er overigens (ten onrechte) vanuit te gaan dat de verwerende partij bij de beoordeling van het dossier zelf een volledige schaduwstudie had moeten laten maken. Dergelijk uitgangspunt is niet correct en zou niet houdbaar zijn in de praktijk. Wanneer er voldoende feitelijke elementen voorhanden zijn op basis waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de schaduwhinder niet van onaanvaardbare aard is én dit afdoende wordt uiteengezet, kan dit volstaan in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Een ander standpunt zou impliceren dat de vergunningverlenende overheid voor ieder dossier en voor elk aspect van het dossier een professionele studie zouden moeten laten uitvoeren (o.a. schaduwstudie, geluidsonderzoek,...).

...

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkommende partijen:

- de gebeurlijke conformiteit van de aanvraag met zekere bepalingen van het BPA impliceert geenszins dat de vergunningverlenende overheid aan de toets van de goede ruimtelijke ordening mag voorbijgaan. Het BPA beperkt zich slechts tot het voorschrijven van bepaalde maximum- en minimumnormen inzake (onder meer) plaatsing t.o.v. de weggrens, de zij- en/of achterkavelgrens, de kavelbreedte, het aantal bouwlagen, de nokhoogte, etc. Het bestaan van die minima en maxima impliceert niet dan die minima en maxima altijd en overal, en laat staan in het licht van de goede ruimtelijke ordening, kunnen gehaald worden. Rekening houdende met de concrete plaatsgesteldheid en de inplanting van een welbepaald project, kunnen er met andere woorden tal van redenen voorhanden

zijn waarom de vigerende maxima of minima - dewelke generiek worden voorgeschreven voor x aantal gevallen - in een welbepaald geval niet bereikt kunnen / mogen worden. Het voorhanden zijn van bv. een maximumbepaling ontnemt de vergunningverlenende overheid ex artikel 4.3.1, §2,3° VCRO enkel de discretionaire bevoegdheid om in het licht van de goede ruimtelijke te oordelen dat dit maximum mag overschreden worden, wettelijke uitzonderingen (zie bv. artikel 4.4.1 VCRO) daargelaten. Het BPA stelt alvast ook niet dat burens x uren aan schaduw moeten tolereren, d.i. het in deze relevante aandachtspunt (hinderaspect) van goede ruimtelijke ordening, hetwelk dus ook niet geregeld wordt door het BPA.

Alvast heeft verwerende partij één en ander in deze ook effectief onderzocht in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Zij komt daar evenwel enkel tot verkeerde vaststellingen / conclusies (zie hierna).

- verwerende partij heeft als vergunningverlenende overheid wel degelijk een zelfstandige onderzoeksplicht. U Raad stelt duidelijk (...): "Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijk en relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen."

- verzoekende partijen stellen geheel niet dat telkens wanneer n.a.v. een administratief beroep het woord "schaduw" valt, verwerende partij zomaar tot een volledige studie zou kunnen verplicht worden. Zij moet één en ander evenwel juist beoordelen. Zoals in het verzoekschrift reeds uiteengezet, kwam verwerende partij tot de volgende vaststelling: "De deputatie stelt vast dat het gaat om het zuidoosten en dat dus de zon in de late voormiddag zal verminderen." Dit klopt gewoon niet en verwerende partij bewijst hiermee enkel dat zij de zaken niet juist heeft ingeschat. Eén en ander was duidelijk ook relevant ("Dit nadeel weegt niet op tegen de voordelen van de aanvragers").

- een verzoekende partij mag voor U Raad wel degelijk de onjuistheid van motieven aantonen. Verzoekende partijen hebben een schaduwstudie opgemaakt, waaruit volgt dat er op het perceel van tweede verzoekende partijen hoegenaamd niet enkel sprake zal zijn wat extra beschaduwing "in de late voormiddag", maar wel van in de vroege ochtend tot in die latere voormiddag.

De nodeloos denigrerende kritiek van vooral tweede tussenkomende partij op die studie is ofwel foutief ofwel naast de kwestie. Vooreerst werd de studie opgesteld door TECTON, bij weten van verzoekende partijen nog steeds een professioneel bureau. Verzoekende partijen hebben dus niet zelf één en ander in elkaar geflanst. Ten tweede klopt het dat de afknotting van het dak zoals opgelegd in de bestreden beslissing niet verwerkt werd. Natuurlijk is die afknotting nagenoeg betekenisloos. Het zijn evident de nieuwe nokken die bijkomende schaduwkegels opwerpen.

Verzoekende partijen laten, om alle betwisting uit te sluiten, een aangepaste studie dewelke dit laatste ook onderstreept (...). Dit nieuwe stuk wordt overgemaakt als noodzakelijke repliek op het standpunt van tweede tussenkomende partij (zoals gevolgd door eerste tussenkomende partij, cf. artikel 77 Besluit Vlaamse Bestuursrechtscolleges).

Opnieuw wordt aangetoond dat er duidelijk veel meer schaduw zal zijn dan verkeerdelijk verondersteld door verwerende partij in de bestreden beslissing (in de late voormiddag).

Op bepaalde tijdstippen van het jaar zijn de aanvullende schaduwkegels zelfs zeer wezenlijk te noemen.

Verzoekende partijen hebben met de studie willen aantonen dat er duidelijk meer aan de hand is dan wat enkele beschaduwing “in de late voormiddag” (...).

Dit laatste vindt eigenlijk overigens ook gewoon...bevestiging in de schaduwstudie zoals aangebracht door tweede tussenkomende partij (waar evenwel tijdens de ochtend zeer handig gesprongen wordt van 8u00 naar 10u00...).

- verwerende partij heeft de zaken dan effectief verkeerd ingeschat / beoordeeld. Dit wordt niet goedge maakt door de overige motieven die aangevoerd worden in de bestreden beslissing. Het gegeven dat de tuin van eerste verzoekende partijen op 15,42 meter zou gelegen zijn, is natuurlijk compleet irrelevant bij de beoordeling van de schaduwhinder opzichtsens het perceel van tweede verzoekende partijen. Dat verwerende partij verder de oriëntatie van de percelen opzichtsens elkaar en de zonnestand relatief juist geschetst heeft, maakt (in deze bewezen) niet dat zij tot de juiste conclusie is gekomen over de schaduwimpact.

*- de motieven die nu nog worden aangevoerd zijn enkel laattijdig en doen niets terzake. Zo wordt aanvullend geargumenteed dat “de verbouwing” niet hoger komt dan de bestaande bebouwing(?). Dit moge misschien wel kloppen, maar men creëert met de “verbouwing” natuurlijk wel verschillende extra nokken die wel degelijk bijkomende relevante schaduwkegels werpen op het perceel van o.m. tweede verzoekende partijen. Beide schaduwstudies tonen dit aan. Zo zou er ter plaatste nu plots groen zijn dat ook al schaduw zou werpen op de respectievelijke eigendommen? O.m. de Formele Motiveringswet maakt dat met dergelijke post factum motieven geen rekening kan gehouden worden.
...”*

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij nog:

“...

- In navolging van het standpunt van het CBS van Knokke-Heist wijst tussenkomende partij op de verhoogte tolerantie die door verzoekers aan de dag moet worden gelegd ten aanzien van hinderaspecten die gepaard gaan met de woonfunctie. Verzoekers schijnen te vergeten dat zij pal in het centrum van Knokke-Heist wonen...

- Tussenkomende partij wenst verder haar ultieme repliek te beperken tot de schaduwstudie(s) die verzoekers voor uw Raad voorleggen.

Het zij vooreerst nogmaals aangestipt dat verwerende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure daar geen kennis van heeft kunnen nemen. Het roept vragen op dat verzoekers voor het eerst in de fase voor de Raad schaduwstudies voor leggen. Indien er volgens verzoekers op bepaalde tijdstippen onaanvaardbare aanvullende schaduwkegels zouden zijn, heeft tussenkomende partij er nog steeds het raden naar waarom er niet ab initio een treffelijke en onomstootbare schaduwstudie werd voorgelegd.

- Ten overvloede merkt tussenkomende partij op dat de beide voorgelegde schaduwstudie (eerste schaduwstudie bij verzoekschrift (huidig stuk 3), tweede, aangepaste, schaduwstudie bij wederantwoordnota (huidig stuk 19) bol staan van interne tegenstrijdigheden (...).

Tussenkomen de partij zal in het hiernavolgende de tegenstrijdigheden punt voor punt aantonen. Het is opvallend dat bij alle datums in de eerste schaduwstudie de tijdsintervallen veel dichter bij elkaar staan dan bij de tweede schaduwstudie.

[...]

Ook voor 1 februari en 1 maart gelden dezelfde aanzienlijke verschillen tussen de beide schaduwstudies. Hoe het mogelijk is dat een 'professioneel bureau' twee dergelijk verschillende schaduwstudies kan opmaken, is voor tussenkomende partij een raadsel.

Er blijkt alleszins dat de eerste schaduwstudie misleidend was door de uurintervallen korter op elkaar te laten vallen zodat de impact groter zou lijken!

- de afstand tussen de vergunde woning/uitbouw en de tuin van eerste verzoekers is geenszins compleet irrelevant.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Er kan alleen met de in de bestreden beslissing verwoorde motivering rekening worden gehouden.

2.

De in het middel geviseerde motivering luidt:

“ ...

Het wordt niet ontkend dat er enige visuele hinder en verlies aan zonlicht zal zijn voor de beroepsindieners, maar deze is niet van die orde of bovenmatig dat de vergunning dient te worden geweigerd. De uitbreiding komt immers niet hoger dan de bestaande nokhoogte van de koppelwoningen. De woning en tuin van de achterliggende burens bevindt zich reeds op 15,42m, de uitbreiding langs de zijkant zal niet voor een wezenlijke vermindering van het zonlicht zorgen. De beroepsindieners halen dit ook nergens aan, zij verwijzen voornamelijk 'naar de woning van de naastliggende burens. Deze woning bevindt zich ten

westen van de plaats van aanvraag en door de ligging in een bocht is de woning schuin georiënteerd. De beroepsindieners tonen niet concreet aan hoeveel zonlicht zal verdwijnen en wanneer dit zal gebeuren. De deputatie stelt vast dat het gaat om het zuidoosten en dat dus de zon in de late voormiddag zal verminderen. Dit nadeel weegt niet op tegen de voordelen voor de aanvragers. De beroepsindieners zullen steeds een stuk van hun tuin op elk uur van de dag in de zon hebben, het is dus niet dat door de aanvraag hun volledige tuin en woning in de schaduw komt te liggen.

...

3.

Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij het verlies aan zonlicht erkent, maar aanvaardbaar acht vanwege de omvang van de uitbreiding die onder de bestaande nokhoogte blijft, de ligging en afstand van de woningen en tuinen van de verzoekende partijen ten opzichte van de aanvraag.

De verwerende partij heeft zich aldus niet beperkt tot de enkele overweging dat de verzoekende partijen het gevreesde verlies aan zonlicht niet concreet aantonen, en zich niet aan een onderzoek ter zake onttrokken. De verzoekende partijen erkennen dat ook.

Of hinder al dan niet ernstig genoeg is om een weigering te rechtvaardigen, vergt een appreciatie van de feitelijke gegevens van de zaak. De door de verzoekende partijen bijgebrachte schaduwstudies overtuigen er niet van dat de conclusie van de verwerende partij, op grond van de haar voorgelegde gegevens en stukken, dat het verlies aan zonlicht aanvaardbaar is, onjuist of onredelijk is.

Waar de verzoekende partijen uit de motivering menen te mogen afleiden dat elk bezwaar betreffende schaduwhinder afgewezen moet worden “omdat iemand telkens nog een streepje zon in zijn tuin overhoudt”, getuigt dat van een beperkte en selectieve lezing die niet gevolgd wordt.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling op feitelijk onjuiste gegevens berust of van kennelijke onredelijkheid getuigt.

4.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel werpen de verzoekende partijen de schending op van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

Ook inzake de beoordeling van de privacy is verwerende partij gefaald.

Inzake dit aspect stelt de deputatie (stuk 1) o.m.:

"Het raam dat bijkomend wordt voorzien in de dakverdieping, is de zolder waardoor ook daar geen bijkomende inkijk gegenereerd wordt".

Er moet vastgesteld worden dat de aanvrager zelf - zulks overigens ook in strijd met diens eigen bouwplannen - heeft aangegeven dat er op "de zolder" wel degelijk ook een slaapkamer zou komen (cf. pagina 11, nota d.d. 18 juni 2015 voor de aanvrager, stuk 13): [...]

Hiermee geconfronteerd kon verwerende partij natuurlijk niet zomaar nog gewagen van "geen bijkomende inkijk", omdat de zolder enkel een zolder zou zijn.

Nodeloos te zeggen dat een slaapkamer veel frequenter gebruikt wordt dan een enkele zoldering, met alle gevolgen voor de privacy van de aangelanden tot gevolg.

Er ligt dan bewezen geen zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor.

De motivering is op dit punt onjuist en is dan ook kennelijk onafdoende.

De motivering is minstens ook kennelijk onredelijk.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

Volgens de verzoekende partijen zal één bijkomend raam in de dakverdieping een ware schending van hun privacy betekenen. De verwerende partij kan niet anders dan vaststellen dat de verzoekende partijen weinig tot geen redelijkheid aan de dag leggen. Het gaat om één bijkomend raam met twee glaspartijen van 60cm op 60cm en dit in de dakverdieping. Zoals reeds gezegd, bevinden de partijen zich in het centrum van Knokke waar enige inkijk onvermijdelijk is. Stellen dat dit bijkomend raam een ware schending van de privacy is, gaat te ver.

De verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat er geen sprake is van bijkomende inkijkproblemen. Bovendien bevindt dit raam zich in een zolderruimte. De verwerende partij en ook de Raad dienen zich te baseren op de goedgekeurde plannen waaruit blijkt dat deze-ruimte voorzien wordt als zolderruimte. In de dakverdieping bevindt zich nog een slaapkamer maar deze bevindt zich langs de straatzijde.

Bovendien zou het voorzien van een slaapkamer in deze zolderruimte niet tot een andere beslissing leiden. Inkijk vanuit een eerder klein slaapkamerraam en op grote afstand van de woning van de derde en vierde verzoekende partij, kan niet gezien worden als ernstige of bovenmatige hinder waarvoor een vergunning dient te worden geweigerd.

..."

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

" ...

Dit middel berust op een misverstand, te wijten aan een grafische misslag bij de instaatstelling van de zaak voor de Deputatie.

Het "bijkomend zolderraam" waar verzoekende partij op wijst, bedient geen slaapkamer maar enkel een zolder.

In haar nota voor de Deputatie beelde tussenkomende partij de zaak af als volgt (afbeelding die werd overgenomen door verzoekende partij op p. 13/20 van haar verzoekschrift voor de Raad)...

[...]

De vermeldingen op bovenstaand plan zijn afkomstig van de raadsman van tussenkomende partij doch bevatten een vergissing. De raadsman dacht abusievelijk dat het raam rechts (waar in de afbeelding hierboven geen pijl is naar toegetrokken) een slaapkamerraam was (het raam van slaapkamer 4):

[...]

Doch dit raam is niet het raam van slaapkamer 4 maar van de ingang van de zolder zoals duidelijk blijkt uit het plan van de dakverdieping:

[...]

Tussen slaapkamer 4 en de zolder (die dus over twee ramen beschikt) staat een muur en slaapkamer 4 heeft zijn raam naar de straatkant).

Wat telt zijn de vergunde plannen en daarop is duidelijk te zien dat de ramen de zolder bedienen.

Er zijn reeds drie slaapkamers op de eerste verdieping en dat volstaat voor tussenkomende partij en haar gezin. Slaapkamer 4 en 5 zijn voor vakantiegasten of vrienden van de kinderen; er is helemaal geen nood om ook nog de zolder in te richten als slaapkamer.

De aangevochten overweging in het derde middel "Het raam dat bijkomend wordt voorzien in de dakverdieping, is de zolder waardoor ook daar geen bijkomende inkijk gegenereerd wordt" is onberispelijk".

Er is aan de kant Agneesens in het dakverdiep dus geen slaapkamerraam vergund maar enkel een zolderraam.

..."

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

"...

Het uitgangspunt van de verzoekende partijen is verkeerd.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de ruimte achter dit raam bestemd is als zolder.

[...]

De stelling van de verwerende is dan ook terecht, m.n. dat er - gelet op deze functie - vanuit dit raam geen inkijk zal zijn:

(...)

Er zijn geen aanwijzingen dat deze ruimte niet zou worden gebruikt als zolder. Uit de bouwplannen blijkt dat er in de woning afdoende slaapkamers zijn voorzien voor de gezinsleden van de vergunninghouder. Er is m.a.w. geen reden om te denken dat de zolder als slaapkamer zou worden gebruikt.

Voor zoveel als nodig: de verzoekende partijen tonen overigens niet aan (i) hoe er vanuit dit dakraam inkijk zou kunnen worden genomen en (ii) deze inkijk onaanvaardbaar zou zijn, waardoor de verwerende partij de aanvraag had moeten weigeren.

..."

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkomende partijen:

- verzoekende partijen nemen er nota van dat op de vergunde plannen – waarvan verzoekende partijen nu eerst kennis nemen – de kwestieuze ruimte als zonderruimte werd aangeduid. Dit was evenwel ook zo op de initiële plannen, hetgeen tweede tussenkomende partij er dus eerder zelf niet van weerhield om daar een slaapkamer in te zien.

- of dienaangaande sprake is van een materiële vergissing, dan wel of tweede tussenkomende partij eertijds - zonder er toen nog veel erg in te zien - de juiste bestemming vermeld heeft, zullen we waarschijnlijk nooit weten (...). Wel is het zo dat een zorgvuldige vergunningverlenende overheid, geconfronteerd met het feit dat de aanvrager zelf de kamer bestemd als slaapkamer, er niet zomaar meer vanuit mocht gaan dat er ter plaatse enkel een zoldering zou komen. Minstens - waar zij de bestemming als loutere zoldering bij de beoordeling van het privacy-aspect zelf relevant achtte – had zij zich vragen moeten stellen (en bij tegenstrijdigheid desnoods een voorwaarde moeten opleggen), quod non. Hierbij komt natuurlijk ook dat niets de aanvrager verhindert om daar – zonder dat er nog een vergunning moet aangevraagd worden – sowieso een kamer of zelfs een andere, voor burens, meer privacygevoelige ruimte te voorzien. Indien verwerende partij dit had willen uitsluiten – en nogmaals, zij vond één en ander dus blijkbaar zelf relevant – dan had een volwaardige en afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten leiden tot een stedenbouwkundige voorwaarde in die zin, waarvan evenwel geen sprake in de bestreden beslissing.

- de motieven die nu nog worden aangevoerd zijn enkel laattijdig. Zo zou het nu plots zelfs niet uitmaken dat er daar wel een slaapkamer komt? De Formele Motiveringswet maakt dat U Raad met dergelijke post factum motieven geen rekening kan houden.

...”

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij nog:

“ ...

Tussenkomende partij volhardt in hetgeen zij in haar eerste schriftelijke uiteenzetting heeft uiteengezet en hierboven heeft hernomen.

Zij wenst daarbij nog het volgende toe te voegen :

- zelfs in het geval de zolder tot slaapkamer zou worden omgevormd, zal dit geen kennelijke onevenredige zichthinder veroorzaken. Vooreerst betreft het dan een slaapkamer die evident voornamelijk 's avonds en 's nachts wordt gebruikt. Slaapkamers worden sowieso om privacyredenen goed afgeschermd. De inkijsmogelijkheid is ook miniem. Het raam van waaruit theoretisch zichten genomen kunnen worden in de richting van tweede verzoekers betreft een eerder klein raampje dat in kleine vakjes is onderverdeeld en zich op meer dan vijf meter bevindt van de burens (dit raam ligt niet boven de schuine zijde die zich op 5,02m van de perceelsgrens met tweede verzoekers bevindt).

...”

7.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Uit de plannen blijkt duidelijk dat de ruimte achter dit raam bestemd is als zolder. De stelling van de verwerende partij is dan ook terecht, m.n. dat er - gelet op deze functie - vanuit dit raam geen inkijk zal zijn.

Er zijn geen aanwijzingen dat deze ruimte niet zou worden gebruikt als zolder. Uit de bouwplannen blijkt dat er in de woning afdoende slaapkamers zijn voorzien voor de gezinsleden van de vergunninghouder. Er is m.a.w. geen reden om te denken dat de zolder als slaapkamer zou worden gebruikt.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar de nota die de tweede tussenkomende partij naar aanleiding van de hoorzitting heeft neergelegd. In deze nota wordt een schets weergegeven van de woning en wordt de desbetreffende ruimte aangeduid als slaapkamer. Zoals de raadsman van de tweede tussenkomende partij ook aangeeft, betreft dit een louter materiële vergissing. Volgens de vaste rechtspraak van uw Raad kunnen materiële vergissing geen aanleiding geven tot nietigheid (...). Dit is zeker het geval nu de vergunningverlenende overheid niet is misleid door deze materiële vergissing van de raadsman van de tweede tussenkomende partij. Zoals uit de bestreden beslissing ook blijkt, is de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het dossier uitgegaan van de juiste gegevens. Het staat bovendien vast dat de vergunde plannen primeren op de toelichtende nota die naar aanleiding van de hoorzitting werd neergelegd, zodat er geen discussie kan zijn omtrent de invulling van de desbetreffende ruimte.

(...)

Ook in de wederantwoordnota tonen de verzoekende partijen overigens niet aan hoe er vanuit het raam precies inkijk zou kunnen worden genomen in hun woning.

...”

Beoordeling door de Raad

Uit het vergunde plan van de aanvraag waarop de dakverdieping weergegeven wordt, blijkt dat die verdieping twee slaapkamers, een zolder en een badkamer bevat. Het bijkomend raam dat voorzien wordt, is het zolderraam. De beoordeling van de inkijk in de bestreden beslissing berust dus op correct vastgestelde gegevens van het plan.

De onjuiste weergave in de nota van 18 juni 2015 van de eerste tussenkomende partij heeft klaarblijkelijk niet tot een verkeerde inschatting van de aanvraag door de verwerende partij geleid. De verzoekende partijen worden niet gevolgd waar zij op grond van hypothetische beschouwingen oordelen dat de verwerende partij minstens een voorwaarde had moeten opleggen.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een vierde middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

50. Inzake het terras heeft de PSA (stuk 12) gesteld:

(...)

51. Verwerende partij zag het in de bestreden beslissing (stuk 1) evenwel anders:

(...)

52. Verwerende partij lijkt zonder in se te betwisten dat het terras een (te) ernstige impact kan hebben voor de onmiddellijk aanpalenden - dan toch een vergunning voor het terras toe te kennen omdat (a) de buurvrouw in concreto geen bezwaar zou hebben, (b) de aanvragers stellen dat het terras niet dagdagelijks zal gebruikt worden.

53. Alzo wordt natuurlijk niet of minstens niet op afdoende wijze geantwoord op het verslag van de PSA.

Evenmin kan in casu gewaagd worden van een afdoende motivering inzake goede ruimtelijke ordening.

54. De enkele stelling van de aanvrager dat het terras niet dagdagelijks gebruikt zal worden, volstaat natuurlijk niet (temeer dit beperkt gebruik niet wordt en ook niet echt kan opgelegd worden, waardoor het de aanvrager natuurlijk vrij blijft staan om dit veel te gebruiken).

Een akkoord met de buren van het aangrenzend perceel over de inplanting, ontslaat de vergunningverlenende overheid verder niet van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

Buren kunnen immers verhuizen of de bewoners van een huis kunnen veranderen, maar de constructie blijft staan.

Dit heeft allemaal niets met de goede ruimtelijke ordening te maken en die goede ruimtelijke ordening is minstens niet afhankelijk van de - in wezen - toevalligheid of iemand al dan niet, vanuit zijn persoonlijke en per definitie subjectieve beleving (en om welke redenen dan ook) bezwaar heeft tegen het aangevraagde.

Een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verwerende partij heeft het terras op de eerste verdieping goedgekeurd omwille van het feit dat het weinig waarschijnlijk is dat dit terras intensief zal gebruikt en dat daardoor de hinder verwaarloosbaar is. Bovendien heeft de eigenares van de gekoppelde woning uitdrukkelijk laten weten dat zij geen enkel probleem heeft met de verbouwplannen van de aanvragers.

De verwerende partij stelt zich bovendien de vraag in hoeverre de verzoekende partijen belang hebben bij het opwerpen van dit vierde middel. Geen van de verzoekende partijen heeft gesteld dat zij persoonlijk hinder zal ondervinden van het terras. Zij kunnen echter niet opkomen voor het algemeen belang of voor het belang van toekomstige bewoners. Deze toekomstige bewoners zullen op de hoogte zijn van de situatie en kunnen dan zelf oordelen of dit terras voor hun aanvaardbaar is of niet. De verwerende partij dient geen rekening te houden met hypothetische veronderstellingen.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had inderdaad geoordeeld dat het terras niet wenselijk is. De verwerende partij heeft, zoals hierboven aangetoond, wel degelijk gemotiveerd waarom zij dit standpunt niet volgt. Door de oriëntatie is het weinig waarschijnlijk dat dit veelvuldig zal gebruikt worden en de bewoonster van de gekoppelde woning heeft absoluut geen bezwaar tegen dit terras. De mogelijke hinder die door dit terras kan worden veroorzaakt, is niet bovenmatig.

...

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

25. Ook hier heerst een misverstand en dient van meet af opgemerkt dat het middel zonder voorwerp is en verzoekende partij ook geen belang heeft bij het middel.

Tussenkomende partij verklaart zich nader.

26. Op het ogenblik dat de aanvraag werd ingediend was werd het bestaande platte dak niet gebruikt als terras. Op het vergunde plan nieuwe toestand van 2007 (...) wordt uitdrukkelijk vermeld dat het plat dak niet toegankelijk is als terras.

27. Bij de aanvraag die hier ter discussie staat, voorzag het oorspronkelijke “aanvraagplan nieuwe toestand” een ballustrade achteraan en een “terras” op het plat dak (zie stuk 15 oorspronkelijk aanvraagplan achtergevel noord en plan eerste verdieping).

Tussenkomende partij vroeg deze wijziging aan om de woning een fraaier uitzicht te geven (ballustrade in normandische stijl), wat ook het zicht vanuit de achterliggende woning van verzoekende partij zou verfraaien.

Het was echter nooit de bedoeling om het terras tot een bruikbaar terras om te vormen, wat vrij evident is nu het plat dak zich aan de noordzijde van de woning bevindt.

Naar aanleiding van de hoorzitting heeft tussenkomende partij nog een verklaring toegevoegd van de linksaanpalende buur die het meest belanghebbende lijkt dat het terras niet zou worden gebruikt (nu het terras zich het dichtst bij haar eigendom bevindt). Dit om aan te geven dat deze geen bezwaar heeft.

Tegelijk heeft tussenkomende partij – vanwege de suggestie van de PSA – een aangepast plan opgemaakt dat het terras en de ballustrade supprimeert (...). Het is dit plan dat werd goedgekeurd.

Op de uiteindelijk vergunde plannen is het woord ‘terras’ dus geschrapt op de inplanting van de eerste verdieping, en ook de ballustrade is niet meer te zien op het aanzicht achtergevel-noord.

Er is dus geen terras vergund en dit kan alsdan ook niet voor hinder zorgen. Verzoekende partij heeft geen belang bij het middel.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“
...

Zoals hoger uiteengezet, werden er na de hoorzitting beperkt aangepaste plannen overgemaakt aan de deputatie. Deze plannen werden vergund door de deputatie. Uit deze vergunde plannen blijkt dat het terras werd geschrapt.

Hiermee werd duidelijk tegemoet gekomen aan het advies van de PSA. Het middel van de verzoekende partij - dat gesteund is op het feit dat het advies PSA m.b.t. het terras niet zou zijn nageleefd - kan m.a.w. niet worden weerhouden.

Zelfs indien het terras behouden zou zijn geweest, dan nog zouden de verzoekende partijen geen belang hebben gehad bij dit middel. De tussenkommende partij ziet namelijk niet in welk nadeel de verzoekende partijen zouden kunnen lijden door de aanwezigheid van het terras. Het terras is gelegen ter hoogte van de aanpalende burens. De PSA oordeelde dat dit terras (enkel!) voor deze aanpalende burens mogelijke hinderlijk zou kunnen zijn. De verzoekende partijen zijn de bewoners van de achtergelegen woning en de linker gelegen woning. Deze verzoekende partijen ondervinden geen hinder van dit terras. De verzoekende partijen stellen dit ook niet, noch tonen zij dit aan.

De verzoekende partijen zouden geen voordeel hebben bij een vernietiging op grond van het bovenstaande middel. Nu de rechtspositie van de verzoekende partij niet is aangetast (of bij een gebeurlijke nieuwe vaststelling op dit punt zou worden verbeterd) dient overeenkomstig de rechtspraak van de Raad worden aangenomen dat men geen belang heeft bij het middel. (...)

Om deze redenen dient het vierde middel te worden afgewezen als onontvankelijk.

”
...

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“
...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkommende partijen:

- verzoekende partijen nemen er nota van dat op de vergunde plannen – waarvan verzoekende partijen nu eerst kennis nemen – de benaming “terras” werd weggelaten. Evenwel blijkt uit de tekst van de bestreden beslissing dat verwerende partij – hetgeen zij nu opnieuw herhaalt voor U Raad – ter plaatse wel degelijk een terras heeft willen vergunnen! Indien uit het weglaten van de vermelding terras op de vergunde plannen zou moeten afgeleid worden dat er “geen terras vergund werd” (?), kan maar vastgesteld worden dat verwerende partij zelf dit anders ziet en dat er dan minstens ook een geheel intern tegenstrijdige vergunningsbeslissing voorligt. Effectief verhindert alvast niets tweede tussenkommende partij om dit als terras te gebruiken.

- vooral eerste verzoekende partijen - de achterburens aan de zijde waar het terras voorzien werd – hebben wel degelijk belang bij één en ander. Het terras – op verdiepingshoogte – creëert voor hen onmiskenbaar storende en bijkomende inkijken.

- het feit dat een andere buur geen bezwaar aantekende en het feit dat het “weinig waarschijnlijk is” dat het terras veel zal gebruikt worden, is geen afdoende motivering in het

licht van de goede ruimtelijke ordening. Dienaangaande wordt brevitata causa verwezen naar het inleidende verzoekschrift.

...

Beoordeling door de Raad

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij na de hoorzitting een aangepast plan ingediend heeft. In vergelijking met het initiële plan wordt het aangevraagde terras met balustrade op de eerste verdieping weggelaten. Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de aanvraag “volgens aangepast plan”.

Het aanvankelijk aangevraagde terras is dus niet vergund, wat de verwerende partij in haar antwoordnota ook schrijft. Daarmee is het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weggenomen. Het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

Los van de vraag of de verzoekende partijen van het aangevraagde terras enige hinder hadden kunnen ondervinden, ontberen zij het belang bij kritiek op de motivering aangezien het terras alleszins geen deel uitmaakt van de vergunde toestand.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een vijfde middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel wordt als volgt uiteengezet:

“...

57. Een zorgvuldige vergunningverlening veronderstelt dat gewerkt kan worden op plannen die natuurlijk met de realiteit moeten stroken.

58. Verzoekers hebben verschillende keren de juistheid van de plannen in vraag gesteld.

Eerst in de beroepsakte en vervolgens ook verschillende keren nadat de aanvragers kopij hadden overgemaakt van oudere verbouwplannen anno 2006 (...).

59. De discussie aangaande de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (op de plannen aangegeven op 4,80 meter) werd nog uitgeklaard vooraleer verwerende partij een beslissing diende te nemen.

Nameting door een landmeter (...) leerde dat er ter plaatse meer dan 5,00 meter (en dus geen 4,80 meter) is tussen het perceel Agneessens en de uitbouw op het bouwperceel naar het perceel Agneessens.

Dit ontzenuwde evident de (juridische) discussie aangaande de verenigbaar met het BPA (het BPA schrijft een zijdelingse vrije strook van 5,00 meter voor), maar toonde anderzijds

aan dat de plannen en metingen van de architect op dit (al niet onbelangrijke) punt al foutief waren.

Zoals verzoekers verschillende keren hebben aangegeven, waren daarmee evenwel nog niet alle onduidelijkheden weggewerkt.

Eertijds - anno 2006 (stuk 16) - werd de oppervlakte van het perceel van de bouwaanvrager op 568 m² gelegd. N.a.v. de nu voorliggende aanvraag werd plotsklaps 653 m² weerhouden, terwijl eenzelfde perceelsstructuur wordt aangehouden? Quid?

Zonder één en ander verder na te gaan, weerhoudt verwerende partij dewelke dus al geconfronteerd werd met minstens één belangrijke meetfout in de plannen waarop zij diende te oordelen - in de bestreden beslissing (stuk 1) 653 m²:

(...)

Ook wanneer men de lengtematen van verschillende gevelvlakken vergelijkt (plannen 2006 en huidige aanvraagplannen) moet men eigenlijk vaststellen dat ongeveer niets overeenstemt. Zo meet de uitbouw achteraan op de plannen van 2006 nog 3,30 meter en is dit in de huidige aanvraag gekrompen tot 3,17 meter. De zijkant van die uitbouw (zijde perceelsgrens Agneessens) meet op de plannen van 2006 nog 2,00 meter en is nu gekrompen tot 1,84 meter.

Etc. etc...

Quid?

Verwerende partij weerhoudt in de bestreden beslissingen zonder meer de berekeningen van de architect.

Handig... komt de aanvrager alzo net onder de door het BPA voorgeschreven maximale terreinbezetting van 20 % (meer bepaald 19,42%).

Mede gelet op de bevindingen van de landmeter (zie hoger) was er dus (veel) meer dan gereede twijfel om te twijfelen aan de juistheid van de nu voorliggende plannen.

60. Met (a) wat door de landmeter reeds vastgesteld werd, (b) in acht genomen de ernstige verschillen tussen de bouwplannen 2006 en de plannen die n.a.v. de bestreden aanvraag voorgelegd worden en (c) in acht genomen de relevantie van één en ander, kon verwerende partij niet zomaar uitgaan van de juistheid van de ingediende plannen om deze - zonder verder onderzoek - voor waar aan te nemen, dit minstens ook al niet in replek op de eerdere opmerkingen van verzoekers dienaangaande.

61. De beslissing is dan opnieuw onafdoende gemotiveerd en waar verwerende partij één en ander toch zomaar voor waar aanneemt (ondanks dus het bewijs dat de plannen en metingen al geheel niet kloppen) handelt zij niet zoals van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid zou mogen verwacht worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verwerende partij heeft uiteraard rekening gehouden met de gegevens zoals toegevoegd in het aanvraagdossier. De verwerende partij is bij de berekening van de maximale terreinbezetting zelf nagegaan wat dit is. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij zich hiervoor heeft gebaseerd op de plannen. Zij houdt ook rekening met het cijfermateriaal, maar dit is gecontroleerd aan de hand van de plannen.

De verzoekende partijen beweren dat de plannen foutief zijn maar tonen dit niet concreet aan, zij wijzen enkel op plannen en gegevens van 2006. Maar het is goed mogelijk dat net deze gegevens foutief zijn. Het is niet aan de verwerende partij om deze gegevens uit 2007 te controleren. De verwerende partij heeft de huidige aanvraag onderzocht en de cijfergegevens gecontroleerd aan de hand van de plannen en daarbij heeft zij vastgesteld dat de aangeleverde cijfergegevens geloofwaardig zijn.

De grootte van het perceel is gebaseerd op een opmetingsplan van 2 december 2006, opgemaakt door een erkend landmeter. De verwerende partij kon er dan ook van uitgaan dat deze oppervlakte correct is. Het feit dat in de vergunning van 2007 een andere oppervlakte is gebruikt, doet hier niet ter zake. De verwerende partij heeft zich op de juiste gegevens gebaseerd en is nagegaan of de oppervlakte correct is. Louter verwijzen naar hetgeen in het verleden is gebruikt of gezegd, volstaat niet om de onwettigheid van een beslissing aan te tonen. De verzoekende partijen dienen de' echtheid van de gegevens waarvan vermoed worden dat deze correct zijn, met name een opmetingsplan van een landmeter, aan te vechten. Het is echter niet aan de verwerende partij om dergelijk plan opgesteld door een deskundige in twijfel te trekken.

De discussie over de afstand tot de zijperceelsgrens is ondertussen opgelost maar volgens de verzoekende partijen toont dit wel aan dat de plannen foutief zijn. De aanvrager heeft zich gebaseerd op de oorspronkelijke plannen, opgemaakt door landmeters. Zij kan er dan ook van uitgaan dat deze plannen correct zijn. Uiteindelijk is een andere landmeter de afstand opnieuw komen meten en daaruit is gebleken dat er een verschil is van 20cm. De woning staat 20cm verder van de grens dan aangeduid op de plannen. De verwerende partij heeft dan terecht vastgesteld dat dit de verzoekende partijen ten goede komt en dat dit geenszins aanleiding kan geven tot een weigering van de vergunning. Het is niet zo dat elke aanvrager alle afmetingen uit de plannen dient te bewijzen aan de hand van een landmeterverslag. Bovendien gaat het ook slechts om 20cm, hetgeen verwaarloosbaar is. Het is alleszins niet voldoende om te oordelen dat de volledige plannen foutief zijn.

Indien de werkelijke toestand anders is uitgevoerd dan hetgeen op de plannen is goedgekeurd door de verwerende partij, dan dienen de verzoekende partijen andere middelen aan te wenden dan een beroep bij de Raad. In dit geval gaat het immers om handhaving, waarvoor de verwerende partij niet bevoegd is.

De verwerende partij had geen enkele reden om aan te nemen dat de plannen zo foutief zijn dat de vergunning dient geweigerd te worden.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

28. Verzoekers ontwikkelden in hun administratief beroep diverse beroepsgrievens omtrent onjuiste, ja zelfs misleidende plannen.

De PSA stelde echter vast dat de plannen niet misleidend waren en integendeel voldoende zorgvuldig waren om met kennis van zaken een oordeel te vellen over de aanvraag.

Op de plannen werd duidelijk de bestaande toestand aangegeven, als ook de werken die zonder vergunning werden uitgevoerd.

Naar aanleiding van de blijvende en hardnekkige kritiek van verzoekende partij (...) werd de afstand ter hoogte van de erker tegensprekelijk door een landmeter opgemeten. Daarbij bleek dat de bestaande toestand in het voordeel van verzoekende partij verkeerd was opgegeven: de woning van tussenkomende partij blijkt in werkelijkheid op 5,02m (...) van de zijdelingse perceelsgrens met tweede verzoekers te staan in plaats van op 4,80 m. De juridische discussie aangaande het respecteren van de afstanden tot de perceelsgrenzen werd daarmee ontzenuwd.

29. In hun verzoekschrift blijven verzoekende partijen echter kritiek uiten op cijfers, enerzijds op de oppervlakte van het terrein (653 m² versus 568m²) en anderzijds op bepaalde afmetingen van het gebouw, met name de afmetingen van de uitbouw achteraan: (3,30 m versus 3,17m) en de afmetingen van de zijkant van de uitbouw (2 m versus 1,84m). (...)

Verzoekende partij zoeken spijkers op laag water.

- Van belang is vooreerst op te merken dat er niets wijzigt aan de footprint van het gebouw. Ook de uitbouw achteraan en aan de zijkant wijzigen niet. Wat dan het belang is van een eventueel verschil in afmetingen van welgeteld 13 cm (voor de uitbouw: 3,30 m versus 3,17) of welgeteld 16 cm (voor de afmetingen van de zijkant 2 m versus 1,84 m) ontgaat tussenkomende partij. De minimis non curat praetor.

-Wat de bebouwde oppervlakte betreft, gaat deze terug op een reële opmeting van het terrein door landmeter Vandromme (...). Deze toont inderdaad een bezetting op van 19,42%. Verzoekers hebben nog nooit aangetoond dat de opmeting door landmeter Vandromme verkeerd zou zijn. Verzoekers vergenoegen zich hier met loutere insinuaties (...).

Bovendien dient ook hier aangestipt dat er met de uitbreiding niets wijzigt aan de bestaande en vergunde footprint. Als er overschrijding van de bezettingsgraad zou zijn – waarvan nergens bewijs voorligt – dateert deze al van sinds oprichting van de (koppel)woning (daterend van vóór het BPA).

De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd waar gesteld wordt: “De beroepsindieners zijn van oordeel dat de maximale terreinbezetting van 20% overschreden is. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dient vast te stellen dat dit niet het geval is. Uit de plannen en het cijfermateriaal blijkt dat de woning en het tuinhuis een oppervlakte van 126,81 m² hebben. De totale oppervlakte van het terrein is 653 m², wat dus betekent dat er een terreinbezetting van 19,42% is.”

De tussenkomende partij kan zich er verder mee vergenoegen te verwijzen naar de mening van de PSA en verwerende partij, met name dat de plannen niet misleidend en voldoende zorgvuldig zijn en zij met kennis van zaken een oordeel hebben kunnen vormen.

...

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Het vijfde middel is onontvankelijk.

In de bestreden beslissing heeft betrekking op een aantal interne verbouwingswerken en de uitbreiding van de eerste verdieping en de dakverdieping. Deze werken wijzigen niets aan de footprint van de bestaande woning. Logischerwijs zal de bezettingsgraad van het perceel niet worden gewijzigd door het uitvoeren van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen steunen hun vijfde middel op het BPA-voorschrift m.b.t. de toelaatbare bezettingsgraad (20%). Nu de bestreden beslissing hierop geen betrekking heeft, zou bezwaarlijk kunnen sprake zijn van een inbreuk hierop.

(...)

Het vijfde middel is ongegrond.

De tussenkommende partij verwijst naar de vaste rechtspraak van uw Raad, waaruit blijkt dat gebreken in het bouwdoossier enkel problematisch zijn wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen (...).

Dit is hier niet het geval.

De verzoekende partijen leggen geen concrete plannen en/of gegevens voor waaruit zou blijken dat de oppervlakte van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft niet correct zou zijn en/of de bezettingsgraad niet correct zou zijn opgemeten. In het kader van een procedure voor uw Raad volstaat het niet om eenvoudigweg te stellen dat de plannen en/of de opmetingen hierin niet correct zouden zijn.

Het terrein en de bezetting werd op een correcte manier nagemeten. Voor wat de bebouwde oppervlakte betreft, naar de opmeting door landmeter Vandromme. Hieruit blijkt dat de bezettingsgraad van het terrein 19,42%.

De PSA heeft dit aspect onderzocht en is tot de vaststelling gekomen dat de opmetingen correct zijn gebeurd:

(...)

De verwerende partij heeft dit ook zo beoordeeld:

...”

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkommende partijen:

- anders dan in de rechtspraak, zoals aangehaald door eerste tussenkommende partij, ligt hier niet de (post factum) vraag voor of een overheid als dan niet verschalkt werd door een naderhand vastgestelde onvolkomenheid in de plannen. Waar het middel wel over gaat, is de vaststelling dat een vergunningverlenende overheid – lopende het vergunningsdossier geconfronteerd met niet één, maar verschillende (in het verweer ook erkende), planonvolkomenheden – zich (a) er niet zomaar mee kan vergenoegen om uit te gaan van

de juistheid van de voor haar liggende plannen en (b) niet op zorgvuldige wijze en met kennis van zaken de vergunning kan verlenen.

Dat het daarbij niet altijd over een verschil in meters gaat doet weinig terzake. Daarenboven gaat het soms wel degelijk over aanzienlijke verschillen aangaande toch essentiële zaken (zoals gewoon bv. de grootte van het terrein...).

- verzoekende partij tonen wel degelijk aan dat er meer dan gerede twijfel is omtrent de juistheid van de voorgelegde plannen en berekeningen. Eigenlijk ligt zelfs gewoon het bewijs dat de plannen niet kloppen. Al te makkelijk gewaagt men aan de overzijde van loutere insinuaties.

- het gaat hier over meer dan de enkele bezettingsgraad. Een verdere uitbouw van de constructie in strijd met het BPA vastgelegde bezettingsgraad, zou verder rechte(n)s natuurlijk wél relevant zijn. Eertijds werd de uitbreiding maar vergund omdat de bezettingsnorm zagezegd gehaald werd. Indien - maar die oefening heeft verwerende partij dus niet willen maken - anno 2015/2016 zou blijken dat dit niet het geval is, kan geen vergunning toegestaan worden, minstens al niet zonder afwijking (waarvan in de bestreden beslissing dus geen sprake). Op een illegale woning - of een woning gebouwd in strijd met het vigerende ruimtelijke kader - kan men ook niet zomaar een bijkomende verdieping plaatsen. Elke aanvraag moet getoetst worden aan het BPA en in deze werd ook getoetst aan de bezettingsnorm uit dat BPA.

- de nu aangebrachte motivering waarom men geen rekening gehouden heeft met de door verzoekende partijen n.a.v. de administratieve procedure opgeworpen planonvolkomenheden, komt natuurlijk ook rijkelij(k) te laat. Dit o.m. in licht van de Formele Motiveringswet, die oplegt dat de motieven in de bestreden beslissing zelf moeten staan.

- dat verwerende partij nu bevestigt dat zij één en ander zelf heeft nagerekend op grond van de plannen van de aanvrager, is in het licht van het bovenstaande toch maar weinig geruststellend.

...

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij nog:

“ ...

Tussenkomende partij volhardt in hetgeen zij in haar eerste schriftelijke uiteenzetting heeft uiteengezet en hierboven heeft hernomen. Zij wenst daar nog het volgende aan toe te voegen :

- Verzoekers blijven op dezelfde nagel kloppen zonder eigenlijk het impact of het belang van dit middel concreet toe te lichten. Tussenkomende partij sluit zich aan bij de mening van het CBS van de gemeente Knokke-Heist inzake de (on)ontvankelijkheid van dit middel.

- Het is voorts juist zoals verwerende partij stelt, dat het in hoofde van verzoekers niet zomaar volstaat om de echtheid van door erkende landmeters en architecten opgemeten gegevens in twijfel te trekken. Het is uiteraard niet omdat verzoekers denken of vermoeden dat de plannen foutief zijn, zonder daartoe bewijskrachtige stukken van voor te leggen, dat de vergunning ipso facto kennelij(k) onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen.

...”

7.

De tweede tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Het vijfde middel is onontvankelijk

18. De tussenkomenende partij herneemt haar exceptie van onontvankelijkheid. 'Zoals gezegd, wijzigt de bestreden beslissing niets aan de footprint van de bestaande woning. Dit betekent dat de bezettingsgraad van het perceel niet wordt gewijzigd door de bestreden beslissing.

Nu de bezettingsgraad niet wijzigt door de desbetreffende vergunningsaanvraag, diende de verwerende partij dit aspect zelfs niet eens te beoordelen.

Zelfs indien de perceelsoppervlakte niet correct zou zijn (wat niet het geval is-zie verder), kan niet worden ingezien hoe dit aanleiding zou kunnen geven tot een andere beoordeling van het voorliggende dossier. Nu de bezettingsgraad geen te beoordelen element is, is dit aspect niet eens relevant bij de beoordeling van het dossier. De tweede tussenkomenende partij ziet dan ook niet in hoe de verzoekende partijen - bij een vernietiging en een nieuwe beoordeling op dit punt - enig voordeel zouden kunnen ondervinden.

De verzoekende partijen tonen in de wederantwoordnota niet aan welk belang zij zouden kunnen hebben bij dit middel. Er wordt niet verduidelijkt (hetgeen ook niet mogelijk is) welk voordeel de verzoekende partijen zouden kunnen ondervinden van een vernietiging op grond van dit middel.

(...)

Het vijfde middel is ongegrond

19. De verzoekende partijen stellen eenvoudigweg dat de oppervlakte van het terrein niet correct zou zijn weergegeven. Volgens de verzoekende partijen zou de deputatie de oppervlakte van het perceel niet afdoende hebben gecontroleerd.

De stelling van de verzoekende partij is niet correct.

De plannen en de perceelsoppervlakte zijn correct weergegeven. Het klopt dat er tijdens de vergunningsprocedure een nieuwe meting werd gedaan voor wat de afstand ten aanzien van de zijdelinge perceelgrens betreft. Dit aspect werd tijdens de vergunningsprocedure rechtgezet. Het feit dat er op dit punt een aanpassing aan het plan werd gemaakt, toont niet aan dat de andere gegevens op de plannen eveneens fout zouden zijn. De verzoekende partijen tonen dit ook niet aan.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar een vergunningsaanvraag uit 2006. Dit dossier ligt evenwel niet ter beoordeling voor. Indien er bij de vergunningsaanvraag uit 2006 bepaalde zaken niet correct zouden zijn nagemeten, kan dit in het kader van de voorliggende procedure niet ter discussie worden gesteld.

20. Punt is dat de verzoekende partijen geen concrete plannen en/of gegevens voorleggen waaruit zou blijken dat de oppervlakte van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft niet correct zou zijn en/of de bezettingsgraad niet correct zou zijn opgemeten. In het kader van een procedure voor uw Raad volstaat het niet om eenvoudigweg te stellen dat de plannen en/of de opmetingen hierin niet correct zouden zijn. Indien een verzoekende partij een bepaald middel uitwerkt en hierin een onregelmatigheid wenst aan te tonen, moet zou

logischerwijs aantonen dat er van een bepaalde onregelmatigheid sprake is. Het gaat niet op om eenvoudigweg te stellen dat bepaalde gegevens niet correct zouden zijn. Ook tijdens de beroepsprocedure voor de verwerende partij werden geen gegevens voorgelegd waaruit eventueel zou kunnen blijken dat de perceelsoppervlakte niet correct zou zijn.

Het terrein en de bezetting werd op een correcte manier nagemeten. Voor wat de bebouwde oppervlakte betreft, naar de opmeting door landmeter Vandromme. Hieruit blijkt dat de bezettingsgraad van het terrein 19,42%. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de landmeter een fout zou hebben begaan.

De PSA heeft dit aspect onderzocht en is tot de vaststelling gekomen dat de opmetingen correct zijn gebeurd. De verwerende partij heeft dit ook zo beoordeeld.

21. De tussenkomende partij verwijst verder naar de vaste rechtspraak van uw Raad, waaruit blijkt dat gebreken in het bouwdoossier enkel problematisch zijn wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen (...). Nu er in voorliggend geval geen sprake is van foutieve of misleidende gegevens, kan er van een inbreuk op deze rechtspraak logischerwijs geen sprake zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Het wordt niet betwist dat op grond van het BPA de terreinbezetting maximaal 20% mag bedragen.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de woning en het tuinhuis een oppervlakte van 126,81 m² hebben, wat met een totale oppervlakte van het perceel van 653 m² een terreinbezetting van 19,42% oplevert. Die conclusie steunt op de plannen en een bij de aanvraag gevoegd opmetingsplan van 2 december 2016, opgemaakt door een landmeter-expert.

Die motivering geeft antwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen die de juistheid van de cijfergegevens van de aanvraag in vraag gesteld hebben. Bij hun administratief beroepschrift hebben zij een afschrift van de beslissing van 1 juni 2007 van de tweede tussenkomende partij gevoegd, waarbij een verbouwingsaanvraag van de eerste tussenkomende partij vergund wordt. Die vergunningsbeslissing vermeldt een perceeloppervlakte van 568 m². De verzoekende partijen wijzen ook op de plannen van de verbouwingsaanvraag, waarop dezelfde terreinoppervlakte van 568 m² vermeld wordt.

1.2.

De tweede tussenkomende partij voert de niet-ontvankelijkheid van die kritiek aan omdat de bezettingsgraad door de bestreden vergunning niet gewijzigd wordt en dus geen beoordelingscriterium kan zijn.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota dat een verdere uitbouw van de constructie in strijd met de door het BPA opgelegde bezettingsgraad rechtens wel relevant zou zijn. Zij stellen dat de uitbreiding destijds op 1 juni 2007 maar vergund werd omdat de bezettingsnorm “zogezegd gehaald werd”, dat geen nieuwe vergunning verleend kan worden als dat niet het geval zou zijn, wat de verwerende partij niet heeft willen onderzoeken, dat er op een illegale woning of een met “het vigerende ruimtelijke kader” strijdige woning niet zomaar een bijkomende verdieping geplaatst kan worden en dat elke aanvraag aan het BPA getoetst moet worden.

1.3.

De argumentatie van de verzoekende partijen wordt niet aangenomen. De verzoekende partijen zien over het hoofd dat de stedenbouwkundige vergunning van 1 juni 2007, als individuele rechtscheppende akte, definitief geworden is, zodat de regelmatigheid daarvan niet meer in vraag gesteld mag worden. Door thans aan te voeren dat de bezettingsnorm bij de afgifte van die vergunning mogelijk niet gehaald werd en dat de verwerende partij had moeten onderzoeken of de woning daardoor niet “illegaal” is, stellen zij op ontoelaatbare wijze een definitief gevestigde rechtstoestand in vraag.

Het blijkt niet dat de door de bestreden beslissing vergunde verbouwingsaanvraag de bezettingsgraad op het perceel verhoogt. De verzoekende partijen hebben dan ook geen belang bij de kritiek dat de discrepantie tussen de terreinoppervlaktes de verwerende partij minstens tot een nieuw onderzoek had moeten aanzetten. De bezettingsgraad zoals die voortvloeit op basis van een totale oppervlakte van 568 m², is een definitief vergunde toestand en kan dus geen weigeringsgrond vormen. Voor zover de totale perceeloppervlakte groter dan 568 m² zou zijn en de bezettingsgraad dus lager, kan dat de verzoekende partijen niet tot nadeel strekken.

1.4.

Zoals de verzoekende partijen zelf stellen, is de discussie over de juiste afstand tot de perceelgrens in de loop van de administratieve beroepsprocedure opgelost. Dat kan niet worden aangegrepen om de verwerende partij onzorgvuldigheid aan te wijzen.

Voorts valt het in redelijkheid niet in te zien hoe de door de verzoekende partijen vastgestelde verschillen in afmetingen van 13 cm (achteraan de uitbouw) en 16 cm (de zijkant van de uitbouw) met de vroegere plannen een doorslaggevende impact op de beoordeling door de verwerende partij gehad zouden kunnen hebben. Dat geldt ook voor de opmerking over de nokhoogte die de verzoekende partijen zelf niet meer dan een voetnoot waard achten.

Welke onduidelijkheden er achter “Etc. etc...” schuilgaan, is niet duidelijk en wordt niet ambtshalve onderzocht.

2.

De verzoekende partijen overtuigen er niet van dat de verwerende partij niet mocht uitgaan van de juistheid van de ingediende plannen.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een zesde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

63. In de bestreden beslissing (...) laat verwerende partij o.m. het volgende gelden:

"De plaats van de aanvraag bevindt zich in een stedelijk gebied waar zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bevinden op relatief groene percelen. Van de beroepsindieners mag dan ook enige tolerantie worden verwacht bij het verbouwen van een woning, conform de bestemming van het BPA. Uit de toegevoegde foto blijkt bovendien dat de achterliggende burelen enkel rechtstreeks zicht hebben op de achterliggende omgeving in de maanden dat er geen bladeren aan de bomen hangen. Van zodra de lente aanbreekt en de bomen terug groen zijn, kunnen de achterliggende burelen de omgeving niet meer zien. Zij kunnen dan enkel de aanwezige bomen zien, hetgeen zij bij het realiseren van de aanvraag nog grotendeels zullen zien."

64. Uit enkele simulaties opgesteld door een architect (...) blijkt dat het geplande integendeel zal zorgen voor een aanzienlijk verlies van (achteraan)zicht van de heer en mevrouw Devulder - Cuykens.

De stelling dat zij "bij het realiseren van de aanvraag de aanwezige bomen nog grotendeels zullen zien" klopt gewoon feitelijk helemaal niet.

Verwerende partij heeft de zaken duidelijk niet goed beoordeeld en onderschat.

*65. De motivering op dit punt is verkeerd en verwerende partij heeft de zaken enkel op onzorgvuldige wijze onderzocht. Er ligt dan ook geen adequate toetsing aan de goede ruimtelijke ordening voor.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

De belangrijkste reden waarom de verwerende partij het verlies aan zicht van de eerste en tweede verzoekende partij niet heeft aanvaard, is het feit dat het hier om een stedelijk gebied gaat. Van de verzoekende partijen mag enige tolerantie verwacht worden en zij hebben geen recht op eender welk uitzicht.

Het is niet zo dat de uitbreiding tot tegen hun woning komt, integendeel er zit een afstand van 15m tussen. De verzoekende partijen laten uitschijnen alsof ze volledig omringd zullen worden door gebouwen en geen enkel zicht meer zullen hebben. Dit is geenszins het geval, de percelen bevatten veel groen en dit wordt ook behouden. Bovendien komt de uitbreiding ook niet tot tegen de zijperceelsgrens waardoor de verzoekende partijen nog altijd een zicht hebben op de omgeving. Dit blijkt ook duidelijk uit de verschillende foto's die de verzoekende partijen tijdens de beroepsprocedure hebben bijgebracht.

..."

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

" ...

30. Verzoekers baseren zich voor dit middel op nieuwe, zelfgemaakte simulaties (...), simulaties die echter verkeerd zijn vermits geen rekening wordt gehouden met de aangepaste plannen waarbij de uitbouw werd afgeknot.

Verzoekers kunnen sowieso hun middel niet baseren op verkeerde simulaties.

31. Daarnaast ziet tussenkomende partij niet in waar verwerende partij de zaken niet goed beoordeeld zou hebben. Verzoekers citeren de passus uit de bestreden beslissing onvolledig. Verwerende partij heeft ongetwijfeld bedoeld dat verzoekers, in het bijzonder eerste verzoekers DEVULDER-CUYCKENS, de aanwezige bomen die aan de overkant van de Victor Lamoralstraat staan nog steeds zullen kunnen zien nadat de uitbreiding zich heeft gerealiseerd.

De vergunning beslissing stelt daaromtrent:

De uitbreiding zal zichtbaar zijn vanuit de woningen van de beroepsindieners (toch alleszins vanuit de naastgelegen en achtergelegen woning), maar dit zal niet zo dramatisch zijn als de beroepsindieners voorstellen. De achterliggende burens zullen nog altijd, door een aantal ramen, naast de uitbreiding kunnen kijken naar de aanwezige bomen, of in de winter naar de kerktoren. Dit blijkt duidelijk uit de foto's die de beroepsindieners hebben neergelegd na de hoorzitting.

Dit blijkt zelfs uit de (voor het overige niet accurate) simulaties van verzoekende partij: de achterliggende bomen zijn zelfs na de uitbreiding nog steeds te zien, zoals verwerende partij het ook heeft beoordeeld.

[...]

De overweging in de vergunning dat verzoekers "bij het realiseren van de aanvraag de aanwezige bomen nog grotendeels zullen zien" is dus wél juist en niet foutief of in ieder geval niet kennelijk onredelijk.

32. Bovendien zijn op heden – na voorafgaande aankondiging aan verzoekende partij die hiertegen geen bezwaar heeft geuit – in de achtertuin van tussenkomende partij drie hoogstammige bomen bijgeplant:

[...]

Dit maakt dat verzoekers méér dan ooit op groen zullen kijken (ter hoogte van hun perceelsgrens en verderop in de straat). Rekening houdend met deze evolutie ontberen verzoekers volgens tussenkomende partij zelf het belang om (nog) op dit middel te insisteren.

..."

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

"...

De verzoekende partijen stelden in hun beroepschrift bij de deputatie dat de tweede verzoekende partijen (m.n. eigenaars van de achtergelegen woning) hun uitzicht zouden verliezen. Volgens dit beroepschrift zou de dakoversteek van het bijkomende volume voor een serieuze visuele hinder zorgen en zou het perceel volledig volgebouwd worden. Het uitzicht van de tweede verzoekende partij op de achterliggende omgeving zou hierdoor worden aangetast (...)

De verwerende partij is voorbijgegaan aan deze beroepsgrief nu de beide woningen op een ruime afstand van elkaar zijn gelegen (+/- 20m), de functies in de desbetreffende ruimtes niet van die aard zijn dat ze inkijk genereren (m.n. b. adkamer en slaapkamer), er in een dergelijke omgeving een zekere tolerantie mag worden verwacht en er tussen beide percelen een aantal bomen zijn gelegen.

De verzoekende partijen betwisten in hun zesde middel de stelling van de verzoekende partijen m.b.t. de bomen. Volgens het inleidend verzoekschrift zou de tweede verzoekende partij geen zicht hebben op bomen.

Dit klopt niet. De vergunninghouder heeft ter hoogte van de perceelsgrens namelijk een aantal bomen aangeplant. Deze bomen zullen nog groeien. Eens deze bomen volgroeid zullen zijn, zal de tweede verzoekende partij op dit groenscherf uitkijken. De verwerende partij kon dit dan ook terecht als element (naast de bovenstaande elementen) aanhalen om te oordelen dat de visuele impact aanvaardbaar is.

[...]

De bomen die zich achter de dakoversteek bevinden, zijn - in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen ponereren - nog steeds zichtbaar. Dit blijkt overigens uit de simulaties van de verzoekende partijen, waarop de kruinen van de bomen te zien zijn achter de te realiseren uitbouw. De vergunninghouder heeft bijkomend de dakoversteek beperkt in het beperkt aangepast plan. Dit betekent dat de visuele impact nog beperkter zal zijn. De verzoekende partijen hebben geen rekening gehouden met dit beperkt aangepaste plan, wat betekent dat er in realiteit zelfs nog meer te zien zal zijn van deze bomen.

De verwerende partij mocht bijgevolg concluderen dat de visuele hinder niet aanvaardbaar is. De verwerende partij heeft zich hiervoor overigens niet enkel gesteund op de aanwezigheid van de bomen (...).

*Bovendien kan niet worden ingezien én wordt niet aangetoond dat dit element tot de weigering van de desbetreffende vergunningsaanvraag had moeten leiden. Zoals gezegd, moet de verwerende partij een afweging maken tussen alle belangen. Het is enkel wanneer de visuele impact onaanvaardbaar zou zijn dat dit zou betekenen dat de aanvraag had moeten worden geweigerd. Dit is hier niet het geval en dit wordt ook niet aangetoond.
..."*

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

"...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkomende partijen:

- de door verzoekende partijen eerder voorgebrachte simulaties zijn geheel niet foutief. De afknotting van de dakoversteek is in deze, mede door de wat schuinse oriëntatie opzichts het perceel van eerste verzoekende partijen, niet of nauwelijks relevant. De architect die verzoekende partijen hebben aangesteld is gewoon uitgegaan van de bouwplannen... zoals door tweede tussenkomende partij aangewend. Een vergelijking tussen de initiële bouwplannen en de uiteindelijk goedgekeurde bouwplannen (zie tekening achtergevelaanzicht – noord) leert dat er dienaangaande gewoon geen, laat staan een relevant, verschil is.

- of verzoekende partijen toleranter moeten zijn, is een vraagstuk ten gronde. Waar het middel wel over gaat, is het gegeven dat verwerende partij de zaken – opnieuw – niet goed heeft beoordeeld. De pogingen van de overige partijen ten spijt, blijkt gewoon dat – waar verwerende partij gesteld heeft dat het zicht op het achterliggend groen / gebied grotendeels gevrijwaard blijft – dit niet klopt. Effectief heeft niemand een subjectief recht op uitzicht, maar één en ander is wel een hinderaspect van goede ruimtelijke ordening dat

afdoende moet beoordeeld worden, hetgeen minstens al veronderstelt dat de vergunningverlenende overheid de zaak juist beoordeelt. Quod non dus.

- het feit dat tweede verwerende partij één en ander nu – na de bestreden vergunningsbeslissing – heeft willen ondervangen door aanvullend groen te voorzien ter hoogte van de scheiding met het perceel van eerste verzoekende partijen doet (a) niet terzake (maakt minstens de beoordeling van verwerende partij ten tijde van de bestreden beslissing niet juist) en (b) maakt zeker niet dat eerste verzoekende partijen plots geen uitzicht meer zouden verliezen, dit zeker al niet op het verdiepingsniveau.

Daarenboven kan het groen morgen weer weggemaakt worden. Dit is ook geen duurzame, laat staan rechtszekere, oplossing.

In wezen heeft tweede tussenkomende partij door het plaatsen van de “groenbuffer” vooral de problematiek in hoofde van eerste verzoekende partijen erkend.

...”

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij nog:

“ ...

- Verzoekers verwijten verwerende partij de zaken feitelijk niet correct te hebben beoordeeld wat betreft de visuele hinder van eerste verzoekers, maar baseren zich voor dit middel op simulaties die zelf feitelijk niet juist zijn...

- Op deze simulaties is bovendien duidelijk wel nog de groene omgeving aan de voorzijde van de woning van tussenkomende partij te zien.

- Ook dit groen kan uiteraard morgen weer weggemaakt worden.

- Tussenkomende partij heeft net om haar eigen privacy wat af te schermen de drie bomen geplant. Het spreekt voor zich dat tussenkomende partij deze bomen niet meer zal verwijderen. Op geen enkele manier heeft tussenkomende partij daarmee de ‘problematiek’ erkend, wel heeft tussenkomende partij er mede voor gezorgd dat eerste verzoekers ten allen tijde op groen zullen blijven kijken.

...”

7.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Zoals de verzoekende partijen zelf bevestigen, betwisten zij niet de discussie ten gronde (m.n. de vraag of de impact al dan niet aanvaardbaar is). Zij betwisten de beoordeling hiervan door de verwerende partij. Volgens de verzoekende partijen zou de verwerende partij een verkeerd standpunt hebben ingenomen omtrent het uitzicht van de eerste verzoekende partij. De verzoekende partijen stellen meer bepaald dat de verwerende partij een verkeerde beoordeling maakt van het aanwezige groen en op basis hiervan verkeerdelijk stelt dat het uitzicht van de eerste verzoekende partijen grotendeels gevrijwaard blijft.

Dit klopt niet.

De verwerende partij is op basis van deze verschillende elementen samen tot de vaststelling gekomen dat het uitzicht van de verzoekende partijen grotendeels gevrijwaard blijft.

Indien de verzoekende partijen deze vaststelling willen betwisten, moeten zij aantonen dat geen enkel van de aangehaalde elementen deze vaststelling kunnen ondersteunen'. Zoals uit het verzoekschrift en de wederantwoordnota ook blijkt, blijven de verzoekende partijen in gebreke dit te doen.

De verzoekende partijen pinnen zich daarentegen vast op één zin, m.n. dat de bomen zichtbaar zouden blijven. Overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad (...) zou dit element alleen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden. Zoals gezegd, is de stelling van de verwerende partij nog op een aantal andere - gegronde - elementen gesteund.

Bovendien klopt de stelling van de verwerende partij wel degelijk. De bomen die zich achter de dakoversteek bevinden, zijn nog steeds zichtbaar. Dit blijkt overigens uit de simulaties van de verzoekende partijen, waarop de kruinen van de bomen te zien zijn achter de te realiseren uitbouw.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel stelt de beoordeling van het verlies van het “achteraanzicht” van de eerste twee verzoekende partijen aan de orde. Het zijn dus enkel de eerste en tweede verzoekende partij die belang bij het middel hebben.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om in overeenstemming met artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals al bij de bespreking van het tweede middel gesteld is, kan de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Op grond van de formele motiveringsplicht kan er enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing:

“ ...

De plaats van de aanvraag bevindt zich in een stedelijk gebied waar zich hoofdzakelijk ééngezinswoningen bevinden op relatief groene percelen. Van de beroepsindieners mag dan ook enige tolerantie worden verwacht bij het verbouwen van een woning, conform de bestemming van het BPA. Uit de toegevoegde foto blijkt bovendien dat de achterliggende burens enkel rechtstreeks zicht hebben op de achterliggende omgeving in de maanden dat er geen bladeren aan de bomen hangen. Van zodra de lente aanbreekt en de bomen terug

groen zijn, kunnen de achterliggende burens de omgeving niet meer zien. Zij kunnen dan enkel de aanwezige bomen zien, hetgeen zij bij het realiseren van de aanvraag nog grotendeels zullen zien. De beroepsindieners stellen de aanvraag voor alsof de uitbreiding tot op de zijperceelsgrens komt, dit is geens het geval. De uitbreiding zal zichtbaar zijn vanuit de woningen van de beroepsindieners (toch alleszins vanuit de naastgelegen en achtergelegen woning), maar dit zal niet zo dramatisch zijn als de beroepsindieners voorstellen. De achterliggende burens zullen nog altijd, door een aantal ramen, naast de uitbreiding kunnen kijken naar de aanwezige bomen of in de winter naar de kerktoren. Dit blijkt duidelijk uit de foto's die de beroepsindieners hebben neergelegd na de hoorzitting.

...

Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij, onder meer op basis van een onderzoek van de foto's gevoegd bij het beroepschrift, tot het besluit komt dat de eerste twee verzoekende partijen vanuit hun woning naast de uitbreiding, die niet tot de zijperceelsgrens reikt, zicht op de bomen zullen hebben. Het verlies aan uitzicht wordt erkend maar aanvaardbaar bevonden, ook in het licht van de ligging in het BPA en in stedelijk gebied met voornamelijk eengezinswoningen.

Voorts blijkt dat de verwerende partij de visuele hinder voor de eerste en tweede verzoekende partij ook aanvaardbaar acht vanwege de afstand van 15,42 meter tot hun tuin.

Noch de foto's bij het beroepschrift, noch de simulaties die de verzoekende partijen bijbrengen, laten toe te besluiten dat de beoordeling ter zake onjuist of onredelijk zou zijn. Wat de eerste en tweede verzoekende partijen als een "aanzienlijk verlies" bestempelen, is hun appreciatie. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep, geen derde administratieve aanleg.

De door de eerste tussenkomende partij vooropgestelde aanplant van hoogstammige bomen in de achtertuin waaruit de eerste en tweede verzoekende partijen een erkenning van het probleem afleiden, doet daar niet anders over oordelen. De onjuistheid of onredelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing dat het uitzicht afdoende gevrijwaard blijft, wordt daarmee niet aangetoond of plausibel gemaakt.

4.

Het middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

Een zevende middel ontlent de verzoekende partijen aan de schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

" ...

67. In de bestreden beslissing (stuk 1) laat verwerende partij o.m. het volgende gelden:

"Het raam dat zich in de schuine gevel bevindt, kan eventueel ook uitkijken naar de achterliggende burens toe. Het gaat hier echter om een slaapkamer, zodat de hinder beperkt is. Bovendien bevinden er zich tal van bomen op de percelen"

68. Bovenstaande motivering is foutief en derhalve niet afdoende.

Uit de foto's (stuk 6) blijkt duidelijk dat er zich tussen de woning van verzoekers en die van het voorliggende project slechts één enkel jong boompje bevindt, welke de zichtbaarheid zeker niet beperkt. De bomen waarnaar verwerende partij refereert, bevinden zich.... op het perceel horende bij het andere deel van de koppelwoning...

Eén en ander kan dus al zeker ook niet verhinderen dat er vanuit de voorziene slaapkamer in de woning van de heer en mevrouw Devulder - Cuykens kan worden gekeken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

5.

Ook het zevende middel raakt kant noch wal. De motivering van de verwerende partij toont voldoende aan dat er geen sprake is van onzorgvuldig onderzoek. In de geciteerde motivering staat immers al de hoofdreden waarom de verwerende partij van oordeel is dat de privacy van de achterliggende burens niet ernstig wordt geschaad. Het gaat om een raam in een schuine gevel, dit zorgt er al voor dat er geen onmiddellijke inkijk mogelijk is. De aanvragers zouden zich al tegen het raam moeten plaatsen en moeite moeten doen om 15m verder in de tuin en de woning van de eerste en tweede verzoekende partij binnen te kijken.

Het feit dat er groen aanwezig is op de percelen speelt ook een rol, maar de verwerende partij heeft wel degelijk meer motieven opgenomen, met name het feit dat het om een schuine gevel gaat en de ruime afstand tussen de woningen.

6.

De verzoekende partijen citeren bewust slechts delen van de motivering, de bestreden beslissing dient echter in zijn geheel te worden gelezen en daaruit blijkt dat de motivering voldoende is. De middelen van de verzoekende partijen stellen slechts summier dat de verwerende partij niet voldoende heeft gemotiveerd. Zij kunnen ook niets meer zeggen omdat uit de volledige bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij alle feiten grondig en volledig heeft onderzocht en deze ook correct heeft beoordeeld.

Er kan dan ook besloten worden dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening voldoende afdoende heeft onderzocht en ook voldoende heeft gemotiveerd. De middelen zijn ongegrond.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

33. Dit middel gaat uit van de verkeerde veronderstelling dat de bestreden beslissing zou beweren dat er ter hoogte van de grens tussen enerzijds de eigendom van verzoekende partij en anderzijds de eigendom Devulder bomen zouden staan die de inkijk verhinderen. Dit is een misvatting/is maar één mogelijke lezing van de beslissing.

De zinnen die verzoekers op p. 18/20 van hun verzoekschrift citeren maken deel uit van een ruimere paragraaf. Wanneer men die in zijn totaliteit leest blijkt niet dat verwerende partij determinerend van oordeel zou zijn geweest dat hinderlijke zichten vanuit de slaapkamer in de richting van de eigendom Devulder zouden worden belemmerd door bomen en dat om die reden de vergunning kan worden toegestaan.

De betreden beslissing heeft in de eerste plaats gelet op de zichten in de richting van de eigendom Agneessens. Uit het grondplan blijkt ook duidelijk dat het raam dat zich in de schuine gevel bevindt (slaapkamer 3) essentieel georiënteerd is naar de eigendom Agneessens en niet naar het perceel Devulder. Het raam van de slaapkamer is één van de 8 ramen die uitkijken op de eigendom Agneessens (die van haar kant ook talrijke ramen heeft in de richting van tussenkomende partij).

-Dat het schuine raam van slaapkamer 3 kijkt in de richting Agneessens en niet in de richting Devulder blijkt uit de foto's die verzoekende partij Devulder zelf heeft voorgelegd aan de Deputatie (zie stuk 10 "Foto's" van verzoekende partij in de beroepsprocedure bij de Deputatie, hernomen als stuk 6 in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De foto op p.13 en 14 van stuk 6 geven goed aan dat niet het schuine raam van de nieuwe slaapkamer 3, maar enkel het gedoofde raam van de badkamer georiënteerd is in de richting Devulder (dit gedoofde raam wordt met de vergunning terug open gebroken om licht te trekken in de badkamer maar het glas wordt ondoorzichtig gemaakt zodat er ook geen inkijk mogelijk is naar en vanuit de eigendom Devulder).

Stuk 6 van verzoekende partij (de foto's op pag. 5, 6, 7, 10) geven ook aan dat er wel degelijk op bepaalde punten groen staat tussen de eigendommen van tussenkomende partij enerzijds en Devulder anderzijds.

Het schuine raam van de slaapkamer kijkt in de richting Agneessens en in die richting staan effectief bomen die de inkijk helpen tegengaan (zie stuk 6 verzoekende partij meerbepaald de foto op de pagina's 14, 17, 19, 22).

Ook op het gelijkvloers zijn vanuit de eigendom Devulder en kijkend in de richting van tussenkomende partij bomen te zien (zie stuk 6 p. 3).

Het is tegen die achtergrond dat de motivering van de bestreden beslissing moet gelezen worden waar wordt gezegd:

(...)

Waar gezegd wordt "Bovendien bevinden er zich tal van bomen op de percelen" slaat dit volgens tussenkomende partij op verschillende ramen en de totaliteit van de omgeving en niet enkel op het raam in de schuine gevel en de situatie op de perceelsgrens tussen verzoekende partij en Devulder, laat staan op de bomen die zouden behoren tot het andere deel van de koppelwoning. Met de talrijke foto's die alle partijen aan de Deputatie werden voorgelegd zou het ook verwonderen dat deze geen juiste kijk op de zaak zou hebben gehad.

Bovendien is de kwestie van de bestaande boemen maar een bijkomende motief ("Bovendien....") zonder dat dit argument de beslissing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op essentiële wijze schraagt. De bestreden beslissing herinnert er in de eerste plaats aan dat partijen in een dichtbevolkt woongebied wonen en dit een zekere tolerantie vraagt.

Ook tussenkomende partij moet een bepaalde inkijk vanwege eerste verzoekende partij ondergaan:

[...]

Met de aanplant van de nieuwe bomen (zie hoger) vermindert de wederzijdse inkijk zodat verzoekers ook hier geen belang meer hebben bij dit middel.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De tussenkomende partij verwijst naar de uitgangspunten waarmee bij de beoordeling van dit middel rekening moet worden gehouden (zie repliek zesde middel).

Uit het onderstaande kadasterplan blijkt dat de woning van de tweede verzoekende partij op een relatief ruime afstand van de woning van de vergunninghouder is gelegen. De perceelgrens met de tweede verzoekende partij is op een afstand van meer dan 15 m gelegen. De woning van de tweede verzoekende partij is op ongeveer 20m gelegen. Het zevende middel heeft betrekking op het raam in de schuine gevel. Nu het om een schuine gevel gaat en de woning van de tweede verzoekende partijen zich min of meer loodrecht achter de woning van de vergunninghouder bevindt, is de kans zeer klein dat er vanuit het raam in deze schuine gevel zal worden ingekeken op het terrein van de tweede verzoekende partij. Dit blijkt ook uit het onderstaande plan. De stelling van de verzoekende partijen 'dat er vanuit de voorziene slaapkamer zal worden ingekeken in de woning van de tweede verzoekende partij' is dan ook weinig geloofwaardig. Niet alleen de configuratie van de beide woningen, maar ook de ruime afstand (+- 20m) tussen beide maakt dit zo goed als onmogelijk. Achter dit raam bevindt zich één van de slaapkamers van de vergunninghouders. Dit is een functie die sowieso tot weinig inkijk aanleiding geeft.

[...]

De verzoekende partijen tonen niet aan hoe er vanuit dit raam in de schuine gevel zou kunnen worden ingekeken in de woning van de tweede verzoekende partij.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook dat er 'eventueel' inkijk zou kunnen zijn. Hoewel de kans dat er zich inkijk zou voordoen in de woning van de tweede verzoekende partij onbestaande is, heeft de verwerende partij dit aspect toch beoordeeld. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing op de afstand met het perceel van de tweede verzoekende partij, de functie van de desbetreffende ruimte en de aanwezigheid van een aantal bomen op het perceel om tenslotte te oordelen dat dit aspect geen belemmering vormt voor het toekennen van de vergunning.

Gelet op dit alles is het kennelijk onredelijk om te stellen dat er sprake zou zijn van inkijk in de woning van de tweede verzoekende partij én dat dit aspect niet afdoende zou zijn beoordeeld. Bovendien tonen de verzoekende partijen niet aan dat deze (vermeende) inkijk van die aard zou zijn dat de aanvraag had moeten worden geweigerd.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen, kon de verwerende partij wel degelijk verwijzen naar de aanwezigheid van bomen op het perceel. De vergunninghouder heeft ter hoogte van de perceelsgrens met de tweede verzoekende partij wel degelijk een aantal bomen aangeplant. Dit blijkt ook uit het dossier. Onderstaande foto werd door de vergunninghouder opgenomen in haar nota voor de verwerende partij.

...”

5.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in het verzoek tot nietigverklaring werd uiteengezet, volharden verzoekende partijen en repliceren zij verder als volgt op de argumenten van verwerende partij en tussenkomende partijen:

- waar verwerende partij haar eigen motivering nu zelf in vraag stelt, erkent zij in wezen dat de motivering van de bestreden beslissing onafdoende is en dat er geen zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorligt.

- er zal wel degelijk uitzicht kunnen genomen worden vanuit de kwestieuze slaapkamer opzichts van het perceel van eerste verzoekende partijen. De overige partijen lijken de zaken verkeerd te (willen) zien. Er kan eenvoudig verwezen worden naar het gevelplan (achtergevel – noord). Vandaar natuurlijk ook dat verwerende partij één en ander in de bestreden beslissing heeft ontmoet.

Zelfs wanneer verzoekende partijen zich dienaangaande nog zouden vergissen, wordt door de overige partijen treffend aangetoond dat er dan alleszins wél ernstige inkijk zal zijn naar tweede verzoekende partijen toe – heeft verwerende partij dan op hen gedoeld? - alwaar alvast ook helemaal geen groen staat dat in dit opzicht (en op die hoogte) bufferend zou kunnen werken...Het is dan eigenlijk - opnieuw - al helemaal onduidelijk waarover verwerende partij het in de bestreden beslissing eigenlijk heeft....

- zoals in het verzoekschrift reeds uiteengezet, stond er ten tijde van de bestreden beslissing maar één enkel jong boompje, hetwelk alvast hoegenaamd geen bufferende werking kan hebben. De andere bomen staan op het andere gedeelte van de koppelwoning. Zodoende valt niet in te zien waarom dit relevant zou zijn in de hinderbeoordeling opzichts van verzoekende partijen.

- U Raad zal oordelen of er dienaangaande een motivering ten overvloede voorligt. Alvast vond verwerende partij één en ander schijnbaar ten zeerste vermeldenswaardig...

- de nieuwe groenaanplant doet opnieuw niets ter zake. Dienaangaande wordt brevia causa verwezen naar hetgeen onder het zesde middel reeds uiteengezet werd.

- het gegeven dat ook tweede tussenkomende partij misschien enige zichten moet tolereren, maakt niet dat verwerende partij in de hinderbeoordeling aangaande het nu aangevraagde mag uitgaan van verkeerde veronderstellingen.

“ ...”

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomende partij nog:

“ ...

De enkele verwijzing naar het gevelplan om de beweerdelijke zichten uit de schuine zijde te verantwoorden, is niet correct. Op het gevelplan is de schuine gevel moeilijk te zien. Op het kadasterplan (zie schriftelijke uiteenzetting CBS gemeente Knokke-Heist, pagina 16 bovenaan) is dit wel duidelijk te zien.

- Wat betreft de aanwezigheid van de bomen wijst tussenkomende partij op de uiteenzetting in de eerste schriftelijke uiteenzetting.

- Tussenkomende partij stelt zich opnieuw vragen bij het actuele belang van verzoekers bij dit middel.

...

7.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

De tussenkomende partij stelt (...) vast dat de stelling m.b.t. de aanwezige bomen een louter bijkomend argument is. De verwerende partij kon op basis van de overige elementen meer dan terecht aannemen dat het uitzicht van de verzoekende partijen niet op onaanvaardbare wijze werd aangetast. De verzoekende partijen weerleggen dit ook niet, noch tonen de verzoekende partijen aan dat deze elementen niet correct zouden zijn.

De verwijzing naar de aanwezigheid van de bomen is louter een overtollig motief. Overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad kan de kritiek op overtollige motieven niet tot de nietigheid van de desbetreffende beslissing leiden (...).

De verwijzing naar de aanwezigheid van de bomen is overigens niet foutief. Zoals uit de talrijke foto's ook blijkt, zijn er heel wat bomen op het terrein aanwezig. De verwerende partij kon hier dan ook naar verwijzen. Zoals uit de beslissing ook blijkt, heeft de verwerende partij de aanwezigheid van deze bomen niet rechtstreeks gekoppeld aan het uitzicht van de eerste verzoekende partij.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel, zoals ontwikkeld in het verzoekschrift, stelt de impact op de privacy van de eerste en tweede verzoekende partij als gevolg van de inkijk “vanuit het raam (...) in de schuine gevel” aan de orde.

2.

Er wordt herinnerd aan de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, aan de rechterlijke aard van het beroep bij de Raad en de daarin besloten verplichting om de waardering van de feiten marginaal te toetsen, en aan de bewijslast van de verzoekende partijen om de feitelijke onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen of aannemelijk te maken.

3.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat het raam in kwestie “eventueel (kan) uitkijken naar de achterliggende burenen”, wat wordt afgeleid uit de vaststelling dat het raam zich in de schuine gevel bevindt, met andere woorden niet recht uitkijkt op de woning van de eerste en tweede verzoekende partij. De verwerende partij vervolgt dat het om een raam van een slaapkamer gaat en besluit dat de hinder voor de eerste en tweede verzoekende partij beperkt is.

Niets van wat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift of in hun wederantwoordnota aanvoeren, weerlegt die motivering. De voorafgaande overweging waarin de verwerende partij aan

de afstand tussen de woningen herinnert, wordt in hun citaat van de motivering weggelaten. De verzoekende partijen focussen op de overweging dat er zich bovendien “tal van bomen” op de percelen bevinden.

De repliek dat de andere partijen in hun verweer alleszins een “ernstige inkijk” ten koste van de derde en vierde verzoekende partij toegeven, is een raadsel en niet meer ernstig te nemen. Alleszins vonden de verzoekende partijen die inkijk blijkbaar zelf niet ernstig genoeg om daarvan van meet af aan een middel te formuleren.

Waar de verzoekende partijen het in hun wederantwoordnota aan de Raad overlaten om te “oordelen of er dienaangaande een motivering ten overvloede voorligt”, wordt er effectief geoordeeld dat het om een overtollig motief gaat. De conclusie dat de inkijk beperkt is, wordt afgeleid uit en steunt afdoende op de afstand, de vaststelling dat het om een schuine gevel en om een slaapkamer gaat.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DEMI-WILLEMKENS LAWRENCE-DENYS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KNOKKE-HEIST is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 februari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF