

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0647
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0400/SA/0455

Verzoekende partijen	1. de heer Donovan CRAME 2. de heer Dirk DE KOKER vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recolettenlei 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	mevrouw Sarah JOOS vertegenwoordigd door advocaat Andy VAN PACHTENBEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Grote Kring 11/33

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en mevrouw Marie VERTEZ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 29 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij en aan de heer Jo DE LANGE een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning op het perceel gelegen te 9620 Zottegem, Acacialaan 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 941K4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 juni 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 20 juli 2015 met nummer S/2015/0088 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 februari 2017.

Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Andy VAN PACHTENBEKE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

De tussenkomende partij en de heer Jo DE LANGE dienen op 20 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “verbouwen van een eengezinswoning tot meergezinswoning (2) – type rijwoning” op het perceel gelegen te 9620 Zottegem, Acacialaan 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 941K4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem’, goedgekeurd op 17 november 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni 2014 tot en met 24 juli 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en de heer Jo DE LANGE. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving

De aanvraag beoogt het verbouwen van een bestaande eengezinswoning (type rijwoning, met 2 bouwlagen + hellend dak) tot meergezinswoning (met 2 woongelegenheden) en het oprichten van een afzonderlijke carport-fietsenberging achteraan op het perceel.

Links en rechts bevinden zich gelijkaardige rijwoningen (eengezinswoningen), in een dicht bebouwde omgeving in het centrum van Bevegem.

...

Openbaar onderzoek:

- De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, van 25/06 tot 24/07/2014.

- Er werd 1 ontvankelijk bezwaarschriften ingediend (ondertekend door 39 personen), betreffende het feit dat een meergezinswoning vreemd is aan de omgeving, risico op geluidshinder (enkelvoudige scheimuren), aantasting privacy, vermindering van bezonning/lichtinval, parkeerprobleem, geen tijdige aanplakking bekendmakingsaffiche.

- Gelet op onderstaande beoordeling worden deze bezwaarschriften ongegrond bevonden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De bestaande woning kan volgens ingediend voorstel verbouwd worden tot 2 voldoende ruime en leefbare woonegelegenheden ($> 85 \text{ m}^2$). Beide woonegelegenheden zullen bovendien elk over enige buitenruimte (tuin/terras) kunnen beschikken en (elk) over een parkeerplaats en fietsenberging (achteraan op het perceel, toegankelijk via achterliggend garagewegje).

- In de nabije omgeving komen naast klassieke eengezinswoningen tevens 'bel-étagewoningen' en meergezinswoningen voor, zodat de aanvraag waarbij een woonegelegenheid op de verdieping gecreëerd wordt, geen uitzondering vormt in de omgeving. Bovendien worden globaal gesproken dergelijke relatief centraal gelegen verstedelijkte omgevingen bij uitstek geschikt geacht voor een verhoging van de woondichtheid. De hier voorgestelde toename van het aantal woonegelegenheden (van 1 naar 2) overschrijdt (ook bij navolging) de draagkracht van de omgeving niet.

- Het creëren van een terras aan de achterzijde van de woning, op niveau van de verdieping, geeft nauwelijks aanleiding tot abnormale verstoring van de privacy. Bij dergelijk type rijwoningen is de privacy ter hoogte van de achtertuinten sowieso steeds beperkt door mogelijke inblik vanop de verdiepingen der aanpalende woningen, ongeacht of deze verdiepingen als effectieve leefruimte dan wel als slaapkamers of dergelijke ingericht zijn. Het betrokken terras (inclusief trap) wordt daarenboven voorzien van zijdelingse wanden in mat glas met een hoogte van 1.80 m, waardoor de direct zijwaartse inblik onmogelijk gemaakt wordt.

- De voorziene nieuwe gelijkvloerse achterbouw wordt opgericht tot een bouwdiepte van 15 m, waarna het gelijkvloers terras met een diepte van 2.50 m zijdelings afgeschermd wordt door muren in metselwerk tot een hoogte van 1.80 m, hetgeen binnen de algemeen gangbare stedenbouwkundige normen voor dergelijk type rijwoningen valt. Dit leidt niet tot een abnormale afname van bezonning of lichtinval. De nieuwe achterbouw reikt slechts ca. 1.20 m verder dan de bestaande achterbouwen (verandas) der aanpalende panden.

- Door het feit dat de scheimuren inderdaad geen spouwmuur zijn bestaat een zeker risico op geluidshinder t.o.v. de onmiddellijk links en rechts aanpalende woningen; in welke mate dit als abnormaal hinderlijk dient beschouwd te worden, kan hier moeilijk worden uitgemaakt. Rond akoestische isolatie van woningen bestaan bovendien bij ons weten geen wettelijke verplichtingen. Doordat de verdieping als effectieve woonruimte ingericht wordt, zal hier echter een intensiever geluidsproductie gegenereerd worden dan wat bij een 'gewone' rijwoning met slaapkamers op de verdieping mag verwacht worden. Bijgevolg is het, in het kader van 'goed nabuurschap', zeker aangeraden zowel de verdiepingvloeren als de scheimuren akoestisch te isoleren.

- Eventuele laattijdigheid van de aanplakking (ter plekke) van de bekendmakingsaffiche van het openbaar onderzoek viel niet meer te controleren en heeft bezwaarindieners niet belet tijdig een bezwaarschrift in te dienen.

- Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.

- Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving.

- Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 4 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan, mits uitsluiting van de buitentrap tegen de linkerperceelsgrens en mits naleving van het brandpreventieverslag.

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 januari 2015 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag heeft betrekking op een gesloten eengezinswoning opgericht in 1953 op een perceel van 318 m² welke 2 bouwlagen en een bouwlaag onder het dakvolume telt, en waarvan de hoofdbouw een bouwdiepte heeft van 10,5 m, op het gelijkvloers uitgebreid met een veranda. De woning maakt deel uit van een bouwblok van een 10-tal percelen, allen ongeveer van eenzelfde grootte en die eveneens bebouwd zijn met gesloten eengezinswoningen met een gelijkaardig gabariet en bouwdiepte.

De aanvraag strekt er toe de eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoningen met 2 wooneenheden.

De bouwplaats is gelegen binnen het verstedelijkt gebied van de kern van Zottegem, binnen de wijk Bevegem, gesitueerd ten oosten van de eigenlijke oude stadskern en ervan gescheiden door de spoorweg. Binnen deze woonwijk komt een mix voor van gesloten, halfopen en open bebouwing. Binnen de directe omgeving van de betreffende eigendom komt, zowel langs de eigen zijde als langs de overzijde van de Acacialaan, louter een gesloten bebouwing van eengezinswoningen voor. Verderop, o.a. ter hoogte van het Heilig Hartplein, een 60-tal meter van de bouwplaats, zijn ook meergezinswoningen merkbaar aanwezig in het straatbeeld.

Gelet op de ligging binnen het verstedelijkt gebied van de kern van Zottegem, en gelet op het gegeven dat meergezinswoningen, hoewel niet in de direct aanpalende omgeving van de

bouwplaats, doch wel in de ruimere omgeving niet vreemd zijn, kan verdichting en verbouwing tot een meergezinswoning functioneel aanvaard worden. Deze wijk, aansluitend bij de stadskern, leent zich voor een verdere verdichting. Het gevraagde kan gezien als kaderend binnen een zuinig ruimtegebruik.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient echter te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Op de eerste plaats kan vastgesteld dat de beide appartementen voldoende kwalitatief blijken en elk over voldoende vloeroppervlakte beschikken. Elk appartement heeft een eigen buitenruimte.

Achteraan het terrein worden 2 autostaanplaatsen en een fietsenberging voorzien. Dit voorkomt een toename van de parkeerdruk.

Er blijft een tuinzone behouden.

De voorgevel van het gebouw blijft, met uitzondering van het toevoegen van 2 nieuwe dakvlakramen, ongewijzigd behouden. De gevraagde opsplitsing geeft geen invloed op het bestaande straatbeeld.

Aan de achterzijde wordt in een uitbreiding voorzien door het afbreken van de bestaande veranda en het doortrekken van de gelijkvloerse verdieping tot een totale bouwdiepte van 15 m. Op het plat dak van deze aanbouw wordt een terras van 3 m diep ontworpen, aldus tot een bouwdiepte van 13,5 m, ten behoeve van de bovenste woonentiteit. Het terras wordt afgeschermd met zichtschermen van 1,8 m hoog in mat glas en langs de linkerperceelsgrens wordt een trap voorzien als verbinding tussen terras en tuinzone, eveneens afgeschermd door een wand in mat glas met hoogte 1,8 m.

In onderhavig beroepsschrift wordt gewezen op de nadelen van de uitbreiding voor de links en rechts aanpalende eigenaars, m.n. inzake afname van licht en inkijk.

Er dient vastgesteld dat een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers als een standaard diepte binnen woongebied wordt aangenomen. De ontworpen uitbreiding zal ca. 1,2 m verder reiken dan de bestaande naastliggende veranda's; dit kan nog als eerder beperkt worden aangenomen. De afname van (zon)licht is niet in die mate dat dit als abnormaal kan aanzien worden binnen deze omgeving. Daarenboven blijkt dat binnen hetzelfde bouwblok reeds precedentes van dergelijke bouwdiepte aanwezig zijn, met name bij de woningen Acacialaan 18 en 32. De voorgestelde bouwdiepte is aldus evenmin uitzonderlijk in de omgeving. De invloed van de uitbreiding op de naastliggende woningen wordt als aanvaardbaar binnen de stedelijke omgeving aangenomen.

Daarenboven kan rekening gehouden met het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 -met diverse wijzigingen- tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, dat toelaat om zonder vergunning in de achtertuin afsluitingen tot een hoogte van 2 m te realiseren. Aldus zou aanvrager reeds zonder stedenbouwkundige vergunning rond de volledige achtertuin een gesloten afsluiting tot 2 m hoog mogen plaatsen, wat ook reeds voor de aanpalende onvermijdelijk effecten inzake schaduwhinder zou creëren. Bij beoordeling van de voorliggende aanvraag dient rekening gehouden met deze zonder vergunning mogelijk te plaatsen afsluiting en dient de hinder hiertegen afgewogen te worden. De afsluiting van 2,5 m diep die voorzien wordt na de gelijkvloerse uitbreiding langs het terras met een hoogte van 1,8 m valt binnen het vrijstellingsbesluit.

De gevraagde gelijkvloerse uitbreiding wordt als stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien.

Voor wat betreft de aanwezigheid van het terras op de verdieping kan vastgesteld dat deze afgeschermd wordt door wanden in mat glas met hoogte 1,8 m die doorlopen tot de bouwdiepte van 15 m, zodat vanaf het terras directe zijwaartse inkijk onmogelijk wordt.

Het terras bevindt zich niet over de volledige bouwdiepte van het gelijkvloers doch werd beperkt tot een diepte van 3 m; dit betreft geen ruim terras.

Het terras biedt, als buitenruimte voor de bovenste woonentiteit, een belangrijke meerwaarde voor deze woongelegenheden.

De opmerking inzake inkijk vanaf de buitentrap tegen de linkerperceelsgrens wordt wel gevolgd. Het gebruik van deze trap kan tot inkijk leiden, zij het evenwel beperkt, aangezien een dergelijke trap enkel gebruikt wordt om zich verticaal te verplaatsen, niet om te vertoeven.

Gelet op de oostelijke oriëntatie van de achtergevels zal de wand langs de trap tot bijkomende schaduwval leiden op het links aanpalende perceel. Er kan begrip voor opgebracht dat een buitentrap vereist is om een verbinding tussen het bovenste appartement en de tuin met garage/fietsenberging mogelijk te maken, evenwel blijkt de gekozen oplossing zich niet goed in te passen. Een alternatieve inplanting, bv. aan de rechter perceelsgrens, gecombineerd met een zichtschermbord langs de trap, kan de invloed op de omgeving beperken, in het bijzonder wat betreft de bezonning. De buitentrap wordt op heden van vergunning uitgesloten. Aanvrager dient hiertoe een nieuwe vergunningsaanvraag in te dienen.

In het beroepsschrift wordt tevens gevreesd voor een hogere geluidsoverlast in de direct aanpalende woningen, te wijten aan de enkelvoudige muren, en dit ten gevolge van de voorziene aanwezigheid van leefruimtes op de verdieping. Dit argument wordt niet bijgetreden. Geluidsoverlast betreft in se geen stedenbouwkundig argumenten en zal in casus sterk afhankelijk zijn van de toekomstige bewoners. Gelet op de opsplitsing van de woningen in 2 kleinere woongelegenheden kunnen kleinere gezinnen verwacht worden. Daarenboven kan niet uitgesloten dat ook bij behoud als eengezinswoning op termijn de leefruimtes op de verdieping worden ondergebracht.

Het gevraagde bouwprogramma overstijgt de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet en blijft er verenigbaar mee.

Er wordt geoordeeld dat het aangevraagde, mits uitsluiting van de buitentrap, de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan, mits uitsluiting van de buitentrap tegen de linkerperceelsgrens, en mits naleving van het brandpreventieverslag.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 eerste lid, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur, en van het beginsel van machtsoverschrijding.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de vergunningsaanvraag met de buitentrap één ondeelbaar geheel uitmaakt en dat de verwerende partij de buitentrap niet uit de vergunningsaanvraag kon sluiten zonder de aanvraag in haar geheel te weigeren. De bestreden beslissing schendt het principe van de ondeelbaarheid van de vergunning. Door bovendien te overwegen dat voor de buitentrap een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, heeft de verwerende partij volgens hen haar bevoegdheid overschreden in de zin dat zij een vergunning verleent op basis van een nog in te dienen plan. Door zo te oordelen heeft zij ook geen oog voor de functionele inpasbaarheid aangezien de buitentrap moet worden beoordeeld als één geheel met het volledige project.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag onvoldoende werd getoetst aan de onmiddellijke omgeving, hetgeen iets anders is dan de ruimere omgeving waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen. Alle woningen in een perimeter van ca. 30 meter rond de bouwplaats zijn uitsluitend eengezinswoningen. De bestreden beslissing is volgens hen ook onzorgvuldig en tegenstrijdig gemotiveerd.

Wat betreft de uitbreiding van de bouwdiepte voeren de verzoekende partijen aan dat alle huizen in de bouwrij van de aanvraag eenzelfde bouwdiepte hebben en dat de aangevraagde werken veel verder zullen reiken dan de huidige veranda's. De motivering in de bestreden beslissing is niet afdoende. Tevens werd voorbijgegaan aan de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals blijkt uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Over de hinderaspecten als beoordelingselement van de goede ruimtelijke ordening voeren de verzoekende partijen aan dat de uitbreiding van de bouwdiepte licht wegneemt en inkijk met zich zal brengen en dat de inrichting van de leefruimte op de eerste verdieping geluidshinder zal veroorzaken ter hoogte van de slaapkamers van de verzoekende partijen, gelet op de enkelvoudige muren. Deze hinderaspecten hebben de verzoekende partijen ook in hun beroepsschrift reeds aangevoerd. De bestreden beslissing motiveert onvoldoende waarom de aanvraag in weerwil van de aangevoerde beroepsargumenten toch kon worden vergund.

2.

De verwerende partij brengt tegen het eerste middelonderdeel in dat de buitentrap geen onlosmakelijk deel van de meergezinswoning is en er geen sprake van afsplitsing van een essentieel onderdeel is, zodat zij de meergezinswoning op zich kon vergunnen.

Wat betreft het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat alle argumenten onder meer over de inpasbaarheid in de omgeving, de bouwdiepte en de hinderaspecten gemotiveerd ontmoet zijn in de bestreden beslissing. Het feit dat de omgeving bestaat uit eengezinswoningen verhindert niet dat de aangevraagde meergezinswoning vergunbaar is gelet op de beperkte schaal en de inpasbaarheid ten aanzien van de aanpalende bebouwing.

De uitbreiding van de bouwdiepte is beperkt en is derhalve aanvaardbaar. Alleszins staat de beperkte lichtwegname niet in verhouding tot de weigering van de vergunning. Anders dan de verzoekende partijen beweren is op het boventerras een zichtscherm in mat glas voorzien waardoor geen inkijk mogelijk is.

De verzoekende partijen maken volgens de verwerende partij ook onvoldoende aannemelijk dat er reële burenhinder te verwachten is van de leefruimtes op de eerste verdieping.

3.

De tussenkomen partij zet uiteen dat de rechtspraak waarnaar de verzoekende partijen met betrekking tot de onsplitsbaarheid van de vergunningsbeslissing verwijzen, in casu niet nuttig is, aangezien het telkens gaat om zaken waar een gedeeltelijke vernietiging wordt gevorderd wat hier niet aan de orde is.

De verwerende partij heeft ook nergens gesteld of gesuggereerd dat de buitentrap essentieel zou zijn voor het project.

Wat de in het tweede middelonderdeel aangehaalde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, meent de tussenkomen partij dat het loutere kritiek op een opportuiniteitsbeoordeling betreft.

De tussenkomen partij betwist dat er geen meergezinswoningen zouden voorkomen in de omgeving van de bouwplaats. Bovendien is de aanwezigheid van andere meergezinswoningen niet het enige of doorslaggevend beoordelingscriterium.

De aanvraag beantwoordt ook aan de volgens het ruimtelijk structuurplan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Over de uitbreiding van de bouwdiepte zet de tussenkomen partij uiteen dat het slechts een beperkte uitbreiding betreft en dat er geen absolute uniformiteit voorgeschreven is noch bestaat voor de achterbouw. Een zekere inkijk is overigens inherent aan het concept van rijwoningen. De inkijk ten gevolge van het dakterras is niet groter dan in de huidige situatie, bovendien wordt het terras afgeschermd door ondoorzichtige zijwanden in mat glas.

De geluidshinder afkomstig van de bewoners van de vergunde woning is een burgerrechtelijke kwestie en geen stedenbouwkundig aspect.

4.

De verzoekende partijen blijven in hun wederantwoordnota beklemtonen dat een stedenbouwkundige vergunning één en ondeelbaar is en de aanvraag in casu geweigerd diende te worden. Zij volharden dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De tussenkomen partij volhardt in haar laatste nota in de argumentatie zoals uiteengezet in de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het eerste middel argumenteren de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing onwettig is doordat de voorziene buitentrap wordt afgesplitst en uit de vergunning wordt gesloten terwijl dit een essentieel onderdeel van de aanvraag betreft, wat naar het oordeel van de verzoekende partijen neerkomt op een miskenning van het principe van de ondeelbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning.

Over de buitentrap wordt in de motivering van de bestreden beslissing het volgende overwogen:

“ ...

De opmerking inzake inkijk vanaf de buitentrap tegen de linkerperceelsgrens wordt wel gevolgd. Het gebruik van deze trap kan tot inkijk leiden, zij het evenwel beperkt, aangezien een dergelijke trap enkel gebruikt wordt om zich verticaal te verplaatsen, niet om te vertoeven.

Gelet op de oostelijke oriëntatie van de achtergevels zal de wand langs de trap tot bijkomende schaduwval leiden op het links aanpalende perceel. Er kan begrip voor opgebracht dat een buitentrap vereist is om een verbinding tussen het bovenste appartement en de tuin met garage/fietsenberging mogelijk te maken, evenwel blijkt de gekozen oplossing zich niet goed in te passen. Een alternatieve inplanting, bv. aan de rechter perceelsgrens, gecombineerd met een zichtscherm langs de trap, kan de invloed op de omgeving beperken, in het bijzonder wat betreft de bezonning. De buitentrap wordt op heden van vergunning uitgesloten. Aanvrager dient hiertoe een nieuwe vergunningsaanvraag in te dienen.

...”

De bestreden beslissing verleent de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning “*volgens ingediend plan, mits uitsluiting van de buitentrap tegen de linkerperceelsgrens en mits naleving van het brandpreventieverslag*”, met name om tegemoet te komen aan de opmerking over inkijk vanaf de buitentrap.

Het behoort tot de essentie van de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag in haar volledigheid desgevallend voorwaarden op te leggen of bepaalde delen uit de aanvraag uit te sluiten teneinde het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de buitentrap een essentieel en ondeelbaar onderdeel van de aanvraag zou uitmaken. In het licht van het voorgaande en vanuit het gegeven dat de parkeerplaatsen vanaf de bovengelegen woongelegheden ook zonder de buitentrap nog steeds bereikbaar zijn, is de gekozen oplossing zonder buitentrap tegen de linkerperceelsgrens niet kennelijk onredelijk, minstens wordt dit door de verzoekende partijen niet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende

appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de voorliggende aanvraag hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze beoordeeld heeft.

3.

Vooreerst merkt de Raad op dat de argumentatie van de verzoekende partijen dat de vergunde meergezinswoning strijdig zou zijn met de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, niet kan worden bijgetreden, nu artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen.

4.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de bouwplaats is gelegen binnen het verstedelijkt gebied van de kern van Zottegem. Voorts wordt weliswaar overwogen dat in de onmiddellijk aanpalende omgeving louter gesloten bebouwing van eengezinswoningen voorkomt maar wordt anderzijds gesteld dat verderop ter hoogte van het Heilig Hartplein, een 60-tal meter van de bouwplaats, meergezinswoningen merkelijk aanwezig zijn in het straatbeeld. Daarna besluit de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing dat een verbouwing tot een meergezinswoning functioneel aanvaard kan worden gezien de wijk zich leent voor verdere verdichting en gelet op de aanvaardbaar geachte want reeds aanwezige bouwdiepte ten aanzien van de aanpalende bebouwing enerzijds en de beperkte uitbreiding ten aanzien van de naastliggende veranda's.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de feitelijke omstandigheden die de verwerende partij in aanmerking neemt, namelijk dat op een 60-tal meter van de bouwplaats meergezinswoningen merkelijk aanwezig zijn, foutief of kennelijk onredelijk beoordeeld zijn. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Voorts blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij aanneemt dat het gebouw gelegen is in woongebied en dat de wijk zich leent voor verdere verdichting. De verwerende partij acht de aanvraag vergunbaar mede gelet op de aanvaardbare en in de onmiddellijke omgeving reeds bestaande bouwdiepte en de slechts beperkte uitbreiding ten aanzien van de bestaande aanpalende veranda's. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de ontworpen bouwdiepte van 15 meter erop neerkomt dat de voorziene achterbouw ca. 1,2 meter verder zal reiken dan de naastliggende veranda's zodat de afname van zonlicht niet als abnormaal kan worden aanzien binnen de omgeving, mede gelet op het feit dat er nog woningen met dergelijke bouwdiepte voorkomen in hetzelfde bouwblok bestaande uit gesloten bebouwing. Voorts overweegt de verwerende partij dat inkijk vanaf het dakterras onmogelijk is gelet op de afscherming in mat glas met een hoogte van 1,8 meter maar dat de opmerking over inkijk vanaf de buitentrap wel gevolgd wordt, reden waarom de buitentrap in de bestreden beslissing niet mee vergund wordt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden blijkt uit de bestreden beslissing dat de aanvraag werd getoetst zowel aan de onmiddellijke omgeving als aan de ruimere omgeving, waarbij de verwerende partij de afwezigheid van direct aanpalende meergezinswoningen niet als een obstakel

ziet gelet op de aanwezigheid van meergezinswoningen in de iets ruimere omgeving enerzijds en de inpasbaarheid van het aangevraagde binnen de onmiddellijk aanpalende omgeving anderzijds.

De Raad treedt de visie van de verwerende partij bij dat zij redelijkerwijze kon besluiten dat het vergunnen van een meergezinswoning met twee wooneenheden binnen het gabarit van de huidige bestaande eengezinswoning verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Binnen de grenzen van het wettigheidstoezicht oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen niet aantonen of aannemelijk maken dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

5.

Overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO worden stedenbouwkundige vergunningen verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het komt de verwerende partij, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, niet toe om te oordelen of de subjectieve rechten van derden al dan niet worden of zullen worden geschonden, maar wel om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet bestaanbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De mogelijke geluidsoverlast wordt niet afdoende geconcretiseerd. De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate de oprichting van een meergezinswoning noodzakelijk tot onaanvaardbare geluidsoverlast zou moeten leiden.

Gelet op het voorgaande tonen de verzoekende partijen niet aan dat de in de bestreden beslissing vermelde motieven onvoldoende zouden zijn om, in navolging van het gelijkluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, tot het bestreden besluit te komen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening mits uitsluiting van de buitentrap.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO in samenhang met artikel 5.1 van de bouwverordening op het aanleggen van parkeerplaatsen van de stad Zottegem van 12 mei 1986 (hierna: Stedelijke Parkeerverordening).

De verzoekende partijen wijzen erop dat de Stedelijke Parkeerverordening de verplichting oplegt om bij verbouwingen die leiden tot bijkomende woongelegenheden, te voorzien in één parkeerplaats voor elke aldus nieuw ontstane woongelegenheden. Door de buitentrap uit de vergunning te lichten is er geen connectie meer tussen de bovenste woongelegenheden en de carports. Bovendien is het niet uitgesloten dat de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping eigenaar kan zijn van beide carports waardoor de Stedelijke Parkeerverordening wordt uitgehold in de zin dat er dan niet meer is voldaan aan de vereiste van één parkeerplaats per bijkomende woongelegenheden. De verzoekende partijen besluiten dat enkel aan de Stedelijke Parkeerverordening kan worden voldaan mits er wordt voorzien in een buitentrap.

2.

De verwerende partij repliceert dat er bij de huidige aanvraag twee parkeerplaatsen zijn voorzien en vergund, hetgeen niet wordt betwist.

Bovendien bepaalt de Stedelijke Parkeerverordening dat, indien het aanleggen van een parkeerplaats op eigen terrein niet mogelijk is, er een parkeerplaats kan worden voorzien in een straal van 400 meter van het bouwperceel. Zonder de uitgesloten buitentrap zijn de carports bereikbaar mits 150 meter omlopen, hetgeen dus ruim binnen de afstand voorzien in de Stedelijke Parkeerverordening valt.

De stelling dat de beide autostaanplaatsen aan de onderste woongelegheden verhuurd zouden worden, is een loutere hypothese. Maar zelfs in dat geval is dit geen verslechtering van de bestaande toestand aangezien op vandaag geen autostaanplaats op eigen terrein is voorzien.

3.

De tussenkomen de partij zet uiteen dat er in de aanvraag is voorzien in twee carports voor twee woongelegheden zodat is voldaan aan de Stedelijke Parkeerverordening. Ook zonder de buitentrap horen de carports nog steeds bij de respectievelijke appartementen en zijn zij weliswaar niet meer via de tuin maar wel via de garageweg bereikbaar.

De mogelijkheid dat een bouwvergunning niet gerespecteerd wordt, maakt de vergunning zelf niet onwettig.

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota de argumentatie zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

5.

De tussenkomen de partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar argumentatie, en voegt hieraan toe dat de beweringen over misbruik van de parkeergelegheden niet kunnen worden gevolgd en dat er zelfs sprake is van afname van de parkeerdruk in de straat doordat er in twee carports wordt voorzien terwijl er maar één bijkomen de woongelegheden wordt gecreëerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De bepalingen van de Stedelijke Parkeerverordening van de stad Zottegem zijn stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO. Volgens een afschrift van de Stedelijke Parkeerverordening zoals neergelegd door de verzoekende partijen, luiden deze voorschriften onder meer als volgt:

“ ...

Art. 1.

Bij het optrekken van nieuwe gebouwen en bij het uitvoeren van verbouwingswerken op het grondgebied van Zottegem dienen parkeerplaatsen aangelegd door de bouwheer [...]

[...]

Art. 5

5.1. Woongebouwen

Nieuwbouw: per woongelegenheid één parkeerplaats.

[...]

Verbouwingen: indien door verbouwingswerken één of meer bijkomende woongelegenheden ontstaan, gelden dezelfde regels als voor nieuwbouw voor elke aldus nieuw ontstane woongelegenheid.

...”

2.

Het wordt niet betwist dat de voorliggende aanvraag voorziet in de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met twee woonheden in combinatie met de inrichting van twee autostaanplaatsen op het eigen terrein, hetgeen in de beschrijving van het project in de bestreden beslissing als volgt is verwoord:

“ ...

Tegen de achterste perceelsgrens wordt een bijgebouw opgericht met afmetingen van 9,30 m lang op deels 6,01 m en deels 4,50 m breed, dat plaats biedt voor 2 wagens en een fietsenberging. Het bijgebouw kent een hoogte van 2,60 m, met plat dak en wordt opgericht in houten wanden in ceder. De ontsluiting gebeurt via een achterliggende openbare doodlopende weg en via een smal terrein in privé-eigendom, waarvan het akkoord van de eigenaars bij de aanvraag werd gevoegd.

...”

De Raad stelt vast dat aldus is voldaan aan het voorschrift van de Stedelijke Parkeerverordening dat stelt dat in geval van verbouwing met bijkomende woongelegenheden tot gevolg, er moet worden voorzien in één autostaanplaats per bijkomende woongelegenheid.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 3 en 10, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Gewestelijke Hemelwaterverordening), alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de Gewestelijke Hemelwaterverordening van toepassing is op het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m² en ook van toepassing is op het aanleggen, heraanleggen, of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m². Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag niet beantwoordt aan de vereisten van de Gewestelijke Hemelwaterverordening gelet op het nieuw op te richten bijgebouw dat een nieuwe overdekte constructie uitmaakt met een oppervlakte van ca. 51m². Bovendien wordt ook in nieuwe verharding in niet-waterdoorlatende materialen voorzien over een oppervlakte van 44,5m².

De bestreden beslissing motiveert niet afdoende waarom de Gewestelijke Hemelwaterverordening in casu niet van toepassing zou zijn. Bovendien heeft de tussenkomende partij de 'oude' aanstiplijst gebruikt wat niet strookt met een zorgvuldige besluitvorming.

2.

De verwerende partij repliceert dat de Gewestelijke Hemelwaterverordening niet van toepassing is op het bijgebouw (de carport), noch op de verharding aangezien geen van beide constructies zijn voorzien van een afvoer van het hemelwater naar de riolering zodat derhalve het hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren en de Gewestelijke Hemelwaterverordening overeenkomstig artikel 4 geen toepassing vindt.

Aangezien de argumentatie van de verzoekende partijen manifest foutief en niet relevant is, diende de bestreden beslissing hierover niet uitdrukkelijk te worden gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partij zet uiteen dat in de bestreden beslissing wel degelijk het argument over de Gewestelijke Hemelwaterverordening gemotiveerd wordt weerlegd.

Verder stelt de tussenkomende partij vast dat de Gewestelijke Hemelwaterverordening niet van toepassing is op de aanvraag aangezien voor de relevante oppervlakte enkel rekening mag gehouden worden met de nieuwe oppervlakte en die bedraagt voor de overdekte constructies slechts 9,75m² en voor de verharding slechts 8,9m². De carport mag niet meegerekend worden aangezien het hemelwater daar op natuurlijke wijze in de bodem infiltreert.

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota de argumentatie dat het gebruik van de 'oude' aanstiplijst in strijd is met een zorgvuldige besluitvorming maar hernemen niet de argumentatie over de toepasselijkheid van de Gewestelijke Hemelwaterverordening gezien de oppervlakte van de nieuwe overdekte constructie en de verharding.

5.

De tussenkomende partij herneemt haar argumentatie zoals uiteengezet in de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening zijn stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO. De voormelde regeling voorziet in een aanstiplijst met betrekking tot de voorwaarden waaraan het dossier van de aanvraag moet voldoen op het vlak van de Gewestelijke Hemelwaterverordening.

De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate het hanteren van een oude aanstiplijst op zich moet leiden tot het weigeren van de vergunningsaanvraag. Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om te oordelen of een bepaald document in een bouwaanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. Zo tast de omstandigheid dat er een oude aanstiplijst wordt gehanteerd, in principe de wettigheid van een

vergunning niet aan, wanneer vaststaat dat de vergunningverlenende overheid desondanks met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen.

In de motivering van de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de uitbreiding van de woning minder dan 40m² bedraagt en derhalve buiten het toepassingsgebied van de Gewestelijke Hemelwaterverordening valt maar dat niettemin een hemelwaterput van 10.000 liter wordt voorzien met gepland hergebruik van het opgevangen hemelwater. Vervolgens besluit de verwerende partij dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. Uit deze overwegingen blijkt dat het gebruik van de oude aanstijplijst haar niet heeft verhinderd met volledige kennis van zaken te kunnen beslissen over de overeenstemming van de aanvraag met de Gewestelijke Hemelwaterverordening. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

2.

De Raad merkt op dat waar de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nog argumenteren dat de Gewestelijke Hemelwaterverordening van toepassing is aangezien zowel de nieuwe overdekte constructie als de verharding de drempel van 40m² overschrijden, zij dit argument niet langer hernemen in hun wederantwoordnota. Geen van de partijen betwist dat de Gewestelijke Hemelwaterverordening enkel van toepassing is op het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40m² en op het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte eveneens groter is dan 40m².

De verzoekende partijen beperken er zich toe te stellen dat *“dit bijgebouw, te begrijpen als een nieuwe ‘overdekte constructie’, een oppervlakte van ca. 51 m² zal beslaan”* en dat *“een nieuwe verharde oppervlakte in klinkers en niet-waterdoorlatende materialen van totaal 44,5 m² zal worden voorzien”* zonder evenwel de minste indicatie te geven over de wijze waarop of op grond waarvan zij tot deze oppervlaktes zijn gekomen. Een en ander klemmt des te meer nu de verzoekende partijen hun betoog ter zake in hun wederantwoordnota laten varen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij de bestreden beslissing op onzorgvuldige wijze heeft voorbereid of op grond van onjuiste gegevens tot de bestreden beslissing is gekomen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Sarah JOOS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 maart 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend kamervoorzitter,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH