

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0162 van 4 maart 2014
in de zaak 1213/0401/SA/1/0378

In zake: 1. de heer **Julien GHISTELINCK**
2. mevrouw **VERCRUYSSSE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Aalst, Steenweg op Dendermonde 149
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:* de heer **Helmut DE CATTELLE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen-
de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem van 10 september 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing en uitbreiding van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9790 Elsegem (Wortegem-Petegem), Sneppestraat 34 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0073X2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 9 juli 2013 met nummer S/2013/0186 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 9 juli 2013 toegewezen aan de eerste kamer.

Het schorsingsarrest van 9 juli 2013 met nummer S/2013/0186 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 18 juli 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 1 augustus 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robby LANNOY, die loco advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Eva DE WITTE, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Helmut DE CATTELLE verzoekt met een aangetekende brief van 21 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en kan dan ook beschouwd worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 3 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen en uitbreiden van een woning (na slopen smederij)”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juli tot en met 14 augustus 2012, dienen de verzoekende partijen als enigen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 3 september 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem weigert op 10 september 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De beoogde bomen in de reguliere tuinzone betreffen volgens het aanvraagdossier zieke fruitbomen, waardoor het behoud ervan niet te supporteren valt.

De verbouwing is qua bouwdiepte en bouwhoogte aanvaardbaar, ook de beoogde gabarieten zorgen voor een uniform geheel.

Aangezien de te slopen vergund geachte bebouwing tot op de perceelsgrens staat, en op het rechter perceel eveneens tot op de perceelsgrens werd gebouwd, lijkt het verdedigbaar om eveneens bij herbouw tot op de perceelsgrens een nieuwe constructie toe te laten. De rechtstreeks betrokken buur lijkt met dat principe eveneens in te stemmen maar heeft een probleem met de hoger beoogde hoogtes. Hieromtrent werd bezwaar ingediend omwille van het feit dat de betrokken buur hierdoor rechtstreeks zonlicht verliest:

- op geplaatste zonnepanelen dewelke een bijdrage leveren in zijn energieverbruik.

- in de keuken.

Gelet op de uitvoerige motivatie en de bewijsstukken aan de hand van foto's kunnen de gevolgen mbt de zonnepanelen niet ontkend worden.

Evenwel lijkt de impact van het achterste volume dewelke de tuinberging herbergt, op het betrokken rechter perceel (m.n. de keuken volgens het bezwaar) mee te vallen gelet op het feit dat de bestaande structuur op die perceelsgrens topgevels heeft. Na een wiskundige berekening blijkt immers dat de schaduwlijn van het nieuwe volume gemiddeld niet hoger zal liggen dan het huidige gemiddeld gabariet.

Als het ontwerp mbt het rechter volume wordt aangepast tvv de zonne-energie op het aanpalende perceel kan de aanvraag opnieuw in overweging genomen worden.

Besluit

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

*De aanvraag kan niet vergund worden.
..."*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 november 2012 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

2.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van de woning waarbij onder meer de achterbouwen en de smederij gesloopt worden. De smederij wordt vervangen door een woonvolume dat opnieuw tot op de perceelsgrens komt.

De omliggende bebouwing bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met hellende of platte bedaking, sommige nagenoeg ingeplant tot op de rooilijn.

Aan het oorspronkelijk woonvolume wordt weinig veranderd; deze wijzigingen zijn dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De herbouw van de smederij sluit zich in tussen de bestaande woning en de rechterbuur zodat het aaneengesloten karakter behouden wordt. De uitbreiding wordt ingeplant op 5m achter de voorste perceelsgrens en komt tot 20,90 m achter de rooilijn zodat vooraan 2 parkeerplaatsen ontstaan en achteraan even diep gebouwd wordt als de bestaande smederij. De hoogtes van het eerste gedeelte van 8,90 m diep zijn met een kroonlijsthoogte van 2,80 m vooraan en een nokhoogte van 8,26 m, lager dan de hoogtes van de te behouden woning zodat ze in het straatbeeld passen. De hoogtes van het tweede deel van 7 m diep zijn met een kroonlijsthoogte van 2,57 m en een nokhoogte van 6,68 m gangbaar voor deze bouwdiepte.

Gelet op het gebruik dat aan het dakvolume van de achterbouw gegeven wordt is onduidelijk waarom hier geopteerd wordt voor een dakhelling van 50°, terwijl de andere gebouwen een aanzienlijk lagere helling hebben of krijgen.

Een dergelijke hellingsgraad resulteert t.o.v. een dakhelling van 45° in een 19% hogere nokhoogte, wat hier een aanzienlijk verschil maakt van zo'n 60 cm. Aangezien het dakvolume van dit deel enkel gebruikt wordt als vide en zolder, in aansluiting op de zolder van het voorste volume, is de meerwaarde van die hellingsgraad onduidelijk. Een

dergelijke hellingsgraad is voor dit type gebouwen eerder atypisch.

De negatieve invloed op het rendement van de zonnepanelen van de rechterbuur zou bij een lagere dakhoogte ook beperkter zijn, hoewel dit geen louter stedenbouwkundig argument is. Bovendien liggen deze panelen op het lage dak van een bungalow, zodat ingrepen op onderhavig perceel steeds een invloed zullen hebben op de bezonning ervan.

2.4 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 20 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het perceel is gelegen in het zuidoosten van Wortegem-Petegem, in de deelgemeente Elsegem. De bouwplaats maakt deel uit van een landelijk woonlint dat aansluit bij de dorpskern van Elsegem. De omliggende bebouwing bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met hellende of platte bedaking, sommige nagenoeg ingeplant tot op de rooilijn.

Het perceel is bebouwd met links een woning met achterbouw, en rechts, aansluitend op de woning, een voormalige smederij die tot op de rechtse perceelsgrens ingeplant staat.

De woning heeft een kroonlijsthoogte van 6,17 m en een nokhoogte van 10,96 m; de smederij heeft een sheddak met een kroonlijsthoogte van 3,44 m en nokhoogtes van 5,25 m.

De aanvraag omvat het verbouwen van de woning waarbij onder meer de achterbouwen en de smederij gesloopt worden. De smederij wordt vervangen door een woonvolume dat opnieuw tot op de perceelsgrens komt.

Rechts op het perceel tot op de rechter perceelsgrens, waar nu de smidse staat, is een nieuw volume voorzien met garage- en bergfunctie op het gelijkvloers en vide en zolder onder de hellende daken. Dit volume wordt van 5 m tot 20,90 m achter de rooilijn voorzien, dit is even diep als de bestaande smederij. Het voorste deel van 8,90 m diep heeft een dak met nok parallel aan de straat (kroonlijsthoogte 3,80 m, nokhoogte 8,26 m), het achterste deel van 7 m diep krijgt een dak met nok loodrecht op de straat, op zo'n 3,15 m van de rechter perceelsgrens (kroonlijsthoogte 2,57 m aan de erfzijde, 3,5 m aan de zijde van het aanpalend perceel, nokhoogte 6,68 m).

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenkomstig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van de woning waarbij onder meer de achterbouwen en de smederij gesloopt worden. De smederij wordt vervangen door een woonvolume dat opnieuw tot op de perceelsgrens komt.

De omliggende bebouwing bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met hellende of platte bedaking, sommige nagenoeg ingeplant tot op de rooilijn.

Aan het oorspronkelijk woonvolume wordt weinig veranderd; deze wijzigingen zijn dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De herbouw van de smederij sluit zich in tussen de bestaande woning en de rechterbuur zodat het aaneengesloten karakter behouden wordt.

De uitbreiding wordt ingeplant op 5m achter de voorste perceelsgrens en komt tot 20,90 m achter de rooilijn zodat vooraan 2 parkeerplaatsen ontstaan en achteraan even diep gebouwd wordt als de bestaande smederij. Ook dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

De hoogtes van het eerste gedeelte van 8,90 m diep zijn met een kroonlijsthoogte van 2,80 m vooraan en een nokhoogte van 8,26 m, lager dan de hoogtes van de te behouden woning zodat ze in het straatbeeld passen. De hoogtes van het tweede deel van 7 m diep zijn met een kroonlijsthoogte van 2,57 m en een nokhoogte van 6,68 m gangbaar voor deze bouwdiepte.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de verbouwing qua bouwdiepte en bouwhoogte aanvaardbaar is en dat de beoogde gabarieten zorgen voor een uniform geheel. Aangezien de te slopen vergund geachte bebouwing tot op de perceelsgrens staat, en op het rechter perceel eveneens tot op de perceelsgrens werd gebouwd, is het aanvaardbaar verdedigbaar om eveneens bij herbouw tot op de perceelsgrens een nieuwe constructie toe te laten.

Ook wordt het college van burgemeester en schepenen bijgetreden waar het stelt dat de impact van het achterste volume op het rechter perceel en in het bijzonder de keuken meevalt gelet op het feit dat de bestaande structuur op die perceelsgrens topgevels heeft.

Door de atypische configuratie van de woning van de rechter buur zal er steeds impact zijn op de bezonning ervan. De gekozen plaats voor de zonnepanelen is eveneens atypisch en kan de bebouwbaarheid van het aanpalend perceel niet hypothekeren.

De negatieve invloed op het rendement van de zonnepanelen van de rechterbuur vormt geen voldoende argumentatie om de hier voorgestelde stedenbouwkundig volledig inpasbare ontwikkeling te weigeren. De betrokken zonnepanelen liggen op het lage dak van een bungalow, zodat ingrepen op onderhavig perceel steeds een invloed zullen hebben op de bezonning ervan. Dit is evenwel geen hinder die louter te wijten is aan de hier gevraagde ontwikkeling maar zijn oorsprong vindt in de bebouwingswijze van het rechtsaanpalend perceel.

2.4 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b) VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de mededeling dat de vergunning is verleend.

De verzoekende partijen brengen het attest van aanplakking bij, waaruit blijkt dat deze mededeling aangeplakt is op 19 januari 2013, zodat de verzoekende partijen tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

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

De verzoekende partijen zijn de eigenaars en bewoners van de rechts aan de woning van de tussenkomende partij palende woning en verduidelijken dat de vergunde herbouw, die een ander gabariet heeft dan de huidige bebouwing, een impact zal hebben op de lichtinval en de bezonning, niet in het minst voor de zonnepanelen op de woning van de verzoekende partijen.

Het nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen volstaat op zich niet zonder meer om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen, maar de Raad aanvaardt daartoe wel voormelde hinder en nadelen.

De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 van de VCRO, van artikel 19, lid 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

(hierna Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Formele Motiveringswet genoemd), en van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

Bij gebreke aan een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen houdt een bevestiging in van het bedoelde beginsel.

*Verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend waarin zij stelden dat volgens hen de aanvraag **niet** verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving gelet op de ligging van hun woning en in het bijzonder de zonnepanelen t.o.v. de aanpalende woning (stuk 2).*

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wortegem-Petegem weigerde om die reden de aanvraag (stuk 3).

Ook de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar adviseerde de aanvraag om dezelfde reden negatief (stuk 4).

Verwerende partij verleende toch een vergunning op grond van volgende motivering :

...

*Voormelde motivering is onverenigbaar met artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 van de VCRO en artikel 19, derde lid, van het Inrichtingsbesluit die duidelijk bepalen dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, steeds en in de eerste plaats moet rekening houden met de **bestaande toestand** en in het bijzonder met die van **de onmiddellijke omgeving**.*

De bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving wordt gecreëerd door het vroegere vergunningenbeleid.

Welnu, aan verzoekende partijen werd op 26 juni 1978 een vergunning verleend om hun woning te bouwen zoals ze nu staat. Deze vergunning is definitief zodat de woning van verzoekende partijen onherroepelijk deel uitmaakt van de bestaande toestand en van de onmiddellijke omgeving van het perceel van de heer De Catelle.

Met het bestreden besluit wenst de Deputatie de « klok terug te draaien » door te stellen dat de woning van verzoekende partijen atypisch geconfigureerd is en stelt zij meteen ook de wettigheid van de vergunning van 1978 in vraag ... Dat is volledig onwettig.

De Deputatie dient wel degelijk rekening te houden met de bestaande configuratie van de woning van verzoekende partijen en haar vergunningsbeleid daar volledig op af te stemmen, zoniet zijn voormelde aangehaalde wettelijke bepalingen volledig inhoudsloos.

Het gegeven dat het perceel van de heer De Catelle in enige mate « gehypothekerd » is, is een gevolg van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van

Wortegem-Petegem dd. 26 juni 1978. De toenmalige eigenaar van het perceel van de heer De Catelle heeft zich hiertegen niet verzet zodat de toestand definitief is. Zowel de heer De Catelle als de vergunningverlenende overheden kunnen niet zomaar een definitief bestaande toestand terzijde schuiven en bouwplannen koesteren of verlenen zoals ze dat om het even waar zouden willen doen ...

Daarmee wordt immers op kennelijke wijze afbreuk gedaan aan het wettelijk verankerd principe dat men bij een bouwaanvraag en het verlenen van een vergunning moet rekening houden met de bestaande toestand en in het bijzonder met de gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

De deputatie heeft vooreerst aangeduid dat het betrokken perceel gelegen is in een woongebied met landelijk karakter.

Zoals men kan lezen in het punt 1.4 van het bestreden besluit heeft zij verder wat de ligging van het perceel betreft het volgende vastgesteld:

...

Ter bevestiging van deze gegevens verwijzen we naar de foto's bij de aanvraag (stuk 1).

Vooraleer een beoordeling te geven over de goede ruimtelijke ordening heeft de deputatie een duidelijke omschrijving gegeven van de bouwplaats en het project:

...

Vervolgens heeft de deputatie, na bestudering van de argumenten van de verschillende partijen, de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld:

...

Hieruit volgt duidelijk dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie van mening waren dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar was. Uit de foto's bij de aanvraag (stuk 1) zal duidelijk blijken dat de gevraagde constructies een sanering van de site en ook een verbetering van het straatbeeld zullen inhouden.

Het enige discussiepunt betreft de zonnepanelen op de woning van verzoekende partij.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij stelt, betwist de deputatie geenszins de stedenbouwkundige vergunning die verzoekers kregen in 1978. Zij stelt echter vast dat de zonnepanelen gelegen zijn op het lage dak van een bungalow die loodrecht op de straat is ingeplant. Bovendien maken de woning van de aanvrager en deze van verzoekende partij allebei deel uit van een zestal gekoppelde woningen met één of twee bouwlagen.

De vraag kan derhalve gesteld worden of het plaatsen van zonnepanelen op het gebouw van verzoekende partij een goede keuze was, gelet op het feit dat het gaat om een laag gebouw dat deel uitmaakt van een rij gekoppelde woningen en loodrecht op de straat is ingeplant. Zonnepanelen zijn nu eenmaal niet mogelijk op elk terrein. Een andere mogelijkheid bestond er in de zonnepanelen te plaatsen in de tuin. Zoals de deputatie schrijft, zullen ingrepen op het perceel in kwestie steeds een invloed hebben op de bezonning van de zonnepanelen van verzoekers. Ook de af te breken smederij heeft een sheddak met een kroonlijsthoogte van 3,44 m en nokhoogtes van 5,25 m.

De deputatie is dan ook van mening dat een project van de aanvrager dat stedenbouwkundig volledig aanvaardbaar is en een belangrijke sanering betekent voor de ruimtelijke omgeving niet kan geweigerd worden omwille van de zonnepanelen op het aanpalend perceel.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar schreef hieromtrent trouwens ook het volgende:

"De negatieve invloed op het rendement van de zonnepanelen van de rechterbuur zou bij een lagere dakhoogte ook beperkter zijn, hoewel dit geen louter stedenbouwkundig argument is. Bovendien liggen deze panelen op het lage dak van een bungalow, zodat ingrepen op onderhavig perceel steeds een invloed zullen hebben op de bezonning ervan."

De deputatie heeft derhalve wel degelijk en in alle redelijkheid onderzocht of de aangevraagde constructies verenigbaar waren met de goede plaatselijke ordening.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

" ...

Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad, kan Uw Raad zich bij de opgedragen legaliteitsbeoordeling niet in de plaats stellen van de vergunningsverlenende overheid.

Enkel kan door uw Raad worden nagegaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of op basis van de juiste feitelijke gegevens en een correcte beoordeling tot het besluit is gekomen.

Welnu, uit lezing van de bestreden beslissing dient vastgesteld dat de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening heeft gehouden met de omgevingskenmerken, dit blijkt uit het volgende :

- In de bestreden beslissing is (bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) correct aangegeven dat de omgeving bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met hellende of platte bedaking. Uit de bijgevoegde fotoreportage blijkt inderdaad dat in de onmiddellijke omgeving een variëteit aan bebouwing voorkomt (stuk.....). Dit wordt door de verzoekende partijen niet betwist.*
- Ten onrechte stellen de verzoekende partijen dat geen rekening is gehouden met de bebouwing op haar perceel. In de overwegingen van de deputatie wordt immers gewezen op het feit dat op het rechtsaanpalend perceel een bungalow aanwezig is.*

Hierbij wordt vervolgens zowel de impact van de nieuwbouw op de bezonning voor het keukenraam, als op de zonnepanelen behandeld in de bestreden beslissing.

- Tot slot verliezen de verzoekende partijen uit het oog dat het referentiekader voor de toets aan de onmiddellijke omgeving niet alleen afhangt van de situatie op de aanpalende percelen maar ook, en vooral, van de bestaande bebouwing op het perceel zelf. Zoals ook omstandig aangegeven in de bestreden beslissing is op het betrokken perceel momenteel een smederij met tipdaken aanwezig en dit tot op de perceelsgrens. Om die reden werd het vooropgestelde bebouwingsprogramma ook*

door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gunstig geadviseerd. Ook de deputatie houdt in haar overweging niet alleen rekening met de bebouwing op het aanpalende perceel, maar ook met de bestaande bebouwing op het perceel zelf.

In een poging alsnog een argumentatie te ontwikkelen, richten de verzoekende partijen hun pijlen dan maar op de inhoudelijke beoordeling zelf. In de mate dat Uw Raad al bevoegd is om hierover te oordelen, dient opgemerkt dat ook deze argumentatie niet kan overtuigen, dit om volgende redenen:

- *Waar de verzoekende partijen stellen dat hun bebouwing hét (enige?) beoordelingspunt vormt en daarenboven stellen dat hun laagbouw de bouw mogelijkheden op het aanpalende perceel hypothekeert, verliezen zij uit het oog dat hun bebouwing effectief atypisch is in het straatbeeld. Dit wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing. Zoals blijkt uit de omstandige fotoreportage wordt de onmiddellijke omgeving getypeerd door woningen met twee bouwlagen.*

Maar er is meer, de woning van de verzoekende partijen dateert van 1978, terwijl duidelijk is dat zowel de woning (met smederij) op het betrokken bouwperceel alsook de woningen die aan de andere zijde aansluiten aan de woning van de verzoekende partijen zonder meer ouder zijn. Dit blijkt de visu uit onderstaande foto.

...

- *Tevens dient opgemerkt dat de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met de bungalow nu er (zoals ook reeds werd gesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar) geen afname van bezonning zal zijn voor het keukenraam.*

...

- *Dat het vooropgestelde bebouwingsprogramma inderdaad weinig impact heeft op de woning zelf van de verzoekende partijen, blijkt uit het feit dat het middel van de verzoekende partijen geen kritiek bevat omtrent de goede ruimtelijke ordening maar zich louter toespitst op de beweerde verminderde bezonning op de zonnepanelen.*

Welnu in casu dient vastgesteld dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de deputatie zelf ook terecht hebben geoordeeld dat dit geen ruimtelijke aangelegenheid betreft. Daarenboven wordt zowel door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als door de deputatie aangegeven dat de bebouwing van het aanpalende perceel steeds een invloed zal hebben op de bezonning van het dak, dit net gelet op het feit dat de woning van verzoekende partijen een bungalowwoning is. Terecht wordt gesteld dat het niet redelijk is om louter om deze reden de vergunning te weigeren.

Tot slot dient opgemerkt dat ook uw Raad reeds in het arrest omtrent de schorsing aangaf dat de impact op de bezonning – indien deze er al is – geenszins groot kan zijn. In het arrest dd. 9 juli 2013 wordt hieromtrent het volgende gesteld:

...

Het middel is niet ernstig.

...”

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Nu de zonnepanelen en haar belichting – in tegenstelling tot hetgeen het bestreden besluit voorhoudt in haar motivering – wel degelijk als aspect van goede ruimtelijke ordening dienen te worden beschouwd, dient de deputatie in haar beoordeling met voormelde wel degelijk rekening te houden.

De motivering door verwerende partij dat door de atypische bebouwing van verzoekende partijen er steeds impact zal zijn op de bezonning van de zonnepanelen is hoegenaamd niet draagkrachtig als motivering en mist elke kennelijke redelijkheid nu uit het feitenrelaas en haar stukken duidelijk is gebleken dat vanuit de ‘bestaande toestand’ deze impact op de zonnepanelen er niet is.

Een schaduwstudie (stuk 8) weegt duidelijk de nieuwbouw af tegenover de bestaande aanwezige toestand van verzoekende partijen. De studie op zich vertelt alles in samenlezing met onderstaand officieel bouwplan:

...

Het bestreden besluit houdt op geen enkel ogenblik rekening met de impact van het gegeven dat de nieuwbouw op 5 meter achter de voorste perceelsgrens mag worden opgericht. De verwerende partij beoordeelt dit gegeven (5 meter naar achter) totaal niet waardoor door deze afwezigheid van enige toetsing het bestreden besluit de kennelijke redelijkheidstoets niet doorstaat.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk zijn beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt en niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving omwille van de ligging van hun woning, en meer in het bijzonder omwille van hun zonnepanelen, die minder zullen renderen.

Volgens de verzoekende partijen gaat de verwerende partij, door te stellen dat hun woning atypisch geconfigureerd is, voorbij aan de stedenbouwkundige vergunning van 26 juni 1978 voor hun woning.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij de onmiddellijke (relevante) omgeving concreet beschrijft door te stellen dat de bouwplaats een deel is van een landelijk woonlint dat aansluit bij de dorpskern van Elsegem.

De verwerende partij verduidelijkt dat de omliggende bebouwing bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woningen die nagenoeg op de rooilijn zijn ingeplant, die één of twee bouwlagen hebben en zowel platte als hellende daken.

Deze omschrijving wordt bevestigd door de fotoreportage in het administratief dossier en de verzoekende partijen betwisten dit niet.

De verwerende partij houdt in de bestreden beslissing tevens rekening met de aanpalende woning van de verzoekende partijen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij meent dat de herbouw van de smederij zich insluit tussen de bestaande woning en de woning van de verzoekende partijen (rechterbuur), zodat het aaneengesloten karakter behouden blijft.

De verwerende partij stelt vervolgens in de bestreden beslissing dat de diepte van de uitbreiding tot 20,9 meter ruimtelijk aanvaardbaar is en dat de hoogten van het eerste deel en het tweede deel gangbaar zijn voor deze bouwdiepte.

De verwerende partij vermeldt hierbij de relevante afmetingen en de verzoekende partijen betwisten deze beoordeling helemaal niet.

Daarnaast beoordeelt de verwerende partij als volgt de invloed van de aanvraag op de bezonning en de lichtinval van de verzoekende partijen als rechterbuur:

“Ook wordt het college van burgemeester en schepenen bijgetreden waar het stelt dat de impact van het achterste volume op het rechter perceel en in het bijzonder de keuken meevalt gelet op het feit dat de bestaande structuur op die perceelsgrens topgevels heeft.

Door de atypische configuratie van de woning van de rechter buur zal er steeds impact zijn op de bezonning ervan. De gekozen plaats voor de zonnepanelen is eveneens atypisch en kan de bebouwbaarheid van het aanpalend perceel niet hypothekeren.

De negatieve invloed op het rendement van de zonnepanelen van de rechterbuur vormt geen voldoende argumentatie om de hier voorgestelde stedenbouwkundig volledig inpasbare ontwikkeling te weigeren. De betrokken zonnepanelen liggen op het lage dak van een bungalow, zodat ingrepen op onderhavig perceel steeds een invloed zullen hebben op de bezonning ervan. Dit is evenwel geen hinder die louter te wijten is aan de hier gevraagde ontwikkeling maar zijn oorsprong vindt in de bebouwingswijze van het rechtsaanpalend perceel.”

De Raad oordeelt dat al deze door de verwerende partij vermelde gegevens afdoende en niet kennelijk onredelijk motiveren dat er geen hinder is inzake bezonning en lichtinval.

Uit de fotoreportage in het administratief dossier blijkt bovendien dat de woning van de verzoekende partijen wel degelijk een atypische configuratie heeft.

De woning van de verzoekende partijen is een bungalow die langs beide zijden geflankeerd is door woningen met meer dan één bouwlaag.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden, moet de verwerende partij bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet uitsluitend rekening houden met de woning van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen tonen alleszins niet aan dat hun woning als enige woning in aanmerking moet komen voor de beoordeling van de relevante omgeving.

Bovendien tonen de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid en onjuistheid van de beoordeling van de verwerende partij niet aan.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij terecht heeft beslist dat de invloed op het rendement van de zonnepanelen hoofdzakelijk te verklaren is door de lage bebouwing van de woning van de verzoekende partijen zelf.

De verwerende partij stelt daarover dat de plaats van de panelen eerder atypisch is.

Bovendien heeft de Raad in het schorsingsarrest van 9 juli 2013 met nummer S/2013/0186 zelf ook al geoordeeld dat een eventuele invloed op dit rendement beperkt is omdat eventuele schaduw op de zonnepanelen zich, omwille van de oostelijke ligging, alleen 's ochtends zou manifesteren.

De verzoekende partijen tonen evenmin de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze overwegingen in de bestreden beslissing aan.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Helmut DE CATELLE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
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 op 4 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS