

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0844
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0421-A

Verzoekende partij	de heer Gert VERHELLEN , met woonplaatskeuze te 1040 Brussel, De Pascalestraat 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	mevrouw Anne SEGHERS vertegenwoordigd door advocaat Ernest DECONINCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 7500 Doornik, Atheneumstraat 38

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne van 12 september 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een houten afdak op het perceel gelegen te 8660 De Panne, Koninginnelaan 63, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0389.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 juli 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

De verzoekende en tussenkommende partij verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

Nadat de zaak in beraad genomen is, deelt de tussenkomende partij met een aangetekende brief van 30 januari 2019, zonder om een heropening van de debatten te verzoeken, bijkomende gegevens mee en legt zij aanvullende stukken neer.

Met een aangetekende brief van 6 februari 2019 repliceert de verzoekende partij op voornoemde brief en legt zij aanvullende stukken neer.

2.

Het Procedurebesluit regelt ten behoeve van een ordentelijk procesverloop en van de rechten van verdediging welke partij binnen welke termijn schriftelijk haar argumenten kan doen gelden. In beginsel kan er enkel rekening worden gehouden met de argumenten die in de in het Procedurebesluit voorziene procedurestukken ontwikkeld worden. Het is daarmee in strijd dat de partijen de procedureregeling laten voor wat ze is en, nadat de debatten al gesloten zijn, naar believen aanvullende stukken indienen. Er bestaan geen redenen om van dat beginsel af te wijken.

De aanvullende procedurestukken worden uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 30 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een afdak op het perceel aan de Koninginnelaan 63.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Veurne-Westkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 6 december 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 10 juni 2016 tot en met 9 juli 2016 gehouden wordt, dient de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert:

“ ...

Openbaar onderzoek

(...)

Inzake het bezwaar over het optrekken van de gesloten wand met overkapping midden de perceelsgrens pal zuid en de vrees voor een afname van lichtinval en vooral een afname van de bezonning midden van de perceelsgrens pal zuid moet toegegeven worden dat dit ongetwijfeld een afname van lichtinval in de woning ten gevolg zal hebben. Maar het is vooral de afname van de bezonning in de voormiddag van uit het zuidoosten en in de namiddag van uit het zuidwesten die niet wenselijk is.

(...)

He bezwaar over het optrekken van de gesloten wand met overkapping midden de perceelsgrens pal zuid en de vrees voor een afname van lichtinval en vooral een afname van de bezonning is dan ook ontvankelijk en gegrond.

(...)

Inzake het bezwaar over de plaatsing van een jacuzzi onder het nieuwe afdak moet opgemerkt worden dat door de plaatselijke aanleg en de beperkte dieptes van de tuinstroken het plaatsen van een jacuzzi vragen is om problemen.

Het bezwaar inzake de te verwachten burenhinder door de voorziene jacuzzi is dan ook ontvankelijk en gegrond.

(...)

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat de foto's in voorliggend dossier dezelfde zijn als uit de aanvraag van 2007. In 2007 was de muur met de buur west Koninginnelaan 61 reeds opgetrokken en de gesloopte fietsenberging reeds gesloopt. Wat wel duidelijk is op het toegevoegde omgevingsplan "toestand 2002" is dat de bestaande overkapping slechts 2 meter diep was ter hoogte van de perceelsgrens noord met Nieuwpoortlaan 136, waar de voorziene overkapping 4,20 meter is.

Overwegende dat de tuinstrook ten zuiden van de woning Nieuwpoortlaan 136 met zijn beperkte diepte van 3 tot maximaal 3,5 meter bijzonder klein is. Het optrekken van een gesloten wand over een breedte van 4 meter, met een hoogte van 3,00 meter aflopend naar 2,60 meter in het midden van de perceelsgrens pal zuid zal ongetwijfeld een afname van lichtinval in de woning ten gevolg hebben.

Overwegende dat de aanwezige scheidingsmuur tussen Koninginnelaan 61 en 63, loodrecht op de perceelsgrens met Nieuwpoortlaan 136 nu reeds voor een bijkomende schaduwslag van uit het zuidwesten zorgt; dat vooral de afname van de bezonning in de voormiddag van uit het zuidoosten en in de namiddag van uit het zuidwesten door de beoogde constructie de kwaliteit van de reeds zeer beperkte buitenruimte negatief zal beïnvloeden en daarom ook niet wenselijk is.

Overwegende dat de op te trekken houten wand tegen de perceelsgrens enkel in een afwerking voorziet aan de eigen terraszijde en het constructief latwerk aan de zijde van de buur onbekleed en afgewerkt laat.

Overwegende dat eerder reeds opgemerkt werd dat de tuinstrook ten zuiden van de woning Nieuwpoortlaan 136 met zijn beperkte diepte van 3,5 meter bijzonder klein is; dat ook de koer van aanvrager met zijn diepte van 2,50 meter zeer beperkt is; dat het plaatsen van een jacuzzi van ca 2 meter in deze zeer beperkte ruimte dan ook vragen om problemen is; dat door de aanwezigheid van de beide gemetste muren het geluid zal weerkaatst en versterkt worden; dat het plaatsen van de overkapping wegens de werking ervan als klankkast dit effect nog zal verergeren; dat door deze zeer beperkte buitenruimte tussen de woningen het plaatsen van een jacuzzi op de perceelsgrens dan ook onvermijdelijk voor burenhinder zal zorgen.

Overwegende dat de bestaande houten tuinschermen als afsluiting ook reeds in 2007 aanwezig waren; dat dergelijke panelen zijn gegeven tussen de houten kolommen en altijd verwijderbaar zijn; dat indien het herplaatsen van afsluiting op zich noch de bestaande hoogte geen probleem vormt is de bevestigingswijze dan ook irrelevant.

Vraag blijft dan ook waarom de bestaande gemetste scheidingsmuur tussen Koninginnelaan 63 en Nieuwpoortlaan 136 opgetrokken werd. Huidige aanvraag maakt hier geen gewag van, de tuinschermen zijn volgens plan ook opnieuw volledig op het eigen perceel te plaatsen, voor en niet op de bestaande muur.

De voorziene werken kaderen dan ook niet binnen een streven naar een duurzaam pandenbeleid binnen de dorpskern noch de opwaardering van de bestaande buitenruimte bij de bestaande bebouwing.

De plaatselijke aanleg en het normale woonklimaat van de omwonenden wordt door de voorziene constructie voor het plaatsen van een jacuzzi op de perceelsgrens geschaad.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 12 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 december 2016 beslist de verwerende partij op 12 januari 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De buitenruimte in deze omgeving is zeer beperkt en door het voorzien van een afdak wordt deze nog verder ingenomen. De aanvrager stelt wel dat de jacuzzi er reeds 10 jaar staat waardoor de buitenruimte al lang beperkter is. Door het voorzien van het afdak wordt de buitenruimte van de omliggende woningen negatief beïnvloed. Ook bij de omliggende woningen is de buitenruimte beperkt en door het voorzien van wanden van 3m wordt de kwaliteit van deze buitenruimtes nog verlaagd. Vooral ten opzichte van de buitenruimte van de woning Nieuwpoortlaan 136 is dit onaanvaardbaar. Deze buitenruimte heeft een diepte van 3 tot 3,5m. Door het optrekken van een gesloten houten wand van 3m aflopend naar 2m60 en dit over een breedte van 4m zal de lichtinval in de woning beperkt worden.

Op de hoorzitting bezorgt de bezwaarindiener bijkomende foto's waaruit blijkt dat het optrekken van de muur onaanvaardbare negatieve gevolgen zal veroorzaken, in het bijzonder naar de studio die zich op het gelijkvloers bevindt. De aanvrager stelt dat het om een kelderverdieping gaat. Uit de foto's blijkt dat er wel degelijk ramen aanwezig zijn en dat de studio effectief gebruikt wordt. Het feit dat de ramen tot op de grond komen is geen reden om te stellen dat het een kelderverdieping is en dat bijkomende schaduw geen probleem is. De deputatie oordeelt dat er sprake is van onaanvaardbare schaduwhinder en dat het voorzien van een bijkomende constructie op deze plaats niet wenselijk is.

Het voorzien van een houten afdak op de perceelsgrens is in dit geval visueel storend en zorgt voor onaanvaardbare hinder op het vlak van lichtinval.

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit artikel 4.8.2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in zijn toepasselijke versie, blijkt dat de Raad als administratief rechtscollege bevoegd is om uitspraak te doen over de beroepen tot vernietiging van vergunningsbeslissingen die in laatste administratieve aanleg genomen zijn. De vernietiging wordt uitgesproken wanneer een objectieve onwettigheid aangetoond wordt.

De Raad is dus niet bevoegd om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning “af te leveren”. Het beroep is maar ontvankelijk in de mate dat de vernietiging van de bestreden beslissing gevorderd wordt.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het verzoekschrift het volgende aan:

“ ...

A. De beslissing van de Bestendige Deputatie over de weigering van de gemeente De Panne

In de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door de gemeente De Panne wordt enerzijds bevestigd dat het geplande afdak in overeenstemming is met de vigerende planologische bestemming.

Anderzijds wordt op basis van één bezwaar ingediend door een aanpalende eigenaar naar aanleiding van het openbaar onderzoek en de daarin geformuleerde opmerkingen een weigeringsbeslissing genomen, die onder punt 5C (zie beslissing) naar een goede ruimtelijke ordening verwijst maar zonder rekening te houden met de voorgebrachte argumenten, ook tijdens de horing, noch met de werkelijke situatie ter plaatse.

Tijdens de horing werd de Dienst Stedebouw van de gemeente De Panne bevestigd waarbij de ambtenaar verklaarde dat de maximale hoogte van gemene muren volgens de gemeentelijke bepalingen 1,80 m bedraagt.

Bij nazicht blijkt nu, dat de dienst moet toegeven dat er geen maximale hoogte in het gemeentelijk reglement opgenomen is. Het gemeentelijk reglement is op de homepage van de gemeente De Panne te vinden.

De bestreden beslissing is op een theoretische inschatting gebouwd, die met de werkelijkheid niet overeenkomt.

B. Het ingediende bezwaar

Het ingediende bezwaar door mevrouw Cockx wordt volledig betwist, ook en vooral wat de voorgebrachte feitelijke situatie betreft en waarin het voorgesteld wordt alsof de indiener van de stedenbouwkundige aanvraag een veelheid van feiten zou geschapen hebben zonder aan te duiden wat door of andere eigenaars uitgevoerd werd.

Dit klopt helemaal niet, eerder wenst de indiener vermoedelijk te bekomen dat de bestaande jacuzzi (whirlpool) niet gebruikt wordt, maar dan zonder de situatie ter plaatse precies te kennen (zie hierna). De indiener van het bezwaar woont niet in het huis waarvoor het bezwaar ingediend werd.

C. De beslissing van de Bestendige Deputatie

*De beslissing steunt op het element dat door een afdak
de buitenruimte van de omliggende woningen negatief beïnvloed wordt
en
een visuele storing en
onaanvaardbare hinder op het vlak van lichtinval*

Dit wordt hierna weerlegd.

D. Beschrijving -motivering

D 1 Vervanging van een vroeger bestaand afdak, zoals dit ook op het kadastraal plan ingetekend is

In de bestreden beslissing is onvoldoende of geen rekening gehouden met de bestaande situatie.

Er wordt door de indiener van de stedenbouwkundige aanvraag wel het kadastraal plan (stuk nr. 2) in het dossier opgenomen, waarop de toestand nog van vóór de aankoop van het betrokken onroerend goed door de indiener weergegeven is.

Daarop is wel degelijk een afdak opgenomen, ingetekend tot de perceelgrens, op de plaats waar nu een (ruimer) afdak gepland is. De laatste perekwatie dateert van 1975, dus ten laatste toen al was dit afdak aanwezig. Met deze voordien bestaande situatie wordt in de beslissing geen rekening gehouden.

Opmerking: de nu door de architecten gebruikte elektronische 'kadasterplannen' zijn verschillend van de kadastrale plannen die bij de kadastrale leggers bewaard worden door de diensten van het Kadaster.

D 2 Schaduwplan opgesteld —geen effect op lichtinval

Verder wordt er in de besteden beslissing gesteund op het bezwaar van de vrees voor de vermindering of verlies van lichtinval en vooral bezonning. Ook hier wordt geen rekening gehouden met de stukken van de aanvrager er wordt van een mogelijk, door de indiener van het bezwaar gesteld en theoretisch aanneembaar verlies uitgegaan, zonder met het opgestelde schaduwplan rekening te houden, dat de werkelijkheid na het bouwen weergeeft. Dit bezwaar over mogelijke zonvermindering was reeds vroeger mondeling door de bezwaarindiener bij de opsteller van dit beroep naar voor gebracht.

Om de gegrondheid daarvan te onderzoeken, werd de architect Schotte de opdracht gegeven in een schaduwplan (stuk nr. 3) de consequenties van het gewenste afdak na te gaan. Dit is zowel voordien naar de latere indiener van het bezwaar (stuk nr. 4) als tijdens de procedure naar de gemeente gestuurd geweest (stuk nr. 5). De indiener van het bezwaar heeft daarop niet gereageerd, maar dan later het bezwaar bij de gemeente ingediend. Uit het schaduwplan blijkt dat er geen enkele vermindering van het zonlicht is / zal zijn.

Met dit schaduwplan werd geen rekening gehouden.

D 3 Huis van de bewaarindiener staat fysisch hoger geen vermindering of verlies van lichtinval en vooral bezonning

Dit werd tijdens de horing ook toegelicht het huis van de indiener van het bezwaar ook staat fysisch hoger dan het huis van de indiener van de stedenbouwkundige vergunning (dit is door de indiener ook aangegeven in de brief van XXX - stuk nr. 6), naar de zeekant toe (noordzijde). Dit blijkt ook uit de foto's.

De maaivelden zijn minimum 50 cm verschillend in hoogte, waarbij de Nieuwpoortlaan hoger ligt.

Dus kan een fysiek lager gelegen huis het andere gewoon niet in de schaduw stellen vermits er geen enkele nu bestaande bouwhoogte van het huis van de indiener overschreden wordt het afdak wordt binnen de bestaande hoogtes van de nu bestaande muren en daken gebouwd. Ook daarom is het fysiek niet mogelijk om schaduw (bijkomend) te creëren.

Het schaduwplan bevestigt dit, nochtans wordt nergens in de bestreden beslissing daarnaar verwezen Integendeel de 'vrees voor hinder op het vlak van lichtinval' wordt gewoon als zekerheid geponeerd en voor werkelijkheid genomen.

Het opgestelde schaduwplan wordt niet betwist, maar eenvoudig genegeerd.

D 4 Bestaande afscheidingen tussen de verschillende percelen

In de beslissing wordt geen rekening gehouden met de bestaande afsluitingen van de gemene muur tussen beide percelen en de omliggende percelen een afsluiting in houten schutsels van 2 meter hoog is reeds sinds tenminste 2000 over de volledige lengte geplaatst op de scheidingslijn tussen Koninginnelaan 63 en de Nieuwpoortlaan 136, daarbij komt nog een haag en traliewerk bij aan de zijde van het perceel Nieuwpoortlaan 136.

Dus tenminste deze bestaande hoogte vormt geen enkel beletsel, wijzigt de bestaande toestand niet.

Het perceel Koninginnelaan 61 heeft een scheidingsmuur met de Koninginnelaan 63 van tenminste 4 meter hoogte. Deze muur staat haaks op het perceel Nieuwpoortlaan 136 en paalt eraan.

Het perceel Nieuwpoortlaan 134, de buur van Nieuwpoortlaan 136, heeft met houten schutsels een scheiding met Nieuwpoortlaan 136 opgetrokken van tenminste 5 meter hoog.

D 5 De laagste verdieping van Nieuwpoortlaan 136 ligt onder het maaiveld van datzelfde perceel

In de bestreden beslissing wordt opgemerkt, dat de 'aanvrager stelt dat het om een kelderverdieping' gaat. Blijkbaar is dit voor de Bestendige Deputatie identiek met een vensterloze ruimte. Aangezien er wel raampjes zijn, wordt dit dus niet aanvaard.

Gezien de gebruikte begrippen, is hier het woord 'sous-terrain' blijkbaar meer aangewezen om deze verdieping aan te duiden het gaat erom, dat uit de laagste verdieping van het huis,

die achteraan onder het maaiveld uitkomt, ook een deur heeft die dus lager dan het maaiveld is waardoor er met trapjes naar boven tot het maaiveld dient gegaan te worden.

Voor iets dat nu al met vloerniveau lager ligt dan het eigen maaiveld, is het wel moeilijk te zien hoe daarop nog invloed kan genomen worden door een ander perceel.

D 6 De kelderverdieping is niet naar de Koninginnelaan 63 gericht

Alle ramen (in totaal 2 1 in de living en 1 van de badkamer — dus dit laatste wordt niet gebruikt voor zicht), geven slechts een heel beperkt zicht, men dient zich binnen zelfs te bukken om iets te zien. Wat men kan zien, is de haag, zoals deze door de Nieuwpoortlaan 136 zelf geplant heeft, of maximaal de bestaande houten schutsels die nu tot afscheiding dient. Dit kan dus geen verlies opleveren.

De glazen achterdeur van de kelderverdieping is gericht op het perceel Koninginnelaan 61, men ziet van binnen dus niets van het hier ter discussie staande perceel Koninginnelaan 631.

Bezonning tussen partijen werd op 13.02.2017 vastgesteld dat om 14 u het ene raam bezont werd, ten laatste om 14 u werd ook het andere (badkamer) rechtstreeks bestraald.

D 7 Gebruik

Het onroerend goed werd in 2002 door de indiener van de bouwvergunning gekocht, in 2007 werd een eerste (identieke) aanvraag ingediend, die niet verder opgevolgd werd.

Het gaat om het plaatsen van een afdak over een bestaande jacuzzi (niet nieuw te plaatsen), die in 2006 (stuk nr. 1) op de grond geplaatst werd op het grondstuk van de indiener van de bouwvergunning tussen een bestaande gevel van de aanvrager en de perceelgrens. Deze is sindsdien aangesloten en permanent in gebruik. Deze wordt door een dekzeil afgedekt. Het is gewenst dit door een meer weervaste overdakking te vervangen, omdat door de weersomstandigheden (inwerking van wind) dit dekzeil moeilijk op de plaats te houden is en zo dan zand en vuil in de kuip komt.

Impressies:

[...]

Het water in de jacuzzi wordt door een kleine elektrische circulatiepomp permanent rondgepompt, bij het gebruik kunnen ook massagejets via een andere pomp ingeschakeld worden. Eén keer per dag treedt deze laatste pomp automatisch voor een paar minuten in werking. De jacuzzi is 7/24 ingeschakeld, sinds 2006.

Dit is het gebruik/ inwerkingstelling van de jacuzzi, te onderscheiden van het benutten door het plaats nemen van personen in de waterkuip. Dit laatste hoeft niet met lawaai verbonden te zijn, net zoals dit het geval is met b v een (buiten)zwembad het gebruik ervan hoeft niet met lawaai verbonden te zijn.

De perceelgrens met de indiener van het bezwaar is door houten schutsels van 2 m hoog afgesloten, ook op de plaats waar de jacuzzi staat. Deze werden door de vroegere eigenaars reeds geplaatst.

Ondanks 10 jaar werking ligt geen enkele klacht noch opmerking voor. Integendeel, de bezwaarindiener gaat ervan uit dat de jacuzzi nog niet aangesloten was!

Voor zover gewenst, wordt een bezoek ter plaatse aangeboden.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Het verzoekschrift omvat geen duidelijk omschreven middelen, verwerende partij repliceert dan ook op de overwegingen zoals zij meent deze te mogen interpreteren.

Verzoekende partij verwijst naar de hoorzitting waarop de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar zou gesteld hebben dat, in navolging van gemeentelijke bepalingen, de hoogte van een gemene muur beperkt dient te worden tot 1,8m. Nazicht leert dat van een dergelijk reglement geen sprake zou zijn.

In de eerste plaats is de Raad enkel bevoegd om zich uit te spreken over vernietigingsverzoeken tegen beslissingen genomen in laatste administratieve aanleg, in casu de beslissing van verwerende partij. Argumenten zuiver gesteund op de beslissing van het college in eerste aanleg zijn dan ook onontvankelijk. Bovendien dient vastgesteld dat in de bestreden beslissing geen sprake is van enig gemeentelijk reglement die de hoogte van gemene muren zou beperken. Dit vormt derhalve geen weigeringsmotief in de bestreden beslissing.

Voorts wordt door verzoekende partij gewezen op een kadastraal plan waarop een afdak is opgenomen. Er een dergelijk plan vormt evenwel geen argument. Zoals verzoekende partij zelf al aangeeft zijn er verschillende plannen in omloop. Op heden is er geen afdak aanwezig, het betreft aldus een nieuwe aanvraag die dient beoordeeld te worden in de huidige bebouwingscontext. Bovendien kan op basis van een kadasterplan niet worden nagegaan of het afdak dat ooit aanwezig zou geweest zijn ook daadwerkelijk vergund was en hoe dit afdak precies werd geconcipieerd in vergelijking tot hetgeen nu wordt aangevraagd.

Wat de vermeende schaduwstudie betreft, dient vastgesteld dat het de facto gaat om luchtfoto's uit 2015. Gelet op het feit dat er op heden geen afdak aanwezig is en een luchtfoto niet toe laat na te gaan welke hoogte de gemene muur op dat ogenblik had, vormt dit geen argument bij de beoordeling van de aanvraag en diende hier dan ook niet expliciet naar te worden verwezen in de bestreden beslissing.

Ook wat het vermeend niveauverschil betreft dient vastgesteld dat dit in de eerste plaats duidelijk zou moeten blijken uit de plannen, hetgeen in casu geenszins het geval is. Verzoekende partij kan zich evident niet beroepen op de onduidelijkheid van haar eigen plannen. Daarenboven bevat het dossier voldoende fotomateriaal, uit deze foto's blijkt er op het eerste zicht geen sprake te zijn van een niveauverschil tussen beide percelen.

Tevens wordt verwezen naar bestaande afsluitingen tussen verschillende percelen. Andermaal vormt dit geen argument. Het is niet duidelijk of deze afsluitingen vergunningsplichtig zijn dan wel effectief vergund zijn. De verwijzing naar overige afsluitingen is niet dienend nu de impact van het afdak steeds in concreto moet worden beoordeeld, de oriëntatie en aangehouden afstand tot de perceelgrens verschillend is en ook hier niet wordt aangetoond dat het een vergund gegeven betreft.

De toelichting betreffende het gebruik van de jacuzzi is niet relevant nu de Raad gebonden is door haar marginale toetsingsbevoegdheid. Om diezelfde reden kan niet worden ingegaan op het gevraagde plaatsbezoek. De Raad dient zich te beperken tot de bestreden beslissing, de daarin geformuleerde motieven en stukken van het dossier. Zoniet zou de Raad zich begeven op het vlak van de opportuniteit van de aanvraag.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

a) Voorafgaande opmerking:

Dergelijke bouwvergunning werd reeds voor dezelfde aard van werken 10 jaren geleden geweigerd. De werken werden toen stopgezet...

In maart 2016 brak de heer VERHELLEN, zonder de toestemming van concludante, de gemene muur af en bouwde een nieuwe muur met verwijdering van de ingemetselde betonplaten en zonder zadeldak.

De heer VERHELLEN beweerde toen dat het om “onderhoudswerken” ging ...

Ondanks de vraag van concludante om de muur in zijn oorspronkelijke staat terug te plaatsen, ging de heer VERHELLEN, steeds zonder bouwvergunning, verder met de heropbouw van de gemene muur met de bedoeling die tot 3m hoog op te trekken.

Dit lukte op de achterkant van zijn terrein (achter de jacuzzi) maar werd tijdig gestopt door concludante aan de zijkant (scheiding tussen beide terreinen).

De heer VERHELLEN beweerde dat het geen gemene muur was.

Concludante werd dan ook genoodzaakt de Vrederechter te interpellieren.

Na een eerste pleitzitting in januari 2017 werd door de Vrederechter een plaatsopneming bevolen.

Dit gebeurde op 13 februari.

Ondertussen erkende de heer VERHELLEN dat het om een gemene muur gaat.

De zaak werd vervolgens opnieuw vastgesteld voor pleidooien op 20 juni 2017.

De zaak werd in beraad genomen (vonnis nog niet ontvangen) maar de Vrederechter had op de zitting vermeld dat gelet op de nieuwe aanvraag tot bouwvergunning van de heer VERHELLEN (zie hierna) hij de zaak naar de algemene rol zou verzenden in afwachting van de beslissing van DE PANNE.

De Raad moet trouwens weten dat in mei 2017 de heer VERHELLEN een nieuwe aanvraag heeft ingediend voor precies dezelfde werken maar ditmaal onder de denominatie: “ HET VERVANGEN VAN HOUTEN TUINSCHERMEN DOOR EEN TUINMUUR EN OPTREKKEN TUINMUURTJE” (zie stuk 27 map II).

Met andere woorden gaat het precies om dezelfde werken waarvoor de heer VERHELLEN zijn eerste aanvraag heeft ingediend.

Nu hij een negatieve beslissing van DE PANNE en van de Deputatie heeft ontvangen en blijkbaar niet van plan tot Uw beslissing te wachten, tracht hij gewoonweg dezelfde vergunning te bekomen door middel van een nieuwe aanvraag, ingediend onder een andere benaming.

De vraag is: volhardt hij in huidige procedure nu hij in het kader van zijn nieuwe aanvraag blijkbaar toegeeft dat de muur een hoogte van maximum 1m80 zou moeten hebben?

In verband met de hoogte van 1m80 verwijst conluante naar haar schrijven d.d. 27 juni aan DE PANNE hetzij haar bezwaren en opmerkingen over de nieuwe aanvraag (stuk 28 map II).

b) Schade conluante:

De geplande, maar ook reeds begonnen werken (in alle illegaliteit) van de heer VERHELLEN zorgen in een zeer dichtbebouwde zone (zie foto's) voor lichtschade (hoge muur) en geluidshinder (jacuzzi).

- De lichtschade:

Het huis van conluante ligt 1 verdieping hoger dan dat van de heer VERHELLEN en geeft daardoor de indruk dat het 2 m hoger is ingepland.

Dit is echter niet het geval.

Het maaiveld van de gelijkvloerse verdieping ligt op het niveau van de Nieuwpoortlaan. Dit is dus ook het niveau van het terrasje én van de éénkamerflat.

Het huis van conluante is dus fysisch niet hoger gelegen dan dat van de heer VERHELLEN.

De éénkamerflat ligt zelfs 10 cm lager dan het niveau van het tuintje van de heer VERHELLEN.

Tegen de rest van de zuidelijke achtergevel en tegen de oostergevel ligt het begrasd duinzand opgehoopt tot de helft van de hoogte van de ruimtes van de gelijkvloers waardoor de geplande muur voor de vensters van de flat en tot halfweg de 1ste verdieping rijkt.

Men kan zich de hinder die de verhoging van de muur zou veroorzaken, gemakkelijk inbeelden.

Opnieuw dient te worden gekeken naar de foto's van conluante.

De bedoeling van de heer VERHELLEN is de muur te verhogen tot de zelfde hoogte van de muur gelegen rechts van de jacuzzi (zie de drie foto's die vanuit de tweede verdieping van het gebouw van conluante genomen werden en die de plaats van de jacuzzi tonen).

Indien de muur zo hoog zou worden gebouwd, dan zou er niet alleen een stedenbouwkundig probleem zijn maar zou dit voor problemen zorgen zowel voor de

gelijkvloers als voor een deel van de eerste verdieping (opstijgende vochtigheid, dieptezichtverlies) van het gebouw van concludante.

Er is trouwens op de gelijkvloerse verdieping een studio met meerdere zichten onder de vorm van twee kleine vensters en één grotere vensterdeur (zie foto's).

De volledige gelijkvloerse verdieping zou in de schaduw staan en zo:

- heel wat licht verliezen,*
- vochtigheidsproblemen kennen alsook problemen qua temperatuur (veel kouder),*
- veel minder attractief zijn gezien de muur van de heer VERHELLEN de bewoners van de gelijkvloerse verdieping met andere woorden zou “gevangen maken” (verlies dieptezicht).*
- verlies genot achtertuin (verlies zonlicht, koude en vochtigheid)*
- verlies plantengroei achtertuin.*

- Geluidshinder:

De heer VERHELLEN vermeldt dat concludante in 10 jaar tijd nooit enige opmerking formuleerde met betrekking tot het geluid van de jacuzzi.

Dis is maar ook normaal gezien een circulatiepomp, zeker gedempt door een dekzeil, geen lawaai maakt...

Hetzelfde geldt uiteraard niet voor een jacuzzi met ingeschakelde massagejetpomp voor 2 à 4 personen op een zeer beperkt ruimte met zeer dichte bebouwing waar er tussen de huizen slechts enkele meters zijn.

Zeer terecht oordeelde het College dan ook dat “het plaatsen van een jacuzzi van +/- 2 meter in deze zeer beperkte ruimte dan ook vragen om problemen is.”

Verder vermeldt het College dat “door de aanwezigheid van de beide gemetste muren het geluid zal weerkaatst en versterkt worden; dat het plaatsen van de overkapping wegens de werking ervan als klankkast dit effect zal verergeren; dat door deze zeer beperkt buitenruimte tussen de woningen het plaatsen van een jacuzzi op de perceelgrens dan ook onvermijdelijk voor burenhinder zal zorgen.”

In werkelijkheid gaat het hier niet om het plaatsen van een “houten afdak” maar om de constructie van een soort poolhouse.

Concludante moet zich dus ten stelligste verzetten tegen de opbouw van deze muur en in het algemeen tegen de door de heer VERHELLEN geplande constructie, de heer VERHELLEN die, zoals hierboven reeds vermeld, een nieuwe ruimte wenst te creëren voor zijn jacuzzi.

Concludante herinnert zich niet dat op de plaats waar thans de jacuzzi zich bevindt, er toen een “afdakje” was, afdakje dat verweerder thans gewoonweg zou willen vergroten...

Het fotodossier van concludante met daarin foto's van 1985, 2007, 2009 en 2013 tonen op geen enkel moment een afdakje.

De Raad zal daarenboven vaststellen dat er geen enkele ankerpunten zijn in de twee bestaande muren: de houtenmuur die een eerste bijgebouw overkoepeld en vervolgens de muur die de eigendom van de heer VERHELLEN van de eigendom van een andere buur scheidt.

Met andere woorden is er niets dat aantoonst dat er in het verleden een constructie aanwezig was (in eender welke vorm dan ook).

Dit gedeelte moet, gelet op de plaatsgesteldheid, zo blijven.

De heer VERHELLEN kan uiteraard zijn jacuzzi verplaatsen indien hij van mening is dat hij zijn jacuzzi niet meer in open lucht kan gebruiken (in de veronderstelling dat hij zijn jacuzzi ooit gebruikt heeft), in de bestaande leefruimtes.

Concluante zou niet verstandig zijn moest zij het bouwen van een nieuwe ruimte van 3 m hoog aanvaarden en dit op de grens van twee eigendommen aan de Kust (op zeer geringe percelen).

Het zou manifest voor burenhinder zorgen nu de muur vlak voor 2 ramen en een glazendeur zou worden opgericht maar ook voor een Zuidgericht terras.

- De door de heer VERHELLEN neergelegde stukken:

De heer VERHELLEN verwijst tevergeefs naar een kadastraal plan.

Concluante stelt zich een aantal vragen.

Het is inderdaad zo dat zij sinds haar geboorte het huis (en de burens) kent.

Rond de jaren 70 herinnert zij zich dat de vorige eigenaars een slaapkamer achter het huidige huis van de heer VERHELLEN hadden gebouwd.

Het overblijvend achtertuintje van 2,5m tot aan het gemene scheidingsmuurtje werd echter nooit bebouwd wat dus niet overeenstemt met het voorgelegde kadasterplan.

Dit is verbazend gezien volgens concluante, ondanks erfenissen en andere verkopen de loten in de buurt nooit gewijzigd werden.

Trouwens lijkt het voorgelegd plan met bebouwing tot op de scheidingslijn niet conform aan de filosofie van het huidige bouwgrondbeleid.

Vervolgens verwijst de heer VERHELLEN naar een schaduwplan.

Er kan hiermee uiteraard geen rekening worden gehouden:

- Werd opgemaakt door een kennis van de heer VERHELLEN en dus voor “ Les besoins de la cause”.*
- Vermeldt noch datum, uur, positie en inclinatie van het fotoapparaat.*
- Werd blijkbaar uitgevoerd tijdens de winterperiode met a fortiori weinig zonlicht.*
- In welke mate toont een dergelijke schaduwplan de schaduwverwerking aan van een nog niet bestaande muur...*

Concluante verwijst voor het overige naar de beslissingen én van DE PANNE én van de DEPUTATIE (...)

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

A. De beslissing van de Bestendige Deputatie over de weigering van de gemeente De Panne

De reglementaire bouwhoogtebeperking van de gemeente De Panne voor gemene muren: onbestaande.

Sinds de indiening van het beroep is de situatie van de kennis van de situatie in rechte in zoverre gewijzigd, dat waar tijdens de hoorning door de Bestendige Deputatie de Dienst Stedebouw van de gemeente De Panne bevestigd werd, waarbij de ambtenaar verklaarde dat de maximale hoogte van gemene muren volgens de gemeentelijke bepalingen 1,80 m bedraagt.

Bij nazicht blijkt nu, dat de dienst Stedebouw De Panne moet toegeven dat er geen maximale hoogte in het gemeentelijk reglement opgenomen is (stuk nr. 8) Het gemeentelijk reglement is op de homepage van de gemeente De Panne te vinden.

De bestreden beslissing is op manifest verkeerde, door de Gemeente De Panne voordien mondeling aan de inwoner, hier aanvrager, gegeven informatie, gebaseerd (stuk nr. 8-2). Deze werd dan ook nog tijdens de hoorzitting bij de Bestendige Deputatie herhaald (stuk nr. 8), waarna de bestreden beslissing genomen werd.

Op basis van de verstrekte (mondelinge) informatie voordien door de Dienst Stedebouw van de gemeente De Panne, werd 1,80 m als hoogte ook in de eigen nota van 20/12/2016 (stuk nr. 6), gebruikt in voorbereiding en tijdens de hoorning van de Bestendige Deputatie (stuk nr. 8).

Bij de hoorning werd er in afwezigheid van overtuigingsstukken van de tussenkomende partij er niet van uitgegaan dat het om een gemene muur ging. Dit werd eerst in de loop van de dan parallel lopende procedure voor de Vrederechter duidelijk.

Ondertussen had mevrouw Cockx -Seghers een dagvaarding uitgebracht met als voorwerp de hoogte van de gemene muur. De Vrederechter te Veurne verlangde bij vonnis na de zitting van 24 01 2017 in voorbereiding van een plaatsbezoek op 13 02 2017 daarop van beide partijen o.a. de mededeling van de 'gemeentelijke bepalingen over de voorwaarden waaraan een gemene scheidingsmuur die op de perceelgrens staat, moet voldoen' d.w.z. ook de maximale hoogte van tussenmuren. Daarbij was het beginpunt om dit te meten (de maaivelden van de percelen hebben een verschillende hoogte) van belang.

Tegen de Dienst Stedebouw werd op 05 06 17 klacht neergelegd (stuk nr. 7). Deze klacht werd ook tegelijk aan de zetelende Gedeputeerden Carl Vereecke en Jean de Bethune voor informatie overgemaakt (stuk nr. 7-3) Daarop werd door hen niet gereageerd, dus ook niet tegensproken.

De gemeente De Panne heeft de klacht onderzocht, waarbij door de betrokken ambtenaren en meer bepaald de heer Luc Anno toegegeven werd dat de hoogtebeperking van 1,80 m zowel bij de Bestendige Deputatie als bij de zitting van het college en schepenen bevestigd werd (zie beslissing gemeente De Panne over de klacht stedenbouwkundige dienst -stuk nr. 8).

Er werd dus wel degelijk manifest verkeerde informatie verstrekt werd, dus in samenspanning (stuk nr. 8). De ambtenaren zouden daarbij echter niet meegedeeld hebben, 'dat dit op een wettelijke bepaling baseert'.

Dit wordt door de gemeente De Panne hen ten goede gehouden en zij neemt daarvoor de verantwoordelijkheid op zich er wordt daarbij verwezen naar de toepassing van een 'ongeschreven regel' die sinds decennia in De Panne toegepast wordt (stuk nr. 8-2).

Uiteraard is dit een overschrijding van het principe van de scheiding der machten door het uitvoerend orgaan van de gemeente, dat zich in de plaats van het wetgevend orgaan plaatst.

Uit de tekst van de behandeling van de klacht door de gemeente De Panne blijkt wel degelijk dat de verwerende partij, de Bestendige Deputatie, naar de maximale bouwhoogte van gemene muren gevraagd heeft en door de gemeente De Panne daarover bij het geven van het antwoord op het verkeerde been gezet werd. Een ambtenaar wordt verondersteld in zijn functie de waarheid weer te geven. Een ambtenaar wordt daarom in principe op de uitspraken over zijn hoofdwerkgebied geloofd en de burger (en bestuurder) dienen op het gewekte wettig vermoeden te kunnen verder gaan.

Bijgevolg is de bestreden beslissing dan ook niet met kennis van de juiste gegevens in rechte genomen.

Ook de juiste feitelijke situatie is voordien niet juist ingeschat en berust blijkbaar soms op een invulling met de fantasie over een toekomstige toestand (b v de beweerde toekomstige werking van de jacuzzi, terwijl deze al meer dan 10 j in werking is) en er meer met de loze beweringen van de tussenkomende partij werd rekening gehouden dan met de werkelijkheid.

Het niveauverschil tussen beide percelen: door de Vrederechter nu tegensprekelijk vastgesteld.

Het niveauverschil tussen beide percelen was initieel van geen duidelijk belang, vermits de vraag vanop welk maaiveld (hoogste of laagste) als beginpunt voor toepassing van de vermeende maximale 1,80 m gemeten wordt, zich niet stelde.

Aangezien er geen administratiefrechtelijke bouwhoogtebeperking voor gemene muren in de gemeente De Panne bestaat, heeft dit dus hier ook verder geen belang.

Voor alle volledigheid werd dit bij het plaatsbezoek in aanwezigheid van de partijen en hun raadslui door de Vrederechter vastgesteld (stuk nr. 9) en in het vonnis opgenomen (stuk nr. 10-8).

Er dient hier op gewezen te worden, dat mevrouw Cockx - Seghers dit steeds beweerde, om zo te pogen invloed te nemen op het perceel van verzoeker maar slechts in de loop van de procedure bij het Vredergerecht Veurne dit gestaafd werd anders dan de intentie van

mevrouw Cockx - Seghers, betekent dit volgens het Burgerlijk Wetboek dat bij een gemene muur beide mede-eigenaars van rechtswege tot de helft van de kosten gehouden en mag deze steeds op eigen kosten door één partij worden opgetrokken (zie art 658 B.W). Zij meende ten onrechte dat haar verwijzing een hoogtebegrenzend effect op de gemene muur zou hebben Haar redenering strookt niet met het Burgerlijk Wetboek.

De 'uitbouw' bedoeld in art 658 B W betekent elke "uitbreiding van de muur". Daarbij mag men geen schade berokkenen aan de geboor (mede-eigenaar van de gemene muur) Daarbij wordt doorgaans 30 cm dikte van het metselwerk (anderhalve steen) door elke gemeente vereist (zie H DECLERCK, De gemene muur, Die Keure, 1998, blz. 26). Deze dikte wordt echter door de gemeente De Panne niet voorgeschreven.

De in het art 658 B W voorziene 'vergoeding voor de last' heeft met de vroegere bouwwijze van deze muren te maken- ten tijde van de Napoleontische code werd met houten buitenwanden en met steenvulling gewerkt, na verloop van tijd hadden deze buitenwanden herstellingen nodig, die aan de eigenaar vergoed moesten worden. Door de huidige bouwwijze in baksteen vervalt deze vergoeding, vermits de muur niet meer op dezelfde manier onderhoud nodig heeft.

Bovendien past het om hier te wijzen op de essentiële eigenschappen van een gemene muur. De essentiële eigenschappen zijn immers bescherming van de privacy en beveiliging (zie H. DECLERCK, De gemene muur, Die Keure, 1998, blz. 35).

Ook hier was de Bestendige Deputatie door de gemeente De Panne niet correct ingelicht.

De uiteenzetting van de tussenkomende partij is ondertussen chronologisch achterhaald.

De tussenkomst dateert van 10.08.17 en herhaalt in wezen de vroeger neergelegde conclusie voor de Vrederechter. In deze procedure is door de Vrederechter een tussenvonnis op 08.08.17 geveld (stuk nr. 10) en een eindvonnis (stuk nr. 11) tussengekomen, waartegen beroep nog mogelijk is.

Vastgesteld dat tussenkomende partij geen hinder ondervindt.

In het tussenvonnis van 08.08.17 wordt afdak en gemene muur die tot zijmuur ervan dient, onderscheiden. Ook is daarin het resultaat van het plaatsbezoek opgenomen, waarbij geconcludeerd wordt dat de tussenkomende partij nauwelijks of geen hinder heeft / gaat ondergaan (zie vonnis p. 3 -stuk nr. 105).

De Vrederechter suggereert zelfs een eigen oplossing op de bestaande muren, omdat deze nu net geen hinder bij de tussenkomende partij veroorzaakt.

Volledige gemene muur tussen percelen tot een muur van minimum 1,80 m hoog op te trekken -bouwtoelating van 08.08.2017.

Door de tussenkomende partij werd dan in juli 2017, ondanks de dagvaarding voor de Vrederechter strekkende tot het afbreken van het deel van de gemene muur dat ongeveer 50 cm hoger gezet was, nu tot het optrekken van de hele muurlengte tussen beide percelen tot een hoogte van 1,80 m besloten. Dit werd daarop door verzoeker bij de gemeente De Panne aangevraagd, en de bouwtoelating werd ondertussen op 08.08.2017 bekomen (stuk nr. 12). Deze kan nu uitgevoerd worden.

Aangezien het om een gemene muur gaat, kan deze dus volgens het Burgerlijk Wetboek ook nog hoger opgetrokken worden; het gemeentelijk bouwreglement voorziet geen beperkingen. Bijgevolg is een verhoging van een gedeelte ervan, zoals op het ingediende plan aangeduid, burgerrechtelijk en administratiefrechtelijk zonder enig probleem mogelijk, tenzij er een punt van gemaakt wordt om de vaststellingen van de Vrederechter niet te volgen. In ieder geval is het akkoord van de tussenkomende partij er voor een groter deel van de muur dan de verzoeker initieel gevraagd had.

Gevolg voor de beslissing van de Bestendige Deputatie.

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat de door de tussenkomende partij eerst voorgebrachte feitelijke situatie niet klopt, maar die aan de basis van de beslissing ligt. De beslissing van de Bestendige Deputatie steunt namelijk op het element dat door een afdak de buitenruimte van de omliggende woningen negatief beïnvloed wordt en een visuele storing en onaanvaardbare hinder op het vlak van lichtinval.

Deze feitelijke omstandigheden worden hierboven weerlegd.

Ook de beoordeling in rechte steunde op verkeerde gegevens, die zeker van belang en zelfs doorslaggevend waren: de gemeente werd wel degelijk expliciet daarnaar gevraagd, wat ook logisch is, maar anders dan wat de Bestendige Deputatie in dit dossier schriftelijk meedeelt (enkel de opname van een woordelijk verslag van de toekomstige zittingen kan dit soort beweringen vermijden).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen moet bevatten. Onder 'middel' moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de objectieve onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Nergens in het verzoekschrift vermeldt de verzoekende partij een rechtsregel of –beginsel waarmee de bestreden beslissing in strijd zou zijn. De repliek van de verwerende partij zet de verzoekende partij niet aan tot een poging om in haar wederantwoordnota te verduidelijken welke regels of beginselen zij geschonden acht.

Uit haar verzoekschrift blijkt, en de verwerende partij heeft het ook zo begrepen, dat de verzoekende partij de door artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening betwist. Het wordt de verwerende partij verweten dat zij op feitelijk onjuiste gegevens steunt of feiten veronachtzaamd heeft, en dat zij in administratief beroep aangevoerd bewijsmateriaal buiten beschouwing gelaten heeft. De uiteenzetting in het verzoekschrift laat toe te begrijpen dat de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 2 en 3 van de wet van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

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

Tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten behoren de “hinderaspecten”.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. 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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

De buitenruimte in deze omgeving is zeer beperkt en door het voorzien van een afdak wordt deze nog verder ingenomen. De aanvrager stelt wel dat de jacuzzi er reeds 10 jaar staat waardoor de buitenruimte al lang beperkter is. Door het voorzien van het afdak wordt de buitenruimte van de omliggende woningen negatief beïnvloed. Ook bij de omliggende woningen is de buitenruimte beperkt en door het voorzien van wanden van 3m wordt de kwaliteit van deze buitenruimtes nog verlaagd. Vooral ten opzichte van de buitenruimte van de woning Nieuwpoortlaan 136 is dit onaanvaardbaar. Deze buitenruimte heeft een diepte van 3 tot 3,5m. Door het optrekken van een gesloten houten wand van 3m aflopend naar 2m60 en dit over een breedte van 4m zal de lichtinval in de woning beperkt worden.

Op de hoorzitting bezorgt de bezwaarindiener bijkomende foto's waaruit blijkt dat het optrekken van de muur onaanvaardbare negatieve gevolgen zal veroorzaken, in het bijzonder naar de studio die zich op het gelijkvloers bevindt. De aanvrager stelt dat het om een kelderverdieping gaat. Uit de foto's blijkt dat er wel degelijk ramen aanwezig zijn en dat de studio effectief gebruikt wordt. Het feit dat de ramen tot op de grond komen is geen reden om te stellen dat het een kelderverdieping is en dat bijkomende schaduw geen probleem is. De deputatie oordeelt dat er sprake is van onaanvaardbare schaduwhinder en dat het voorzien van een bijkomende constructie op deze plaats niet wenselijk is.

Het voorzien van een houten afdak op de perceelsgrens is in dit geval visueel storend en zorgt voor onaanvaardbare hinder op het vlak van lichtinval.

...”

4.

Of hinder ernstig genoeg is om de weigering van de vergunning te rechtvaardigen, vergt een appreciatie van de feiten en behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. Op de verzoekende partij rust de bewijslast om aan te tonen of aannemelijk te maken dat de beoordeling op onjuiste gegevens steunt of onredelijk is.

5.1.

De verzoekende partij hekelt dat de verwerende partij geen of onvoldoende met de bestaande situatie rekening gehouden heeft. Zij beroept zich op een kadasterplan waarop de toestand op het perceel vóór de aankoop weergegeven zou worden. Op de plaats waar de verzoekende partij nu “een (ruimer) afdak” beoogt, toont het kadasterplan een afdak. De laatste perekwatie dateert volgens de verzoekende partij uit 1975, zodat het afdak ten laatste dan al aanwezig was.

De aanvraag strekt tot de herbouw van een afdak “ter vervanging van een eerder gesloopt afdak”. In de huidige toestand staat er dus geen afdak. Daargelaten de bewijswaarde die de verzoekende partij aan het kadasterplan toedicht, heeft de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag als een nieuw te plaatsen afdak kunnen beschouwen en beoordelen. Noch in haar aanvraag, noch in haar administratief beroepschrift en al evenmin in het verzoekschrift legt de verzoekende partij trouwens uit hoe groot het verschil is tussen het vroegere en het aangevraagde afdak waarvan ze zelf stelt dat het “ruimer” is.

5.2.

Met haar in administratief beroep ingediend “schaduwplan”, bestaande uit zwart-wit luchtfoto's, maakt de verzoekende partij allerm minst plausibel dat de beoordeling van de impact op lichtinval op de naburige percelen onjuist of onredelijk zou zijn. Dat de motivering in de bestreden beslissing niet expliciet op het “schaduwplan” ingaat, doet niet tot de onrechtmatigheid ervan besluiten. De verwerende partij is een orgaan van actief bestuur, geen administratief rechtscollege. Het volstaat dat uit de motivering blijkt waarom de aangevoerde argumentatie niet aanvaard wordt, zonder dat elk argument rechtstreeks en afzonderlijk weerlegd moet worden.

5.3.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij uit het niveauverschil van 50 cm tussen haar perceel en dat van de tussenkomende partij afleidt dat verlies van lichtinval niet mogelijk is. Voor zover zij zich op het “schaduwplan” beroept, wordt er naar de bespreking onder het vorige randnummer verwezen. Voorts merkt de verwerende partij in haar antwoordnota met reden op dat de verzoekende partij het niveauverschil nergens op de bij haar aanvraag gevoegde plannen aangeduid heeft.

5.4.

Op grond van de afmetingen van de aanvraag, de ligging ten opzichte van het perceel van de tussenkomende partij en de omvang van de buitenruimte, besluit de verwerende partij dat het aangevraagde afdak onaanvaardbaar is. Waar de verzoekende partij verwijst naar de scheidingsmuur van vier meter hoog tussen de percelen aan de Koninginnestraat nr. 61 en 63, en de scheiding van vijf meter hoog tussen de percelen aan de Nieuwpoortlaan nr. 134 en 136, toont zij de relevantie daarvan niet aan voor de beoordeling van de impact van haar aanvraag, legt zij niet eens uit waaruit die hoogtes blijken.

5.5.

De argumentatie van de verzoekende partij dat het moeilijk te zien is hoe de studio, waarvoor volgens haar de naam ‘sous-terrain’ meer aangewezen is, invloed zou ondervinden van de aanvraag, dat de kelderverdieping niet naar de Koninginnelaan 63 gericht is en maar een heel beperkt zicht biedt, dat “men (...) zich binnen zelfs (dient) te bukken om iets te zien”, overstijgt het niveau van opportuiniteitskritiek niet. Het beroep bij de Raad is geen derde bestuurlijke aanleg waarin het feitelijk onderzoek overgedaan wordt en de aanvraag aan een opportuiniteitsbeoordeling onderworpen wordt.

De bestreden beslissing steunt op het motief dat de aanvraag “visueel storend” is en tot “onaanvaardbare hinder op het vlak van lichtinval” leidt, niet op de hinder die de jacuzzi zou

veroorzaken. Het betoog van de verzoekende partij dat de jacuzzi geen lawaai veroorzaakt en nooit tot enige klacht geleid heeft, dient tot niets.

5.6.

Nergens in de bestreden beslissing steunt de verwerende partij op een veronderstelde norm uit een gemeentelijk reglement die de maximale hoogte van gemene muren tot 1,80 meter beperkt. Er wordt niet van de verzoekende partij aangenomen dat de verwerende partij door verklaringen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op de hoorzitting over een te respecteren hoogte van 1,80 meter misleid werd. Ook met haar beschouwingen dat de verwerende partij door de gemeente De Panne niet correct over de “essentiële eigenschappen” van een gemene muur en de draagwijdte van artikel 658 van het Burgerlijk Wetboek ingelicht werd, verliest de verzoekende partij zich in doelloze kritiek.

Met het vonnis van 19 december 2017 beslecht de vrederechter in eerste aanleg een burgerrechtelijk geschil tussen de verzoekende en de tussenkomende partij over de verhoging van de gemene muur. Anders dan de verzoekende partij stelt, laat noch die uitspraak, noch het daaraan voorafgaande tussenvonnissen van 8 augustus 2017 toe te besluiten dat de verwerende partij de hinder op grond van feitelijk onjuiste gegevens of onredelijk beoordeeld heeft.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing onjuist of onredelijk is. De uitnodiging voor een bezoek ter plaatse wordt afgeslagen.

6.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Anne SEGHERS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 9 april 2009 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF