

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0022
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0569/S

Verzoekende partij	de heer Jan CEULEMANS vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Koen VAN DE PUTTE vertegenwoordigd door advocaat Frederik CORNETTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2140 Antwerpen, Bouwensstraat 21

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 26 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de renovatie van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2520 Ranst (Emblem), Kanaalstraat 16, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, met nummer 312C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 juli 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 juli 2018 toe in de debatten.

De waarnemend voorzitter vraagt de tussenkommende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een keuze van woonplaats overeenkomstig artikel 7, §1 Procedurebesluit bij te voegen. De tussenkommende partij dient de gevraagde stukken in.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 28 augustus 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Frederik CORNETTE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

3.

De verzoekende partij dient op 24 augustus 2018 een verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing samen met een vordering tot het bevelen van voorlopige maatregelen in (gekend bij de Raad onder rolnummer 1718-RvVb-0569-UDN01).

4.

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 dient op 31 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de renovatie van een eengezinswoning” op een perceel gelegen te 2520 Emblem, Kanaalstraat 16.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2017 tot en met 11 oktober 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Adviezen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden 12 september 2017 tot 11 oktober 2017. Er werd een bezwaar ingediend. De bezwaren gaan over:

- *Lichten en zichten: op de perceelsgrens wordt een hoge muur gebouwd. Hierdoor verdwijnt het vrijstaande karakter van de naastliggende woning, is er schaduwvorming op het naastliggende perceel en is er een kans dat de beplanting op het naastliggende perceel lijdt.*
- *Wijzigingen van de woonfunctie: er wordt een praktijkruimte in het pand voorzien, zonder te zorgen voor parkeergelegenheid op het terrein.*
- *Privacy: in de zijgevel worden grote ramen voorzien met inkijk op het naastliggend perceel.*

- Gebruikte materialen: de inox gevelbekleding op de eerste verdieping aan de zuidkant zal zorgen voor hinderlijke lichtweerskaatsing naar de omliggende percelen.

Bijkomende motivering:

De aanvraag gaat over de verbouwing van een bestaande gekoppelde eengezinswoning. De woning dateert volgens het kadaster van 1951 en wordt overeenkomstig artikel 4.2.14 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht vergund te zijn.

De uitbreidingen situeren zich vooral achteraan. Vooraan wordt enkel de bestaande dakkapel vergroot.

De bestaande aanbouwen worden afgebroken en vervangen door een volume over de gehele breedte van het perceel op het gelijkvloers en gedeeltelijk op de eerste verdieping. Voor dergelijke (half)open bebouwingen is een muur op de perceelsgrens standaard toegelaten op minstens 5 meter achter de voorgevelbouwlijn en enkel voor de gelijkvloerse verdieping. De buur kan hieraan koppelen indien gewenst. Omdat dit een standaard praktijk is in de woonzone en weinig hinder naar de aanpalende buur veroorzaakt, wordt het bezwaar niet weerhouden.

Ook het bezwaar betreffende de ramen in de zijgevels wordt niet weerhouden. De zijgevel staat op voldoende afstand van de perceelsgrens. Ramen in die gevel worden aanzien als normaal en aanvaardbaar in dergelijke woonomgeving.

Ook verwacht men grote hinder door het gebruikte gevelmateriaal. De afstand tot de perceelsgrens is echter voldoende groot. Het college van burgemeester en schepenen wenst zich niet uit te spreken over particuliere voorkeuren van materialen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Omdat het totale bouwvolume kleiner is dan 1.000 m³ is het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet vereist.

Het voorzien van voldoende parkeergelegenheid werd reeds opgemerkt tijdens de voorbesprekingen. Het gaat echter over een zeer kleinschalige praktijk (1 praktijkruimte, geen wachtzaal), waardoor de parkeernood beperkt zal blijven tot maximaal 1 wagen. Die kan gestald worden op de oprit. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Opmerking: van het bijgebouw achteraan in de tuin wordt geen vergunning teruggevonden. De oprichtingsdatum is onbekend. Over die constructie worden in deze beslissing geen uitspraken gedaan. Het is aangewezen om ook hiervoor een regularisatievergunning aan te vragen.

Watertoets:

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Daardoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratievoorziening van 3.000 liter (6 m²), zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 februari 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 januari 2018 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

(...)

ARGUMENTATIE BEROEPPER

Ceulemans-Ferwerda:

- *Beroepende partij = eigenaars Kanaalstraat 14*
- *De muur van 3, 52m hoog tot op de perceelsgrens zorgt voor o.m. visuele hinder, een verlies van zon op het terras en het verloren gaan van de bestaande haag en beplanting.*
- *De woning van beroepende partijen is vrijstaand en zal dus niet aansluiten op de voorziene bebouwing.*
- *Gelet op de zuidwestelijke oriëntering van de te verbouwen woning, zal de inox achtergevel een verblindend effect creëren t.o.v. het perceel van de beroepende partijen.*
- *Beroepende partijen hebben geen plannen om hun woning aan de uitbouw te koppelen. Er wordt dus een wachtmuur gecreëerd naast een vrijstaande woning, tegen deze wachtmuur zal niet gebouwd worden.*
- *Waarde van eigendom zal verminderen door wachtmuur.*
- *Gevraagde is strijdig met goede ruimtelijke ordening. Door de uitbouw wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden. Als gevolg van de voorziene bebouwing, wordt de bebouwingsgraad van het perceel immers te groot. De onmiddellijke omgeving bestaat uit beperktere eengezinswoningen en tweewoonsten, met bijna overal voldoende brede zijtuinstroken.*
- *Open karakter van de onmiddellijke omgeving wordt teniet gedaan.*
- *Er wordt een kinesistenpraktijk ingericht, maar er is geen parking voorzien voor patiënten.*
- *Kanaalstraat is doodlopende straat, waar kinderen buiten spelen. De inrichting geeft bijkomende verkeersbewegingen.*
- *Er worden veel grote ramen voorzien aan de zijgevel. Er zal inkijk ontstaan in de woning van de beroepende partijen.*
- *Ondergeschikt, vraag tot vergunning onder volgende voorwaarden:
Een plaanpassing door het weglaten van de achterbouw tot op de perceelsgrens.
Het vervangen van het gevelmateriaal inox door een andere niet-reflecterende bekleding.*

(...)

BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De bestaande woonfunctie blijft ongewijzigd. De kinesistenpraktijk betreft een vrij beroep (in ondergeschikte oppervlakte), die kan beschouwd worden als een gebruikelijke aanvullende functie op de woonfunctie.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

(...)

De ontworpen kiné-ruimte is vrijgesteld van vergunning volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

Het betrokken pand ligt in een residentiële wijk, gekenmerkt door half-open en open eengezinswoningen, op relatief grote percelen, met 1 à 2 bouwlagen + zadeldak.

De woning links van de aanvraag, Kanaalstraat 18, betreft een quasi identieke half-open bebouwing, waar het pand van de aanvraag 1 geheel mee vormt.

De woning rechts van de aanvraag, Kanaalstraat 14 (beroepers), betreft een vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag + schilddak en een afstand van 2,60m tot de perceelsgrens met het perceel van de aanvraag.

Aan het einde van de doodlopende straat start natuurgebied.

Toelichting:

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De bestaande, te behouden woonfunctie in combinatie met een vrij beroep, met beperkte oppervlakte, is inpasbaar in de bestaande woonwijk.

De ontworpen schaal en het ruimtegebruik zijn perfect integreerbaar in de betreffende omgeving.

Het hoofdgebouw van de eengezinswoning blijft behouden. Verder worden enkele aanbouwen gesloopt en vervangen door een L-vormig bouwvolume op het gelijkvloers met een totale bouwdiepte van 16,95m en een bouwdiepte van 13,25m op verdieping 1.

De aanbouw op het gelijkvloers bevat een hoogte van 3,52m, de aanbouw op verdieping 1 bevat een totale hoogte van 6,25m.

De ontworpen bouwdieptes en hoogtes komen meermaals voor in de nabije omgeving. Het betreffen gebruikelijke bouwdieptes die geen onaanvaardbare hinderaspecten meebrengen (zie verder).

Het hoofdvolume van de woning blijft behouden waardoor de woning zich perfect blijft inpassen in het bestaande straatbeeld en een geheel blijft vormen met de naastgelegen linkerwoning. De aanbouw in de zijtuinstrook bevindt zich op grote afstand van de voorgevel waardoor het bebouwingstype 'half-open bebouwing' gerespecteerd blijft. De grote tuinruimte blijft quasi volledig behouden.

Bouvvolumes in de zijtuinstrook komen meermaals voor in de nabije omgeving.

De gelijkvloerse bouwlaag benut over de laatste 5,06m de volledige breedte van het perceel, waardoor een gedeelte zich in de zijtuinstrook bevindt. Dit volume bevindt zich op circa 12m van de voorgevelbouwlijn, waardoor de zichtbaarheid vanop straat erg beperkt zal zijn en de kenmerken van de half-open bebouwing duidelijk behouden blijven.

Verder kan gesteld worden dat in de nabije omgeving veelvuldig aanbouwen voorkomen in de zijtuinstrook.

Enkele voorbeelden, in de zeer nabije omgeving van de aanvraag, zijn:

(afbeelding 1,2,3)

Ook het pand van de beroepers bevat een bijgebouw in de zijtuinstrook (op perceelsgrens met nr. 12) over een zeer grote diepte (zie foto onder):

(afbeelding)

De plannen bevatten het behoud van de bestaande haag, die zich op het perceel van beroepers bevindt, en de aanvragers voorzien zelf een houten beschutting, hoogte 1,80m, naast de perceelsgrens. Verder wordt de muur van de nieuwe aanbouw net naast de perceelsgrens voorzien en volwaardig afgewerkt in gevelmetselwerk (identiek als de rest van de achterbouw) zodat een verzorgd uitzicht wordt bekomen naar de burens toe.

Gelet op bovenstaande elementen, kan het bouwvolume, tot tegen de perceelsgrens van de beroepers worden toegelaten.

Er wordt geen hinderlijke impact op de mobiliteit verwacht.

Naast de woning, in de zijtuinstrook, is er de mogelijkheid voor het stallen van een wagen + fietsen. De ruimte die is voorbehouden voor een kinepraktijk is zeer beperkt van oppervlakte (1 behandelruimte van 3,73m x 3.90m) waardoor men kan spreken van een zeer kleinschalig, vrij beroep die een zeer beperkte mobiliteitsimpact zal hebben. De Kanaalstraat betreft een rustige, doodlopende straat, die op het einde een terugkeerstrook bevat waardoor op een veilige manier de nodige manoeuvres kunnen genomen worden. Verder kan aan beide zijden van de straat geparkeerd worden. Gelet op bovenstaande elementen wordt geen overmatige mobiliteitshinder verwacht.

Er wordt geen hinderlijke inkijk verwacht.

Het nieuwe bouwvolume op verdieping 1 bevindt zich op 3,21 m van de rechtse perceelsgrens en bevat geen raamopeningen die zich richten naar het perceel van beroeper, zodat hier geen hinderlijke inkijk te verwachten is.

Verder worden in het te behouden hoofdvolume op verdieping 1, 2 kleine ramen in de zijgevel vervangen door 1 groter raam. Dit raam bevindt zich op voldoende afstand tot de perceelsgrens, nl. 3,21m, zodat ook hier rekening wordt gehouden met de afstandsregels vervat in het burgerlijk wetboek.

De ramen in de zijgevel op het gelijkvloers bevinden zich ook op voldoende afstand tot de perceelsgrens. Verder bevindt er zich een tuinafsluiting op de perceelsgrens met een hoogte van 1,80m, wat mogelijke inkijk verhindert.

De voorgestelde wijziging van de bouwdiepte en scheidingsmuur neemt geen, op ontoelaatbare wijze, zon en licht weg voor het aanpalend perceel.

Het uit te breiden pand bevindt zich ten oosten van het pand van de beroepers. De uitbreiding zal enkel in de voormiddag een beperkte inname van het oostelijk zonlicht met

zich meebrengen. Echter doordat het pand van beroepers dieper op het perceel staat ingeplant, zal deze eventuele schaduwhinder zich beperken tot het voorste gedeelte van de zijgevel.

De diepte van de aanbouw op het gelijkvloers komt quasi gelijk met de bouwdiepte van het hoofdvolume van beroeper. Eventuele schaduwhinder, aan het begin van de dag, beperkt zich ook tot de zijgevel.

Mogelijke schaduwhinder wordt omwille van bovenstaande elementen tot een aanvaardbaar niveau ingeschat.

Het voorgestelde materiaalgebruik is duurzaam en esthetisch verantwoord.

Geprofileerde metaalplaat betreft een gebruikelijke gevelafwerking met een strak en sobere uitstraling.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering niet.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Ernstige middelen - Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij geeft aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij in de bestreden beslissing niet strookt met de realiteit. Zij voert volgende argumenten aan.

(1) Wat betreft schaal en ruimtegebruik: het halfopen karakter van de woning gaat verloren en er ontstaat door het bouwen tot op de perceelsgrens een gesloten bebouwing, nu het aangevraagde een aanbouw betreft met een hoogte van 3,52 m (62 cm hoger dan de kroonlijst van de verzoekende partij), wat niet als gebruikelijke constructie in de zijtuinstrook kan worden beschouwd. Het betreft geen bijgebouw maar een aanbouw, zijnde een volwaardige bouwlaag met een woongedeelte van het huis. De voorbeelden aangehaald door de verwerende partij ter illustratie van de bestaande toestand in de omgeving zijn niet relevant, aangezien het garages zijn die doorgaans in hout of golfplaten worden opgericht en allen veel lager worden gebouwd dan de voorliggende voorziene aanbouw,

(2) De plannen voorzien weliswaar in het behoud van de historische beukenhaag maar de verzoekende partij ontving van de tussenkomende partij reeds een mailbericht met de vraag om de haag te mogen verplanten. Het is niet realistisch te stellen dat met de bouw van het aangevraagde project tot op de perceelsgrens de bestaande haag niet zal worden aangetast. De verwerende partij poneert in de bestreden beslissing dan ook onterecht dat door het behoud van de haag een aanbouw tot op de perceelsgrens toegelaten is en als ruimtelijk aanvaardbaar dient te worden bestempeld.

(3) De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing aan dat de diepte van de aanbouw 'quasi gelijk' komt met de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de verzoekende partij maar uit de plannen blijkt dat de diepte van de aanbouw ruim voorbij de achterbouwlijn van de woning van de verzoekende partij reikt en bovendien veel hoger is. De verwerende partij kon dus niet in redelijkheid besluiten dat het aangevraagde project geen (ernstige) hinder voor de verzoekende partij omvat.

(4) Uit de foto's bijgebracht door de verzoekende partij blijkt afdoende dat het door de tussenkomende partij gekozen gevelmateriaal een verblindend effect zal veroorzaken en dat de verzoekende partij gehinderd zal worden door weerspiegelingen.

(5) Het uit te breiden pand bevindt zich ten oosten van de woning van de verzoekende partij. De verwerende partij kan zich in de bestreden beslissing niet beperken tot de opmerking dat er enkel in de voormiddag sprake zal zijn van een beperkte inname van het oostelijk zonlicht en dat de schaduwhinder zich zal beperken tot het voorste gedeelte van de zijgevel. De zijgevel met ramen zal geen rechtstreeks zonlicht meer kunnen ontvangen omdat de zon nu over de haag schijnt en dit niet meer kan na aanbouw van de geplande volle muren waardoor de verzoekende partij niet enkel rechtstreeks zonlicht zal moeten ontberen maar zij eveneens zal worden geconfronteerd met vocht en groenuitslag.

2.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend.

3.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partij geen enkel element bijbrengt waaruit kan blijken dat de verwerende partij de door de verzoekende partij ingeroepen wettelijke bepalingen heeft geschonden.

De verzoekende partij gaat uit van verkeerde feiten wanneer zij stelt dat het bouwen tot op de perceelsgrens door de tussenkomende partij het halfopen karakter van de bestaande woning teniet zou doen. Het blijft een halfopen bebouwing terwijl het pand van de verzoekende partij een vrijstaand pand blijft. Dit wordt door de verwerende partij afdoende in de bestreden beslissing gemotiveerd.

Wat betreft het betoog van de verzoekende partij aangaande de bestaande haag is de tussenkomende partij verbaasd aangezien de verzoekende partij de tussenkomende partij een verbod wil opleggen de haag te verplanten terwijl de verzoekende partij in haar betoog zelf aangeeft de haag te willen hebben verplanten. De verzoekende partij verstrekt geen concrete gegevens waaruit blijkt dat de haag wanneer zij wordt verplant zal afsterven.

Bovendien verwijst de tussenkomende partij naar de bestreden beslissing waarin sprake is van een houten schutting van 1,80 m die zal worden voorzien op de perceelsgrens en die door de tussenkomende partij, op vraag van de verzoekende partij, met de verzoekende partij werd overeengekomen.

De tussenkomende partij stelt zich bijkomend de vraag of de betwisting omtrent de haag tot de bevoegdheid behoort van de Raad en geeft aan dat deze procedure voor de vrederechter dient te worden gebracht.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing aangegeven dat het zonlicht enkel in de voormiddag beperkter zal zijn wat niet als overdreven hinderlijk kan worden beschouwd aangezien de verzoekende partij net als de tussenkomende partij in een bebouwde omgeving woont waar de ene met de andere rekening dient te houden en het niet kan dat de verzoekende partij meent recht te hebben op zonlicht de hele dag door.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan dat een beperkte afname van zonlicht vocht en/of groenaanslag zal bevorderen. De tussenkomende partij vraagt zich daarbij af of de voorgevel van de woning van de verzoekende partij die zich aan de noordkant bevindt vol vocht en groenaanslag zit.

De tussenkomende partij stelt ten slotte wat betreft de gevelbekleding dat deze geen verblindend effect heeft en courant wordt gebruikt. Gezien de positie van de zon kan er enkel sprake zijn van reflectie bij de avondzon. Dit wordt echter niet bewezen door de verzoekende partij. De avondzon zal eerder laag zijn waardoor het zonlicht geen aanleiding kan geven tot enige vorm van reflectie aangezien het zonlicht zal worden tegengehouden door de woning van de verzoekende partij en door andere bebouwing en beplanting in westelijke richting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in haar enig middel in essentie dat de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de schaal en het ruimtegebruik, het behoud van de haag, de privacy- en schaduwhinder en de gebruikte gevelmaterialen, niet strookt met de realiteit en als manifest foutief dient te worden aangemerkt.

2.

Het aangevraagde project omvat de verbouwing en uitbreiding van een bestaande eengezinswoning waarbij het hoofdgebouw van de woning behouden blijft, de bestaande aanbouwen worden gesloopt en worden vervangen door een L-vormig bouwvolume op het gelijkvloers met een totale bouwdiepte van 16,95 m en een bouwdiepte van 13,25 m op de verdieping. De aanbouw op het gelijkvloers benut over de laatste 5,06 m de volledige breedte van het perceel en heeft een hoogte van 3,25 m. Dit volume bevindt zich op ongeveer 12 m achter de voorgevelbouwlijn. De aanbouw op de eerste verdieping heeft een hoogte van 6,25 m en bevindt zich op 3,21 m van de rechtse perceelgrens.

3.1

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO vereist dat de verwerende partij op concrete wijze onderzoekt of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 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.

3.2

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.3

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

4.1

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 25 januari 2018, oordeelt dat het aangevraagde project als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening te beschouwen is aangezien de aanvraag functioneel inpasbaar is, de ontworpen schaal en het ruimtegebruik perfect integreerbaar zijn in de betreffende omgeving nu de ontworpen bouwdieptes en hoogtes meermaals in de nabije omgeving voorkomen en deze geen onaanvaardbare hinderaspecten met zich meebrengen, het bebouwingstype “halfopen” bebouwing wordt gerespecteerd nu het hoofdvolume van de woning behouden blijft en de aanbouw in de zijtuinstrook zich op ongeveer 12 m van de voorgevelbouwlijn bevindt, de bestaande haag behouden blijft, een houten schutting van 1,80 m hoog wordt geplaatst naast de perceelsgrens en de muur van de nieuwe aanbouw volwaardig wordt afgewerkt in gevelmetselwerk zodat een verzorgd uitzicht wordt bekomen, er geen hinderlijke impact op de mobiliteit wordt verwacht nu het een kleinschalige kinepraktijk betreft met slechts één behandelkamer en een bijgevolg beperkte mobiliteitsimpact, er geen hinderlijke inkijk te verwachten is nu in de nieuwe aanbouw op de verdieping geen ramen worden voorzien en de twee ramen in het bestaande te behouden hoofdvolume worden vervangen door één raam dat zich op 3,21 m van de perceelsgrens bevindt, de uitbreiding enkel in voormiddag een beperkte inname van het oostelijk zonlicht met zich zal meebrengen en de schaduwhinder op het voorste gedeelte van de zijgevel als aanvaardbaar wordt ingeschat, en aangezien het gebruikte gevelmateriaal een gebruikelijke gevelafwerking betreft met een strakke en sobere uitstraling.

4.2

De Raad stelt vast dat het betoog van de verzoekende partij in haar verzoek tot schorsing identiek is aan haar bezwaren opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek, haar grieven opgeworpen in haar administratief beroepschrift en haar repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij maakt abstractie van het gegeven dat haar

bezwaren en grieven reeds door het college van burgemeester en schepenen en door de verwerende partij in de bestreden beslissing werden onderzocht, behandeld en weerlegd.

Uit haar uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partij het niet eens is met de beoordeling die de verwerende partij in de bestreden beslissing maakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, maar zij overtuigt op het eerste gezicht niet dat die beoordeling kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of manifest foutief zou zijn.

Aangaande de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde project overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De ontworpen schaal en het ruimtegebruik zijn perfect integreerbaar in de betreffende omgeving.

...

De aanbouw op het gelijkvloers bevat een hoogte van 3,52m, de aanbouw op verdieping 1 bevat een totale hoogte van 6,25m.

De ontworpen bouwdieptes en hoogtes komen meermaals voor in de nabije omgeving. Het betreffen gebruikelijke bouwdieptes die geen onaanvaardbare hinderaspecten meebrengen (zie verder).

Het hoofdvolume van de woning blijft behouden waardoor de woning zich perfect blijft inpassen in het bestaande straatbeeld en een geheel blijft vormen met de naastgelegen linkervoning. De aanbouw in de zijtuinstrook bevindt zich op grote afstand van de voorgevel waardoor het bebouwingstype 'half-open bebouwing' gerespecteerd blijft.

De grote tuinruimte blijft quasi volledig behouden.

Bouwvolumes in de zijtuinstrook komen meermaals voor in de nabije omgeving.

De gelijkvloerse bouwlaag benut over de laatste 5,06m de volledige breedte van het perceel, waardoor een gedeelte zich in de zijtuinstrook bevindt. Dit volume bevindt zich op circa 12m van de voorgevelbouwlijn, waardoor de zichtbaarheid vanop straat erg beperkt zal zijn en de kenmerken van de half-open bebouwing duidelijk behouden blijven.

Verder kan gesteld worden dat in de nabije omgeving veelvuldig aanbouwen voorkomen in de zijtuinstrook.

...”

De verzoekende partij beperkt zich wat betreft de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde project tot de vaststelling dat de aanbouwen, waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen, garages betreffen bestaande uit golfplaten of hout en de vaststelling dat het hoogteverschil tussen huidige bestaande constructie en de vergunde aanbouw 92 cm bedraagt. Zij duidt op geen enkele manier in welke mate de voormelde beoordeling door de verwerende partij - meer bepaald dat zowel bouwvolumes in de zijtuinstrook als de ontworpen bouwdieptes en hoogtes meermaals voorkomen in de nabije omgeving - niet kan volstaan en als kennelijk onzorgvuldig, onredelijk of foutief zou kunnen worden aangemerkt. Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt afdoende dat zij het niet eens is met de beoordeling gemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij maar dit kan niet volstaan om de beoordeling door de verwerende partij als manifest foutief te bestempelen.

Aangaande de bestaande haag stelt de Raad met de verzoekende partij vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft dat de bestaande haag op het perceel van de verzoekende partij zal worden behouden, dat er door de tussenkomende partij naast de perceelsgrens in een houten schutting wordt voorzien en dat de muur van de nieuwe aanbouw net naast de perceelsgrens voorzien wordt in volwaardig gevelmetselwerk zodat een verzorgd uitzicht

zal worden bekomen. De verzoekende partij zet hieromtrent uiteen dat zij een mailbericht heeft ontvangen van de tussenkomende partij met de vraag om de haag tijdelijk – tijdens de werken – te verplanten, terwijl dergelijke ingreep volgens haar zal leiden tot het afsterven van de haag. Ze meent dat het niet realistisch is dat de haag behouden kan worden omwille van de oprichting van de constructie tot op de perceelsgrens.

Op basis van het administratief dossier en de argumentatie van de verzoekende partij, kan de Raad niet vaststellen dat de beoordeling door de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de plannen voorzien in het behoud van de bestaande haag, als kennelijk onredelijk, onzorgvuldig hetzij foutief moet worden aangemerkt. De verzoekende partij betwist niet dat uit de plannen blijkt dat de bestaande haag, die overigens op haar perceel is ingeplant en niet op de perceelsgrens staat, behouden blijft. De door de verzoekende partij voorgelegde mailberichten dateren van na de bestreden beslissing en houden bovendien geen erkenning in door de tussenkomende partij dat de haag zou afsterven of ernstig beschadigd raken door de uitvoering van de vergunde werken. Het eventueel tijdelijk verplaatsen en het mogelijks verloren gaan van de haag daardoor is geen beoordelingscriterium dat door de verwerende partij in haar beoordeling diende te worden betrokken. De bestreden beslissing kan ook uitgevoerd worden zonder verplaatsing van de haag.

Aangaande de mogelijke hinder verbonden aan het aangevraagde project, stelt de Raad vast dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat er wat betreft zon, licht en schaduw inderdaad hinder zal zijn maar dat gelet op de ligging van het aangevraagde project en de woning van de verzoekende partij beperkt blijft tot oostelijk zonlicht in de voormiddag en tot een deel van de zijgevel. De hinder wordt met andere woorden als aanvaardbaar beoordeeld, rekening houdende met de concrete gegevens van het aanvraagdossier en met de beroepsargumenten van de verzoekende partij. Verder oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat er geen mobiliteitshinder veroorzaakt wordt aangezien het een kleinschalige kinépraktijk betreft met slechts één behandelruimte zodat er slechts sprake kan zijn van een beperkte impact op de mobiliteit. Ook wordt geen hinderlijke inkijk verwacht aangezien zich op de verdieping in het nieuw aan te bouwen gedeelte geen ramen bevinden, het nieuwe raam op de eerste verdieping in het bestaande volume op voldoende afstand van de perceelsgrens is gelegen en een tuinafsluiting van 1,80 m hoog wordt geplaatst zodat mogelijke inkijk wordt verhinderd.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling van de hinderaspecten onredelijk, onzorgvuldig of foutief is. De verzoekende partij beperkt zich in haar betoog tot het citeren van de beoordeling in bestreden beslissing en stelt dat zij veel rechtstreeks zonlicht zal verliezen en dat er door het verdwijnen van zon op de zijgevel groenuitslag en vocht zal ontstaan. Uit dit betoog van de verzoekende partij blijkt dat zij het niet eens met de beoordeling door de verwerende partij, maar zij reikt geen concrete en pertinente elementen aan waaruit hetgeen zij betoogt kan blijken.

Tot slot kan de verzoekende partij niet worden bijgetreden wanneer zij aangeeft dat uit de foto's bijgebracht onder de rubriek "belang" blijkt dat de gebruikte gevelmaterialen (inox) op de eerste verdieping zullen leiden tot een haast verblindend effect door weerspiegeling. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot het bijbrengen van promotiefoto's die op geen enkele manier een weergave zijn van de reële bestaande of toekomstige toestand. De verzoekende partij baseert haar betoog op een loutere hypothese die de Raad weinig realistisch voorkomt. Zij maakt het niet aannemelijk dat de weerkaatsing van zon op de gevel van de eerste verdieping van het aangevraagde project tot een zodanige reflectie leidt dat dit de grenzen van het aanvaardbare te boven gaat. Zij reikt daarenboven geen afdoende elementen aan waaruit kan blijken dat de beoordeling door de verwerende partij die aangeeft dat het voorgestelde gevelmateriaal een veel voorkomend gevelmateriaal betreft met een strakke en sobere uitstraling als kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of manifest foutief kan worden aangemerkt.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij er op het eerste gezicht niet in slaagt op een concrete, pertinente en afdoende manier aan te tonen dan wel aannemelijk te maken dat de verwerende partij heeft nagelaten de verenigbaarheid van de gevraagde project met de goede ruimtelijke ordening zorgvuldig te onderzoeken of dat zij de bestreden beslissing kennelijk onredelijk, onzorgvuldig hetzij manifest foutief heeft gemotiveerd.

Het middel is niet ernstig.

B. Hoogdringendheid

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij geen ernstig middel aanvoert, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 september 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO