

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0405 van 10 oktober 2012
in de zaak 1112/0399/SA/4/0361

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 2 augustus 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0105 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 9 mei 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 29 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 14 maart 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 31 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de renovatie en uitbreiding van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. Het betrokken perceel valt niet in een gebied waarvoor in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften zijn vastgelegd.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juni 2011 tot en met 28 juli 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift wordt ingediend door de verzoekende partijen en heeft onder meer betrekking op de verminderde zon- en lichtinval door de geplande werken.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht verleent op 2 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Gezien de tuinen van de aanpalende woningen alleen Noordoost gelegen zijn, hebben zij sowieso allen in de voormiddag enkel van de rechterkant zon en zullen zij ook alleen bij hun links aanpalende burens een schaduwplek veroorzaken. Ook de woning van de bezwaarindiener creëert schaduw bij zijn links aanpalende buur (uit luchtfoto af te leiden) doordat zijn woning op de eerste verdieping hoger en dieper is uitgebouwd dan de woning met huisnr. 40.

Hoe meer de zon naar het zuiden draait, hoe meer de eigen woning van de bezwaarindiener ook zelf voor schaduw zorgt op het eigen perceel. Op de luchtfoto is duidelijk te zien dat het terras gelegen na de 17 m op de gelijkvloerse verdieping bij nr. 42 nog voldoende zon ontvangt en de diepte van de tuin (ca. 24m) zorgt ervoor dat er nog voldoende zicht mogelijk is op de achteromgeving en er nog voldoende bezonde ruimte op het eigen perceel overblijft om op een kwaliteitsvolle wijze te kunnen resideren in de woning nr. 42. Na uitvoeren van het project blijft de ze woning beschikken over voldoende woonkwaliteit.

Voor wat betreft de uitbouw tot 13 m op de eerste verdieping kan men stellen dat de bezwaarindiener zelf ook voor onvoldoende lichtinval bij de aanpalende burens zorgt (40) of heeft gezorgd (woning aanvraag). De woning nr. 42 komt op de eerste verdieping namelijk 3 m dieper dan de aanpalende woningen. Bovendien heeft hij zelf ook het recht om in de toekomst uit te bouwen tot een bouwdiepte van 13 m op de eerste verdieping. Men kan dus stellen dat gezien de bezwaarindiener in de komst dezelfde uitbreidingsmogelijkheden heeft als deze in de aanvraag nu en gezien hij eigenlijk voor dezelfde problemen (schaduw en lichtinval) zorgt voor zijn aanpalende buur nr. 40 ook dit bezwaar ongegrond is...

Bepalingen van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn

...

De woning heeft momenteel een bouwdiepte van 19,33 m. Door de afbraak van de huidige keuken, badkamer en berging wordt deze bouwdiepte terug gebracht tot ca. 8m. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een uitbreiding voorzien van 8,80 m waardoor deze een bouwdiepte zal bekomen van ca. 16,83 m. Dit voldoet aan de maximum toegestane bouwdiepte van 17 m.

Op de eerste verdieping heeft de woning momenteel een bouwdiepte van 8 m. Deze zal worden uitgebreid met 5 m waardoor de maximum toegestane bouwdiepte van 13 m wordt bereikt.

De woning heeft aan de straatzijde een kroonlijsthoogte van 6 m wat voldoet aan de maximumhoogte bij twee bouwlagen. De achterbouw heeft een bouwhoogte van 2,75m wat voldoet aan de maximale bouwhoogte van 3,50 m bij één bouwlaag.

Het dak is een zadeldak en heeft een dakbasis van ca. 7,50 m.

De woning voorziet geen dakkapellen maar in de achtergevel wordt in het dak wel een terras ingebouwd. Dit terras ligt op ca. 3,10 m van de perceelsgrens met n° 42 en op 1 m van de perceelsgrens met n°46. Het terras is ingebouwd in de dakhelling (diepte van 2,50 m). Gezien het achterste dakvlak van de woning in de aanvraag 1,90 m naar achter ligt ten opzichte van het dakvlak van de woning n° 46 is er geen inkijk bij de burens mogelijk. Er is dus geen probleem met de lichten en zichten.

De woning heeft een breedte van 5,82 m en er wordt geen garage in het pand voorzien.

Achter de woning ligt nog een tuinstrook van meer dan 30 m.

De bestaande voorgevel is momenteel niet geïsoleerd. Om deze te kunnen isoleren zal er een donkere grijze bepleistering op isolatie tegen de gevel worden geplaatst. Deze zal tot 8 cm voor de rooilijn komen daar waar een maximum van 14 cm is toegestaan.

De aanvraag is conform aan de binnen de gemeente normaal gehanteerde voorschriften zoals hierboven aangehaald.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag is conform aan de binnen de gemeente normaal gehanteerde voorschriften en aan de regelgeving krachtens het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, goedgekeurd dd. 3 juli 2009.

De aangevraagde werken overschrijdt de bouwdiepte van de aanpalende percelen niet waardoor men kan stellen dat ze niet van die omvang zijn dat ze de omgeving nadelig beïnvloeden. Er mag van uitgegaan worden dat door dit plan de goede plaatselijke aanleg grotendeels gegarandeerd wordt...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Krachtens de artikelen 4.2.19 en 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende bijkomende voorwaarden en/of lasten opgelegd:

De nodige voorzieningen dien getroffen om te voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

De terrasverharding van ongeveer 21m² moet worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal;

De hemelwaterput moet worden voorzien van een pomp voor hergebruik van het regenwater.

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 november 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning vormt op de rechterzijde van het perceel het spiegelbeeld met de woning rechts. Dit werd ook zo als voorwaarde opgelegd in het machtigingsbesluit waarmee de woning in 1950 vergund werd. Nu wordt een uitbouw achteraan voorzien tot op 17m op het gelijkvloers en 13 m op de verdieping, en dit over de hele breedte van het perceel. Hoewel dit een stedenbouwkundig gangbaar gabarit is, past dit toch niet in de onmiddellijke omgeving waar de meeste woningen afwisselend het spiegelbeeld vormen van hun buur. Inderdaad ontstaat er door deze nieuwe grotere aanbouw tot tegen de linkerzijde van het perceel een aanzienlijke hinder qua lichten en zichten naar de linkerbuur toe.

Een uitbreiding die zich op het gelijkvloers aan de linkerzijde tot de bestaande bouwdiepte van de linker buur beperkt (13m) en op de verdieping over de gehele breedte tot een bouwdiepte van 11m zou vanuit ruimtelijk oogmerk een beter oplossing zijn. Er wordt dan zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwing links en rechts. Gezien de gevelbreedte van 6m kan zodoende nog steeds een volwaardige woning met voldoende leefkwaliteit gecreëerd worden. Een uitbreiding voor beide bouwlagen is dus mogelijk, doch deze moeten minder diep, rekening houdende met de onmiddellijk aanpalende bebouwing. Derhalve kan de aanvraag momenteel niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 7 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning vormt op de rechterzijde van het perceel het spiegelbeeld met de woning rechts. Dit werd ook zo als voorwaarde opgelegd in het machtigingsbesluit waarmee de woning in 1950 vergund werd. Nu wordt een uitbouw achteraan voorzien tot op 17m op het gelijkvloers en 13 m op de verdieping, en dit over de hele breedte van het perceel. Dit is een stedenbouwkundig gangbaar gabarit. 40% van de in de omgeving voorkomende bebouwing volgt dit gabarit of is zelfs nog dieper gebouwd.

De gevraagde uitbouw zorgt niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe, de hinder op dat vlak is zeer gering te noemen. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en kan voor vergunning in aanmerking komen, mits het opvolgen van de voorwaarden zoals bepaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0105 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0105 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheid- en redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Uit lezing van het bestreden besluit blijkt dat de beoordeling die door verwerende partij gemaakt werd op het vlak van goede ruimtelijke ordening geenszins weerhouden kan worden. De beslissing is kennelijk onredelijk. Er werd geen rekening gehouden met de toetsingscriteria van deze bepaling. Minstens ontbreekt hierover de rechtens vereiste formele motivering.

Eerste onderdeel: kennelijk niet afdoende gemotiveerde en kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestreden beslissing oordeelt als volgt over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving:...

Verzoekers zijn van mening dat deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet weerhouden kan worden. Zij is kennelijk onredelijk. Het vergunde project kan onmogelijk als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving worden aanzien.

Een en ander blijkt duidelijk wanneer het aangevraagde getoetst wordt aan de relevante criteria die opgesomd worden in het eerder aangehaalde artikel 4.3.1. §2 VCRO. Verzoekers zullen in hetgeen volgt aantonen dat het bestreden besluit de oprichting toelaat van een constructie die onaanvaardbare hinder zal teweegbrengen voor verzoekende partijen.

Hinderaspecten

Wegname zon- en daglicht

De woning van verzoekende partijen werd opgericht in februari 1949. De destijds verleende vergunning liet een uitbouw tot 11m toe, waarin een groot raam, met een lichtdoorlatende bedaking werd aangebracht. Aan de achterzijde werd een achteruitbouw (soort veranda) geplaatst.

De woning heeft vooraan een leefruimte (+6m) diepte waar de zon in de namiddag en 's avonds invalt, en een woonruimte (+5m diepte) waar de zon in de voormiddag en middag valt, nl. net door de ramen en het dak van de achteruitbouw. Eveneens is er lichtinval op de eerste verdieping.

De woning van aanvragers werd opgericht in juni 1950. De bouwaanvraag van de woning van aanvragers werd destijds goedgekeurd onder de voorwaarde dat de woning van aanvragers in spiegelbeeld diende te worden ingeplant en dit met het bijgebouw op de rechterperceelsscheiding (zie Machtigingsbesluit 7 juli 1950). In dit besluit wordt gesteld:

“(...) Aangezien deze aanvraag kan ingewilligd worden onder de volgende voorwaarden: Het gebouw in spiegelbeeld inplanten (bijgebouw op de rechterperceelsscheiding)(...)”

Door de gespiegelde inplanting, en het verbod op bijkomende uitbouwen, werd de woning van verzoekers tot op heden beschermd voor onttrekking van zicht, zon- en lichtinval. Voormelde inplantingswijze is waarschijnlijk mee ingegeven door de noord-oost oriëntatie van de panden aan de straatzijde van verzoekers, waardoor deze woningen door hun ligging sowieso slechts een beperkte lichtinval kennen. Het verbod op uitbouwen en de gespiegelde inplantingen zoals deze vandaag bestaan garandeert evenwel afdoende lichtinval en bezonning in de woning van verzoekers. Dit blijkt uit onderstaande foto van de achtergevel van het pand van verzoekers:

De specifieke ligging van de percelen en panden brengt evenwel met zich mee dat de woning van verzoekers qua zon- en lichtinval volledig afhankelijk is van de naastgelegen woning van aanvragers. Bij uitbreiding of verhoging van de bestaande constructies op het aanpalende perceel, valt ieder rechtstreeks dag- en zonlicht in de woning van verzoekers bijna volledig weg.

De bestreden beslissing vergunt nochtans exact een dergelijke uitbreiding. De bestaande bouwdiepte neemt zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de eerste verdieping aanzienlijk toe.

Onderstaande simulatie geeft zeer duidelijk de gevolgen van de werken aan:...

Door het uitvoeren van de vergunde uitbreiding (op de gelijkvloers tot 17m) kan met zekerheid gesteld worden dat:

- De tuinstrook achter de woning van verzoekers, die thans de gehele voormiddag langs rechterzijde zon ontvangt, door de uitbouw volledig overschaduwd zal worden;*
- Rechtstreekse lichtinval aan de woning onttrokken zal worden;*
- Het maximale genot van de warmte en het licht aan de woning van verzoekers zal worden ontnomen.*

Door de uitbouw op de eerste verdieping op 13m, dit is 2m voorbij de gevel van de woning van verzoekers, zal het licht en de zoninval in de daaronder liggende koepel en de daarachter gelegen woonkamer worden tegengehouden. Hierdoor zal in deze woonkamer onvoldoende lichtinval behouden blijven.

Door de constructie zoals weergegeven in de plannen, zal de woning van verzoekende partijen een aanzienlijk deel van haar daglicht moeten missen. Zoals iedereen, hechten ook verzoekende partijen zeer veel belang aan het invallen van voldoende licht in hun leefruimten. Het wegnemen van daglicht zal een belangrijk nadeel voor hen met zich meebrengen.

Verzoekers lieten meerdere lichtstudies uitvoeren in functie van de te verwachten hinder. In de studie van 19 januari 2012 bevat een studie ten gronde met kwantitatieve resultaten.

In deze studie werd tot volgend besluit gekomen:...

Het voorgaande laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Gelet op deze objectief vaststelbare feiten is de beoordeling door verwerende partij, als zou het aangevraagde geen significante vermindering van de lichtinval met zich meebrengen kennelijk onredelijk. Het tegendeel blijkt zeer duidelijk. De motivering van het Besluit dd. 7 november 2011 waarin wordt gesteld dat “de uitbouw niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe” zorgt, en dat “de hinder op dat vlak zeer gering is”, is feitelijk foutief.

Het bestreden besluit motiveert minstens geenszins afdoende omtrent de reden waarom de impact als minimaal wordt beschouwd. In de bestreden beslissing wordt niets gezegd omtrent:

- Oriëntatie;
- Diepte woning verzoekers;
- Inplanting;
- Hoogtes;
- Afstanden;
- Ramen;
- Perceelsbreedte;
- Aanwezigheid van een terras;

Het besluit schendt de art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Visuele hinder

De vergunde uitbreiding van het gebouw op de gelijkvloerse en eerste verdieping zal voorts een enorme impact hebben op het uitzicht vanuit de woning van verzoekers.

De aanvraag voorziet een uitbouw op de eerste verdieping van 2m voorbij de bestaande gevel van verzoekers. Op die manier zal het bestaande uitzicht op de achterste omgeving volledig verdwijnen. Verzoekers zullen uitzicht krijgen op een blinde muur, wat een kokereffect zal veroorzaken.

Zij zullen bovendien geconfronteerd worden met een verenging van hun ruimtegevoel in de leefruimten op de gelijkvloerse verdiepingen, alsmede op het terras achter de eigen woning. Het belang van dit zicht, het gevoel van ruimte, mag niet onderschat worden.

Er is geen enkele woning in de omgeving die over de gehele breedte van het perceel een bouwdiepte van 13m op de verdieping heeft.

Het verdwijnen van het bestaande uitzicht zal verzoekers visueel beperken. Dit zal de waarde van de woning doen dalen. De vaststelling dat het aangevraagde de goede ruimtelijke ordening niet schaadt is dan ook kennelijk onredelijk. Ook hierover bevat het besluit geen afdoende motivering.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bestreden beslissing oordeelt vervolgens dat het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving past, nu het gekozen gabarit gangbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving. Zulks is nochtans pertinent onwaar.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door panden in L- vorm of het spiegelbeeld daarvan, zodat de aanvraag tot bezetting van de volledige breedte kennelijk een uitzondering zal vormen in de omgeving.

Onderstaande afbeelding toont het gangbare gabarit van de woningen in de onmiddellijke omgeving aan. Het in casu vergunde is geenszins gangbaar, wel integendeel:

De volledige breedte van het perceel van aanvragers zal door de aanvraag worden ingenomen. Dit tot en met een diepte van 17m op de gelijkvloerse verdieping en 13m op de eerste verdieping. De typische L-vorm (waarvan het nut in functie van bezonning en lichtinval in het voorgaande duidelijk aangetoond werd) verdwijnt volledig. Uit het bovenstaand kadasterplan (en luchtfoto) blijkt dat het volledig dichtbouwen van het perceel over de ganse breedte wel degelijk atypisch is! Ook op dit punt is de motivering aldus foutief.

Gelet op bovenstaande elementen is ook het standpunt van de Deputatie, als zou het gekozen gabarit 'gangbaar' zijn in de onmiddellijke omgeving, kennelijk onredelijk, en zelfs onjuist.

Tweede onderdeel: het bestreden besluit werd niet afdoende gemotiveerd

Verwerende partij laat in haar bestreden besluit na een afdoende en concrete afweging te maken over de verschillende hinderaspecten die de op te richten bebouwing zal teweegbrengen. Enkel om die reden is de bestreden beslissing reeds onwettig. Nergens in de bestreden beslissing worden de eerder aangehaalde motieven afdoende weerlegd. Nergens is een afdoende overweging terug te vinden overeenkomstig art. 4.3.1, §2 VCRO die betrekking heeft op deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van verwerende partij omtrent hinder naar omwonenden toe beperkt zich tot het volgende:

"(...) De gevraagde uitbouw zorgt niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe, de hinder op dat vlak is zeer gering te noemen. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en kan voor vergunning in aanmerking komen, mits het opvolgen van de voorwaarden zoals bepaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.(...)"

Dit kan bezwaarlijk aanzien worden als een grondige beoordeling van de hinder die het vergunde zal teweegbrengen naar de onmiddellijke omgeving toe.

Op geen enkele wijze werd nagegaan op welke wijze de aanvraag hinder zal veroorzaken voor de woning van verzoekers. De impact op de woonkwaliteit van verzoekers werd niet beoordeeld.

Hoewel dit aspect essentieel was voor verzoekers, en dit door hen uitvoerig gemotiveerd werd in hun beroepschrift en bovendien expliciet erkend werd door de PSA in haar verslag (cfr infra), bespreekt de bestreden beslissing dit aspect niet. Er wordt geen aandacht aan besteed. Integendeel wordt volstaan met dit af te weren door één enkele zin.

“De gevraagde uitbouw zorgt niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe, de hinder op dat vlak is zeer gering te noemen.”

...

Een en ander brengt in casu met zich mee dat de Deputatie de impact van het aangevraagde op de woning van verzoekers op afdoende wijze had moeten onderzoeken. Dit is niet gebeurd en blijkt in ieder geval niet uit de bestreden beslissing, zodat deze niet afdoende gemotiveerd is, en enkel daardoor reeds als onwettig aanzien moet worden. Verwerende partij had minstens een duidelijk afweging moeten maken o.b.v. oriëntatie, diepte woning verzoekers, inplanting, hoogtes, afstanden, ramen, perceelsbreedte, aanwezigheid van een terras t.o.v. de woning van verzoekers.

...”

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

De deputatie diende de verenigbaarheid van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aldus enkel te beoordelen voor zover de voormelde aspecten relevant waren in deze context. Volgens verzoekende partijen betreffen dit in casu de schaal, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten.

*Wat betreft de **schaal en de visueel-vormelijke aspecten** wordt in bestreden besluit uitdrukkelijk gerefereerd naar het binnen Vlaanderen, met inbegrip van de gemeente Zwijndrecht, gangbaar gabarit van 13m op de verdieping en 17m op het gelijkvloers, dat bovendien reeds in 40% van de omgeving voorkomende bebouwing bestaat.*

*De schaal van de uitbouw werd aldus door de Deputatie getoetst aan zowel de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften **[stuk 3]**, die door de vergunningsaanvraag van tussenkomende partijen wordt gerespecteerd, als aan de in de omgeving bestaande toestand.*

Uit onderstaande foto blijkt trouwens dat inderdaad minstens 40% van de aanwezige woningen beschikken over een achteruitbouw voorbij de hoofdwoning, die in vele gevallen de 17 meter overschrijdt.

*Op pagina 19 van het verzoekschrift van verzoekende partijen en de foto's in **[stuk 7]** wordt zeer treffend aangetoond dat quasi elk huis in deze omgeving beschikt over een achteruitbouw. Dat bepaalde huizen nog beschikken over een L-vorm is een historisch achterhaald bouwconcept dat nooit onderworpen is geweest aan de beoordeling in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*

Bovendien blijkt uit de bovenvermelde foto en de foto op pag. 20 van het verzoekschrift van de verzoekende partijen dat doorheen de jaren de eigenaars van bijna al deze woningen, al dan niet met of zonder stedenbouwkundige vergunning, de ruimte tussen de gedeeltelijke achteruitbouw hebben opgevuld met allerhande koterijen, veranda's, verhardingen, etc. Ook bij de verzoekende partij zelf is dit het geval.

Het volledig dicht bouwen tussen de perceelsgrenzen tot op een bepaalde maximale bouwdiepte en bouwhoogte en met vrijwaring van een minimale tuinoppervlakte, is dan ook net een toonbeeld van het streven naar een goede ruimtelijke ordening.

...

Intussen hebben tussenkomende partijen in de buurt rondvraag gedaan waaruit een algehele solidariteit blijkt met de bouwplannen van tussenkomende partijen. Vele omwonenden wensen trouwens ook zelf hun woning te verbouwen conform de voormelde bouwdieptes [**stuk 7**].

Wat betreft de hinderaspecten verwijzen verzoekende partijen op pag. 12 e.v. opnieuw naar het vermeende verlies aan lichtinval in hun woning, een relaas dat zij reeds op pag .6 e.v. van hun verzoekschrift hadden ten berde gebracht. Tussenkomende partijen kunnen dan ook inzake de inhoudelijke weerlegging hiervan verwijzen naar hetgeen werd uiteengezet in randnrs. 16 e.v. van huidig verzoekschrift tot tussenkomst.

In het bestreden besluit werd dan ook volkomen terecht geoordeeld dat “ de gevraagde uitbouw zorgt niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe, de hinder op dat vlak is zeer gering te noemen.”

De Deputatie oordeelde op basis van een eigen beoordeling dat er weliswaar een zeker vermindering van lichtinval zou optreden, doch dat deze geenszins een significante vermindering van lichtinval zou veroorzaken waardoor de hinder gering zal zijn.

Deze beoordeling is volstrekt i.o.m. alle voorliggende dossierstukken, de analyse van het CBS Zwijndrecht en de argumentatie van tussenkomende partijen en hun architect. Verzoekende partijen slagen er zoals eerder uiteengezet niet in aan te tonen dat een significante vermindering van lichtinval dreigt te ontstaan door de geplande verbouwingswerken. De beperkte lichtinval in hun woning is het gevolg van de conceptie van hun woonst sinds de dag dat deze werd gebouwd.

Dat door de Deputatie niets wordt gezegd over oriëntatie, diepte van woning, inplanting, hoogtes, afstanden, ramen, perceelsbreedtes en de aanwezigheid van een terras is perfect in lijn met de memorie van toelichting die zonet werd toegelicht. Uit een objectieve studie blijkt immers dat verzoekende partijen niet aantonen dat er significant minder lichtinval is waardoor er ook geen **klare aanleiding is om deze punten in rekening te brengen.**

➔ **GEEN SCHENDING FORMELE MOTIVERINGSPLICHT**

...

In casu werd in het bestreden besluit door de Deputatie uitdrukkelijk aangegeven dat de bouwwerken van tussenkomende partijen i.o.m. de omgeving zijn en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het door verzoekende partijen opgeworpen vermeende nadeel, i.c. de vermindering van lichtinval, werd door de Deputatie uitdrukkelijk aangegeven dat er geen significante vermindering van lichtinval zal zijn door de vergunde bouwwerken.

Het bestreden besluit is dan ook ontegensprekelijk afdoende gemotiveerd. Het is niet omdat verzoekende partijen allerlei irrelevante en onjuiste argumenten voorbrengen dat de Deputatie hier expliciet standpunt over moet innemen. De memorie van toelichting van de VCRO is hierover zeer duidelijk. De Deputatie heeft dit dictum in haar bestreden besluit gerespecteerd.

...
➔ **GEEN SCHENDING ZORGVULDIGHEIDS- EN REDELIJKHEIDSBEGINSEL**

Verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift niet aan op welke wijze deze beginselen zouden geschonden zijn. Tussenkomen de partijen kunnen hier dan ook geen verweer ontwikkelen. Alleszins zij betwist dat deze beginselen werden geschonden.

...”

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijk toe in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1., §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...”

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Voor het gebied waarbinnen de betrokken percelen zijn gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De percelen maken evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en dient zij de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling te betrekken.

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 wettigheidscontrole 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.

De vergunningsverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand.

2.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat niet alleen de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek bezwaren hebben geuit over de impact van het bestreden project op hun perceel en meer in het bijzonder het verlies aan bezonning en de aantasting van het uitzicht. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag van 3 november 2011 dat, hoewel het gabarit stedenbouwkundig gangbaar is, het project toch niet past in de onmiddellijke omgeving waar de meeste woningen afwisselend het spiegelbeeld vormen van hun buur. Door de nieuwe grotere aanbouw tot tegen de linkerzijde van het perceel zal er volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanzienlijke hinder qua lichten en zichten naar de linkerbuur toe ontstaan.

In die omstandigheden diende de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening omtrent de hinderaspecten, des te zorgvuldiger gebeuren.

Wat betreft de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving stelt de verwerende partij dat 40% van de woningen in de omgeving het gevraagde gabarit volgen of zelfs nog dieper gebouwd zijn en dat de gevraagde uitbouw niet voor significant minder lichtinval naar de burens toe zorgt.

Uit deze motivering blijkt niet dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling heeft betrokken.

De loutere bewering dat de gevraagde uitbouw niet zorgt voor significant minder lichtinval voor de burens en dat de hinder op dat vlak zeer gering te noemen is, is geen afdoende motief in het licht van de voormelde bezwaren. Bovendien wordt het aspect van de zichthinder onbesproken gelaten.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar het stedenbouwkundig gangbaar gabarit en 40% van de bebouwing in de omgeving, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Deze motieven bevatten geen concrete en precieze gegevens over de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, maar kunnen integendeel op elke verstedelijkte omgeving van toepassing zijn. Ze kunnen derhalve niet beschouwd worden als een afdoende motivering om wettig te kunnen besluiten dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het bestreden besluit bevat derhalve geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200,00 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ