

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0755
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0483-SA

Verzoekende partij	de heer Filip AUDENAERT vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de heer Frederik POLFLIET 2. mevrouw Elke TILBORG vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 26 september 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Sparrenhofstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 281S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 juni 2017 toe in de debatten.

Met het arrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/S/1617/1053 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW, die *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Eva DE WITTE die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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 partijen dienen op 27 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen aan de Sparrenhofstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Sint-Niklaas - Lokeren', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 20 juli 2016 tot en met 18 augustus 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas verleent op 26 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 28 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 9 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2016 beslist de verwerende partij op 26 januari 2017 om het beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het grondgebied van de stad Sint-Niklaas, binnen een woonomgeving met een verscheidenheid aan bebouwing. Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Sparrenhofstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen, samengesteld uit één tot twee bouwlagen onder hellend dak.

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een eengezinswoning in een halfopen bebouwing, tegen de rechterperceelsgrens en op minstens 3 m van de linkerperceelsgrens. De voorgevelbouwlijn van de rechteraanpalende wordt gevolgd.

De woning in voorliggende aanvraag wordt opgebouwd uit twee bouwlagen onder zadeldak en volgt het profiel van de rechtse aanpalende woning, voor wat betreft de kroonlijst, dakhelling en nokhoogte.

Het gelijkvloerse niveau heeft een bouwdiepte van 16,50m, de diepte op de verdieping bedraagt 10m overeenkomstig de bouwdieptes rechter aanpalende.

De woning heeft een gevelbreedte van ongeveer 5,20m.

De gelijkvloerse uitbouw achteraan heeft een kroonlijsthoogte van 3,50m en wordt voorzien van een groendak.

In het voorste dakvlak is een inpandig dakterras voorzien.

Op het gelijkvloers zijn de woonvertrekken gesitueerd, op de eerste en tweede verdieping onder dak drie slaapkamers, een badkamer en een bureau.

Een vide aan de achtergevel zorgt voor extra lichtinval in de woonkamer.

De gelijkvloerse verdieping wordt wat materiaalgebruik betreft, afgewerkt met een donker plaatmateriaal, de bovenverdieping wordt afgewerkt met houten bekleding. Het dak wordt afgedekt met dakpannen.

(...)

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een eengezinswoning in een halfopen bebouwing, tegen de rechterperceelsgrens en op minstens 3 m van de linkerperceelsgrens. De rechter aanpalende voorgevelbouwlijn wordt daarbij met gevelbreedte 5,20m gevolgd. Het volume respecteert de gangbare afstanden tot de perceelsgrens, het diepe perceel is niet overbezet.

Het gelijkvloerse niveau heeft een bouwdiepte van 16,50m, de diepte bij de verdieping bedraagt 10m overeenkomstig de bouwdieptes rechter aanpalende.

De woning in voorliggende aanvraag wordt opgebouwd uit twee bouwlagen onder zadeldak en volgt het profiel van de rechtse aanpalende eigenaar, voor wat betreft de kroonlijst, dakhelling en nokhoogte. De gelijkvloerse uitbouw achteraan heeft een kroonlijsthoogte van 3,50m en wordt voorzien van een groendak. In het voorste dakvlak is een inpandig dakterras voorzien.

Appellanten, derden-beroepers, stellen in hun beroepschrift onder meer dat het te bouwen huis niet ten volle de gemeenschappelijke muur volgt, dwz de gevelmuur van hun huis en ook niet de gemeenschappelijke muur aangaande de voorziene achterbouw. Wat de gemeenschappelijke gevelmuur van het huis betreft is het volgens appellanten, zo dat het dak van het nieuw te bouwen huis op de beide hoeken vertrekt van een hoogte van 6,12m om in het midden samen te komen op een hoogte van 9,97m, terwijl de bestaande muur slechts een hoogte heeft aan de achterzijde van 5,72m.

Voorliggende aanvraag resulteert er inderdaad in dat de achtergevel van de nieuw te bouwen woning 40cm hoger uitkomt dan hun bestaande. Ruimtelijk is dit een verwaarloosbaar element, waardoor appellant niet de minste hinder of last kan ondervinden.

De gevraagde achterbouw op het gelijkvloers heeft inderdaad een hoogte van 3,50m afgedekt met een plat dak. De bestaande uitbouw van de bezwaarindiener heeft op de perceelsgrens een hoogte van circa 2,30m. Door het hoogteverschil zal er inderdaad een beperkte schaduwwerking optreden tijdens de voormiddag. De in de aanvraag gevraagde bouwhoogte van de achterbouw op 3,50m, is echter niet ongebruikelijk en een gevolg van de toepassing van steeds strenger wordende isolatienormen en de daaruit volgende constructieve opbouw van een platte dakafwerking. Gelet op de oriëntatie van het perceel, kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het verlies aan natuurlijke lichtinval door deze verantwoorde meer-hoogte eerder beperkt en aanvaardbaar zal zijn.

Op de verdieping van het beoogde project worden, zoals gebruikelijk bij alle achtergevels van woongebouwen, ramen voorzien. De ramen in de achtergevel worden daarbij voorzien conform de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien betreffen de bestemmingen van de ruimtes achteraan op de verdieping slaapkamers, welke slechts sporadisch gebruik kennen, en geen leefruimten, waar constant wordt verbleven, en is er vóór het meest nabije raam een vide voorzien, waardoor ook hier in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de inkijk zeer beperkt zal zijn naar de buur toe.

Een dergelijke, eerder beperkte, inkijk vanaf de raamopeningen in een achtergevel is een normaal gegeven, inherent aan het nabuurschap, dat niet resulteert in overmatige burenhinder of schending van de privacy.

De eigentijdse woning biedt voldoende woonkwaliteit en heeft een aanvaardbaar materiaalgebruik. Voorliggende aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving, de goede ruimtelijke ordening wordt door de aanvraag niet in het gedrang gebracht.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Na een uiteenzetting van de draagwijdte van de geschonden geachte rechtsregels en –beginselen stelt de verzoekende partij:

“ ...

Eerste onderdeel: lichthinder

25. De bestreden beslissing stelt:

(...)

26. Uw Raad heeft reeds eerder geoordeeld, in haar arrest van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0493, dat de hinderlijke of nadelige impact van een aanvraag op de woonkwaliteit van derden volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behoort tot de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. De RvVb is bovendien van oordeel dat het niet aan de vergunningsaanvragers is om hinder aan de woonkwaliteit van verzoeker te appreciëren.

Uw Raad oordeelde bovendien (RvVb 15 oktober 2013, nr. A/2013/0583) dat verzoekende partij niet dient aan te tonen dat de hinder of nadelen die hij meent te ondervinden, 'significant' moeten zijn. Het verlies van enkele uren zonlicht per dag is dus meer dan voldoende hinder.

27. Enerzijds stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de nieuw te bouwen woning 40 cm hoger zal zijn aan de achtergevel, maar niet de minste hinder zal veroorzaken.

Anderzijds erkent ze dat door het hoogteverschil inderdaad een beperkte schaduwwerking zal optreden. De bestreden beslissing is dus op zijn minst intern tegenstrijdig, waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

28. In casu heeft de deputatie de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend op het punt van hoogte van de achterbouw. Ze is op dit punt niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en kon dan ook niet correct tot de gestelde beoordeling komen.

De deputatie verleent de bestreden vergunning onder meer stellende dat een bouwhoogte van 3,5 meter niet ongebruikelijk is en een gevolg van de toepassing van steeds strenger worden isolatienormen en de daaruit volgende constructieve opbouw van een platte dakafwerking.

De verplichtingen inzake de isolatienorm is geen criterium van goede ruimtelijke ordening als voorzien in artikel 4.3.1 VCRO. De afweging van de aanvaardbaarheid heeft op zich weinig te maken met plichten uit de regelgeving opgelegd aan de bouwheer. De Bouwheer kan bv. dieper bouwen, zodat hij de hoogte beperkt en hoeft niet noodzakelijk te werken

vanaf het maaiveld. Er zijn geen indicaties waarom dit bij een moderne nieuwbouw niet zou kunnen op deze site, dewelke niet overstromingsgevoelig is.

De deputatie houdt geen rekening met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en stelt louter dat de isolatienorm dit oplegt en leidt daaruit af, dat het aanvaardbaar is, of minstens moet worden beschouwd. Dit is evenwel geen (afdoende) criterium ter evaluatie van de goede plaatselijke aanleg en derhalve geen pertinent motief.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden doordat de deputatie niet op een zorgvuldige wijze de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand heeft onderzocht.

Ze is dus niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze niet correct beoordeeld en kon dan ook op grond daarvan niet in redelijkheid tot haar besluit komen.

Er ligt aldus geen afdoende of pertinente materiële motivering voor; de gehanteerde criteria bestaan uit normen voor nieuwbouw en kijken dus enkel naar de 'basisnoden' van het project zelf, zonder de onmiddellijke omgeving (i.e. de verzoeker) in ogenschouw te nemen.

De motiveringsplicht is geschonden.

29. Het eerste onderdeel van het middel is gegrond.

Tweede onderdeel: privacy hinder

30. Wat betreft de inkijk in de woning, stelt de bestreden beslissing drie 'deel' motieven voorop:

(...)

Eerste motief: overeenstemming met B.W. inzake lichten en zichten

31. Het louter verwijzen naar de overeenstemming met de regels uit het Burgerlijk Wetboek vormt geen afdoende toetsing van de bestaande toestand in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Dit criterium is een minimum om de vergunning toe te kennen, nu het anders over een beslissing zou gaan, dewelke niet uitvoerbaar is wegens schending van de bepaling van het B.W., maar hieraan voldoen staat los van de administratieve toets van de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg.

Dit criterium is dus irrelevant en niet pertinent.

Tweede motief: slaapkamer

32. Door de inkijk door het glazen dak in zijn belangrijkste leefruimte zal de verzoekende partij een voortdurend gevoel van inkijk hebben, en geen privacy overhouden.

Dat de ruimte waarin het raam zich bevindt zou worden ingericht als slaapkamer, en daardoor geen hinder zou veroorzaken, is foutief en doet niet terzake. De slaapkamer later inrichten voor andere functie (hobby, werkruimte, bureau,...) is niet vergunningsplichtig zodat de zuivere inrichting wars van de invulling op het plan moet worden bekeken. De vraag die de deputatie diende te beantwoorden, is of de inkijk er is, dan wel of deze aanvaardbaar is. Dit enerzijds erken, doch anderzijds vanuit het gegeven dat het slaapkamer is, wegmotiveren is niet draagkrachtig of pertinent, en zelfs intern tegenstrijdig.

Bovendien is de frequentie van inkijk geen criterium, maar wel de vraag of er inkijk en dus privacy hinder is. deze wordt erkend in de beslissing en toch genegeerd.

De verwerende partij beperkt zich tot enkele stijlclausules om te beantwoorden aan de bezwaren ingeroepen door verzoekende partij, en laat na de verenigbaarheid met de nabije omgeving na te gaan.

Derde motief: een vide

33. De bestreden beslissing stelt dat voor het meest nabije raam er een vide is. Hierdoor meent de deputatie in 'alle redelijkheid' te kunnen oordelen dat er een verwaarloosbare inzage is via het glazen dak.

Dit motief overtuigt allerminst.

Vooreerst betekent dit dat niet onderzocht is, minstens niet wordt gemotiveerd, waarom voor de andere vensters geen inzage zou bestaan, hoewel ook dit door de verzoekér wordt aangetoond. Er is dus geen enkel motief voor die vensters, hoewel uit de beslissing en plannen blijkt dat daar geen vide is.

Maar ook voor het raam waar sprake is van een vide, wordt niet afdoende draagkrachtig aangetoond op het plan dat inzage onmogelijk is. de deputatie meent dat in redelijkheid te kunnen stellen; maar motiveert nergens op welk stuk van het dossier zij zich hiervoor baseert, nu er geen simulaties of elementen in het dossier zijn, die de maquette van de verzoeker tegenspreken.

34. Om die redenen is ook het tweede onderdeel van het eerste middel in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partijen formuleren inhoudelijke kritiek op de beoordeling van de deputatie met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Meer bepaald hebben zij bedenkingen bij het gevoerde onderzoek naar de aspecten 'lichthinder' en 'privacyhinder'. Op deze punten zou de bestreden beslissing onzorgvuldig zijn en onjuist gemotiveerd zijn.

Met betrekking tot de vermeende lichthinder zou de deputatie niet zijn uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens met betrekking tot de hoogte van de achterbouw. Ook zou de motivering omtrent de lichthinder intern tegenstrijdig zijn Tot slot zou de deputatie geen rekening hebben gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De bestreden beslissing luidt op dit punt:

(...)

De deputatie stelt vooreerst vast dat de achtergevel van de nieuw te bouwen woning 40cm hoger zal komen dan de bestaande achtergevel van de verzoekers. Het is volkomen redelijk om aan te nemen dat dit verschil ruimtelijk verwaarloosbaar is en dat dit geen aanleiding kan geven tot licht- of zichthinder in hoofde van de verzoekers. De verwerende partij stelt

overigens vast dat de verzoekers nergens in hun verzoekschrift de redelijkheid van dit oordeel betwisten.

Vervolgens onderzoekt de deputatie de (impact van de) hoogte van de achterbouw. Ten aanzien van deze achterbouw stelt de deputatie terecht van dat er een hoogteverschil (van 1,2m) bestaat tussen beide percelen en dat dit een beperkte schaduwwerking zal veroorzaken tijdens de voormiddag. Alleen al hieruit blijkt dat de deputatie de onmiddellijke omgeving betrokken heeft bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Echter oordeelt de deputatie in alle redelijkheid dat het verlies aan natuurlijke lichtinval eerder beperkt en aanvaardbaar zal zijn, gelet op de oriëntatie van het perceel.

De deputatie heeft dus wel degelijk een verschil gemaakt tussen (de impact op lichten en zichten van) de achtergevel en de achterbouw. Aan dit verschil zijn de verzoekers klaarblijkelijk volledig voorbijgegaan nu zij beweren dat de beslissing intern tegenstrijdig zou zijn. Uit het bovenstaande blijkt dat dit niet het geval is. De deputatie kon terecht stellen dat het minieme hoogteverschil van 40cm in kroonlijsthoogtes niet de minste hinder zal veroorzaken. Verzoekers tonen het tegendeel overigens niet aan. Anderzijds heeft de deputatie in concreto de ietwat afwijkende hoogte van de achterbouw beoordeeld in functie van de licht- en zichthinder en kwam zij ook hierbij terecht tot de vaststelling dat eventuele hinder beperkt en aanvaardbaar zal zijn. Ook hiervan tonen de verzoekers het tegendeel niet aan.

Bovendien blijkt niet dat de deputatie zou zijn uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens. Zij kende de juiste afmetingen van de verschillende achtergevels en achterbouwwerken en kon over de correcte gegevens inzake oriëntatie van het perceel en zonlicht beschikken. Deze kennis volstaat om een oordeel te vellen dat op de juiste feitelijke gegevens is gebaseerd.

De vaststelling van de deputatie omtrent de huidige isolatienormen wordt door de verzoekende partijen wel betwist, doch niet concreet weerlegd. Er kan dan ook niet zomaar worden aangenomen dat deze vaststelling niet feitelijk correct of minstens niet aannemelijk zou zijn. In ieder geval maakt dit gegeven slechts een overtuigend motief uit voor de verlening van de vergunning, aangezien de deputatie in de eerste plaats heeft vastgesteld dat de oriëntatie van het perceel ervoor zorgt dat de hinder zeer beperkt en dus aanvaardbaar zal zijn.

Tot slot is het ook niet aan de deputatie om een alternatievenonderzoek te voeren omtrent de ingediende aanvraag. Zij dient slechts de aanvraag zoals deze voorligt te beoordelen en te onderzoeken of die in alle redelijkheid kan worden vergund. Dat is in casu gebeurd.

De deputatie vertrok van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze correct en zorgvuldig beoordeeld, waarna zij tot een beslissing kwam die niet kennelijk onredelijk is.

Het eerste onderdeel van het enig middel is dan ook ongegrond.

In het tweede middelonderdeel stellen de verzoekers dat de (vermeende) privacyhinder door het vergunde project eveneens op onzorgvuldige wijze zou zijn beoordeeld.

Op dit punt luidt de bestreden beslissing:
(...)

Opnieuw argumenteren de verzoekende partijen niet dat dit oordeel kennelijk onredelijk zou zijn, zodat er minstens op dit punt geen betwisting bestaat.

Echter menen de verzoekers dat ook deze motivering tegenstrijdig is. Dit is eens te meer onjuist en wijst op een foutieve en eenzijdige lezing van de bestreden beslissing. De deputatie stelt immers in alle redelijkheid dat de inkijk naar de burens toe beperkt zal zijn, gelet op het feit dat er voor het betreffende raam in de aangevraagde woning een vide wordt voorzien (zodanig dat er dus niemand door het betreffende raam kan turen) en dat de bestemming van de kamers die uitkomen op de betreffende ramen slechts slaapkamers en geen leefruimtes zullen zijn. Deze gegevens zijn wel degelijk pertinent en aannemelijk en worden niet op overtuigende wijze door de verzoekers weerlegd.

Bovendien blijven de verzoekers eraan voorbijgaan dat het naastgelegen perceel van de aanvragers voor bebouwing in aanmerking komt en dat er in dergelijk dens woongebied ook enige inkijk of privacyhinder kan worden verwacht en moet worden getolereerd.

*Ook het tweede middelonderdeel is ongegrond, nu de beslissing op basis van een zorgvuldig onderzoek blijkt te zijn genomen en zij afdoende en pertinent werd gemotiveerd.
...*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“... ”

Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd inzake de lichthinder en de privacyhinder, temeer nu onvoldoende rekening zou zijn gehouden met de specifiek bestaande situatie. Dit is geenszins correct.

1. Algemeen

Alvorens in te gaan op de specifieke kritiek van de verzoekende partij, past het een aantal algemene uitgangspunten aan te geven die verzoekende partij over het hoofd ziet.

in eerste instantie dient vastgesteld dat de verzoekende partij uw Raad op zich vraagt naar een eigen beoordeling van de aanvraag. Naar het oordeel van de tussenkomende partij komt het de Raad voor Vergunningenbetwisting niet toe om zich in te laten met loutere opportuniteitsoverwegingen, nu dit een prerogatief is van het bestuur. In de uitoefening van de haar opgedragen wettigheidscontrole is de Raad voor Vergunningenbetwisting wel bevoegd na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid heeft kunnen oordelen over de vergunningsaanvraag.

Waar de verzoekende partij hierbij het verwijt uit dat de bestreden beslissing niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens (bv. onder haar randnummer 28) geeft zij op geen enkel ogenblik aan welke foutieve aannames de deputatie dan wel zou hebben gemaakt. Verzoekende partij beweert wel dat de bestreden beslissing onzorgvuldig is, maar toont dit allerm minst aan.

Verzoekende partij is het klaarblijkelijk niet eens met de motivering en argumentatie van de bestreden beslissing. Dit vormt evenwel een loutere opportunitetskritiek en doet geen afbreuk aan het feit dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende is gemotiveerd. Het volstaat niet om aan te geven dat men het niet eens is met de motivering, tevens dient te

worden aangetoond dat deze motivering is gesteund op foute feitelijke gegevens, onvoldoende is... kortom, het feit dat men het niet eens is met de argumentatie uit de bestreden beslissing, volstaat niet. Hieromtrent kan gewezen worden op vaste rechtspraak van uw Raad:

(...)

Tevens wenst de tussenkommende partij toch ook te wijzen op het feit dat de gemeente Sint-Niklaas de vergunning destijds heeft verleend en ook door de gemeentelijke ambtenaar (hierin gevolgd door het schepencollege) werd gesteld dat de bezwaren van de verzoekende partij (inzake lichthinder en privacy-hinder) ongegrond waren. Ook de PSA heeft in een omstandig verslag geadviseerd om het beroep van de verzoekende partij te verwerpen en de vergunning te verlenen. De bestreden beslissing heeft deze argumentatie van de PSA bijgetreden.

Alleen al uit deze algemene vaststellingen blijkt dat de kritiek van de verzoekende partij (summier) uitgewerkt in het enige middel, niet kan weerhouden worden.

Eerste onderdeel: lichthinder

In dit onderdeel citeert verzoekende partij in eerste instantie uit de bestreden beslissing en meer bepaald uit de passage waar inderdaad aandacht wordt besteed aan de beweerde lichthinder door de nieuwbouwwoning.

Belangrijk is dat de verzoekende partij in hun beroep twee aspecten/redenen van lichthinder hadden aangegeven:

- Het feit dat de achtergevel van het 'hoofdgebouw' van de nieuwbouwwoning 40 cm hoger uitkomt dan de aanpalende achtergevel van de verzoekende partij.
- Het feit dat de gelijkvloerse achterbouw van de nieuwbouwwoning een hoogte heeft van 3,50 m ten opzichte van de achterbouw van de verzoekende partij die een hoogte heeft van ongeveer 2,30 m

Zij hadden dit destijds gevisualiseerd met een schets bij het beroepschrift (**stuk 6**)

Welnu, omtrent het 'eerste hoogteverschil' (van de achtergevels) oordeelt de bestreden beslissing dat dit een ruimtelijk verwaarloosbaar element is waardoor appellant niet de minste hinder of last kan ondervinden. Omtrent het tweede 'hoogteverschil' van de achterbouwen, stelt de bestreden beslissing dat dit hoogteverschil inderdaad een beperkte schaduwwerking zal hebben tijdens de voormiddag.

Anders dan de verzoekende partij nu tracht voor te houden in haar verzoekschrift (randnummer 27) is dit geenszins een tegenstrijdige redenering. De argumentatie heeft immers betrekking op de beide aspecten van lichthinder die werden opgeworpen door de verzoekende partij (en die dus beiden werden beoordeeld in de bestreden beslissing).

Verzoekende partij kan geenszins ontkennen dat de door haar aangevoerde lichthinder werd onderzocht in de bestreden beslissing, zowel de beweerde lichthinder door de hogere achtergevel, als deze door de hogere achterbouw is in de bestreden beslissing onderzocht.

Verzoekende partij moet dan maar de toevlucht nemen tot de stelling dat de argumentatie niet zorgvuldig is, dit nu wordt gewezen op de strenger wordende isolatienormen. Er kan nochtans niet worden ontkend dat de strenger wordende isolatienormen op vandaag nopen tot ruimere bouwhoogtes. Daarenboven is het voldoen aan deze isolatienormen één van

de zaken die dienen toegevoegd te worden aan een bouwaanvraag (EPC-EPB-normering). Logischerwijze dient ook bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de steeds strenger wordende normen (waarbij steeds dikkere isolatie moet worden voorzien). Anders dan verzoekende partij meent, vormt dit wel degelijk een aspect van ruimtelijke ordening en is het geenszins onredelijk hiernaar te verwijzen.

Maar er is meer, verzoekende partij spitst zich enkel toe op de argumentatie inzake de isolatienormen, maar verliest hierbij uit het oog dat in de bestreden beslissing daarenboven ook het nodige onderzoek is verricht naar de lichthinder, in de bestreden beslissing wordt immers het volgende gesteld:

(...)

Tekenend is dat verzoekende partij in alle talen zwijgt over deze pertinente opmerking omtrent de oriëntatie van de percelen. Zoals inderdaad blijkt uit onderstaand plan zijn de tuinen zuid-zuidwest georiënteerd waardoor de schaduwwerking inderdaad beperkt is tot een deel van de voormiddag.

[...]

Merk tot slot zelfs op dat verzoekende partij zelf ook een hoge achterbouw heeft net naast de 'lichtstraat' in zijn dak'. Deze hoge achterbouw is gelegen in het (zuid)westen ten opzichte van de 'lichtstraat' en ontnemt elke namiddag en- avondzon aan de eigen woning van verzoekende partij.

Niet onbelangrijk is ook de vaststelling dat verzoekende partij achter de veranda ook struiken en een hoogstammige boom heeft geplant die ontegensprekelijk (temeer gelet op de zuidelijke oriëntatie) zonlicht wegneemt van de veranda (stuk 7).

Waar door verzoekende partij tot slot lichthinder wordt opgeworpen (die ook warmte zou ontnemen aan de veranda en de woning) dient opgemerkt dat (zelfs op het ogenblik dat de achterbouw van tussenkomende partij reeds was opgericht) door de verzoekende partij af en toe een bijkomende afscherming wordt voorzien (met doeken en isolatiemateriaal) om de zon (en de warmte) buiten te sluiten (stuk 9), hetgeen andermaal aantoonst dat er geenszins sprake is van een enorm verlies van zonlicht en – warmte.

(...)

Waar verzoekende partij nog opwerpt dat de bouwheer ook 'dieper kon bouwen' verliest men uit het oog dat uw Raad geen alternatievenonderzoek kan maken en ook de vergunningsverlenende overheid dit niet moet doen:

(...)

Tweede onderdeel: privacy-hinder

Verzoekende partij stelt dat ook de beweerde privacy-hinder onvoldoende zorgvuldig is onderzocht of gemotiveerd. Verzoekende partij moet nochtans in haar verzoekschrift aangeven dat er in de bestreden beslissing drie motieven zijn aangegeven waarom deze privacy-hinder een onvoldoende grondslag is om de vergunningte weigeren. Zij is het (andermaal) niet eens met deze motieven maar toont niet aan dat deze in de feiten onjuist of onredelijk zouden zijn, temeer gelet op de ligging (centrumbebouwing bestaande uit vrijstaande en gekoppelde woningen).

Verzoekende partij stelt dat de vaststelling dat is voldaan aan de regels uit het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten een onvoldoende argument vormt. Zij kan evenwel niet ontkennen dat hieraan inderdaad is voldaan. Daarenboven kan zij ook niet ontkennen dat dit niet het enige argument is van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij stelt dat ook de vaststelling dat er sprake is van slaapkamers op de verdieping eveneens niet kan overtuigen. Hieraan wordt onmiddellijk de hypothese gekoppeld dat dit kan worden omgeschakeld naar en andere functie en dat dit dus geen draagkrachtig argument vormt.

Hieromtrent kan worden gewezen op pertinente rechtspraak van uw Raad waarbij de functies van de ruimtes die potentieel inkijk geven wel degelijk een belang spelen:

(...)

Tot slot wordt in de bestreden beslissing ook gewezen op het feit dat voor het meest nabije raam een vide is voorzien zodat de inkijk zeer beperkt is. Verzoekende partij stelt dat de deputatie niet aantoont dat inzage onmogelijk is. Uit de plannen blijkt evenwel genoegzaam dat het om een ruime vide gaat (**stuk 8**). Daarenboven wordt in de bestreden beslissing geenszins aangegeven dat er geen inkijk mogelijk zou zijn, enkel wordt geoordeeld dat de inkijk vanaf de raamopeningen in een achtergevel een normaal gegeven is, inherent aan nabuurschap, zonder dat dit overmatige burenhinder of schending van de privacy uitmaakt.

Merk ten overvloede nog op dat de verzoekende partij andermaal privacyhinder poneert door het glazen dak van de veranda, maar dit opnieuw niet aantoont. Zij tracht integendeel de bal in het kamp van de verwerende partij te leggen en meent dat verwerende partij dient aan te tonen dat er uit geen van de vensters enige inkijk zou zijn. Een dergelijke stelling is wel al te verregaand.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Eerste onderdeel: lichthinder

(...)

De repliek van de verwerende partij splitst zich op in enerzijds een achterbouw en anderzijds de achtergevel.

(1) Achtergevel

Alleen al wat de achtergevel betreft, antwoordt de bestreden beslissing niet op de kritiek van de verzoekende partij en in de antwoordnota wordt een argumentatie opgebouwd dewelke niet in de bestreden beslissing staat.

De verzoekende partij ken enkel lezen in de bestreden beslissing omtrent de achtergevel, als volgt:

(...)

Meer wordt over de ACHTERGEVEL niet vermeld in de bestreden beslissing.

De oorzaak of redenen die hiervoor aan de basis liggen van het beweerdelijk ‘verwaarloosbaar karakter’, worden nergens in de bestreden beslissing omschreven.

Elke argumentatie die door de verwerende partij in haar nota wordt gesuggereerd, is dan ook een argumentatie die achteraf is toegevoegd en die niet in de bestreden beslissing of het dossier wordt uiteengezet.

Alleen al hierdoor blijkt dit middelenonderdeel gegrond.

(2) Achterbouw

Hetzelfde geldt voor wat betreft de achterbouw, waar ook bevestigd wordt dat op het gelijkvloers het 3,5 meter afgedekt is met een plat dak.

Hierbij wordt in de bestreden beslissing zelf bevestigd en erkend dat er een (beperkte) schaduwwerking optreedt in de voormiddag.

Dit wordt gemotiveerd enkel vanuit het idee:

(...)

Hieruit leidt de verwerende partij af dat deze hoogte verantwoord is en stelt daarna pas dat de oriëntatie van het perceel redelijkerwijze kan worden geacht een beperkt verlies van natuurlijke lichtinval te hebben, waardoor dit aanvaardbaar wordt.

Deze elementen worden niet verder gemotiveerd en de kritiek die in het verzoekschrift tot nietigverklaring werd geschreven, wordt niet weerlegd.

Ook in de antwoordnota wordt hieromtrent geen verdere verduidelijking gegeven. Dit is ook onmogelijk, nu het een bijkomende motivering zou zijn.

Waarom dit een beperkte impact zou hebben en hoe de bestreden beslissing tot dit besluit komt wordt in de bestreden beslissing nergens geduid. De realiteit toont inmiddels het tegendeel aan (zie stuk 2).

Geen van de elementen, noch wat de achtergevel noch wat de achterbouw betreft, worden weerlegd en de kritiek van de verzoekende partij is dan ook terecht gebleken.

In zoverre de verwerende partij zou kunnen worden gevolgd dat het hier wel over een beoordeling gaat die binnen de marge van de discretionaire bevoegdheid behoort, is er minstens niet gemotiveerd waarom deze specifieke situatie van de achtergevel of de achterbouw als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd.

Tweede onderdeel: privacy hinder

(...)

26. De verwerende partij stelt dat dit eens te meer onjuist zou zijn en op basis van een foute en eenzijdige lezing van de bestreden beslissing zou zijn gebeurd.

De deputatie stelt volgens de nota van de verwerende partij dat in alle redelijkheid kan worden beoordeeld dat de inkijk naar de burens toe beperkt is, gelet op het feit dat er voor het betreffende raam een vide wordt voorzien en dat de bestemming van de kamers die uitkomen op de betreffende ramen slechts slaapkamers en geen leefruimten zijn. Deze gegevens zijn pertinent volgens de verwerende partijen en worden niet op overtuigende wijze weerlegd.

Tot slot zouden de verzoekende partijen eraan voorbijgaan dat er ook op het naastgelegen perceel kan worden gebouwd en dat er derhalve enige inkijk of privacy hinder zou kunnen worden verwacht en moet worden getolereerd.

27. Met deze nota antwoordt de verwerende partij niet op de bezwaren van de verzoekende partij.

28. De verzoekende partij heeft, wat dit betreft, voornamelijk de motivering geïnviseerd en aangegeven dat de criteria die worden gebruikt als motief om weg te motiveren, niet pertinent en draagkrachtig zijn. Dit wordt in de nota niet weerlegd.
...

5.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

De tussenkomende partij heeft in haar schriftelijke uiteenzetting reeds gewezen op het feit dat verzoekende partij uw Raad tot een opportuniteitsbeoordeling wenst te brengen, hetgeen uw Raad niet toekomt. Dit blijkt zondemeer uit de vaststaande rechtspraak van uw Raad:

(...)

Lezing van het verzoekschrift leert daarenboven dat verzoekende partij allerhande beweerdte hinderaspecten aandraagt, maar dit op geen enkele concrete manier staft. Verzoekende partij komt immers niet verder dan een loutere bewering dat de bestreden beslissing onvoldoende is gemotiveerd, maar kan geen enkele foutieve feitelijke of onredelijke beoordeling van de bestreden beslissing aantonen. Ook om die reden dient het verzoekschrift te worden afgewezen.

(...)

In antwoord op de beweerdte, maar niet onderbouwde, hinderaspecten, kan tussenkomende partij nog het volgende aangeven:

a. Lichthinder

Met verbazing leest de tussenkomende partij de opmerking van de verzoekende partij dat zij motieven zou aangeven die niet in de beslissing te lezen vallen. Dit is geenszins correct. Verzoekende partij kan blijkbaar geen repliek geven op de pertinente opmerkingen van tussenkomende partij, reden waarom deze nu worden afgedaan als irrelevant.

Tussenkomende partij heeft in haar schriftelijke uiteenzetting nochtans (onder verwijzing naar de passages in de bestreden beslissing) aangegeven dat de deptuatie zich op feitelijk correcte gegevens heeft gesteund in haar beslissing en hierbij tot een redelijke beoordeling is gekomen omtrent de (beweerdte) hinderaspecten die waren opgeworpen door verzoekende partij. De tussenkomende partij verwijst dan ook naar haar repliek in haar schriftelijke uiteenzetting en volhardt hierin.

De tussenkomende partij heeft de bestreden beslissing (die zich volledig aansluit bij het verslag van de PSA) nogmaals gelezen en kan enkel vaststellen dat de nodige motivering wel degelijk aanwezig is:

Omtrent de achtergevel is in de bestreden beslissing in de motivering omtrent de ruimtelijke ordening (punt 2.4) in eerst instantie aangegeven dat de bouwdieptes van gelijkvloers alsook van de verdieping overeenkomen met deze van de aanpalende woning (van verzoekende partij). Kortom, de bestreden beslissing geeft aan dat de achtergevels op dit punt gelijkgeschakeld zijn. Eveneens correct wordt in de bestreden beslissing ook aangegeven dat de achtergevel van de nieuwbouwwoning inderdaad 40 cm hoger uitkomt dan de woning van de verzoekende partij.

Deze feitelijk correcte beoordeling/motivering die wordt aangegeven in de bestreden beslissing kan door de verzoekende partij niet worden betwist.

Verzoekende partij meent evenwel dat dit onvoldoende is en verwijst voornamelijk naar het feit dat er voldoende motieven moeten worden aangedragen in de bestreden beslissing. In eerste instantie verliest zij hierbij uit het oog dat het overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad niet noodzakelijk is om op alle argumenten te antwoorden:

(...)

Maar er is meer, daarenboven dient toch ook vastgesteld dat verzoekende partij niet verder komt dan een louter poneren van (licht)hinder door deze hogere achtergevel, zonder dat zij dit ook maar enigszins aantoonst (of zelfs aannemelijk maakt). Het komt nochtans toe aan verzoekende partij om hetzij aan te tonen dat de bestreden beslissing hetzij is gesteund op feitelijk onjuiste gegevens (quod non) of een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt. Verzoekende partij slaagt hier geenszins in.

Verzoekende partij tracht dit heikel punt te omzeilen door de opmerking dat deze hinder niet significant moet zijn en een verlies van enkele uren licht per dag (cfr. de rechtspraak van Uw Raad) afdoende is. Evenwel slaagt verzoekende partij er zelfs niet in ook maar enig verlies van licht aan te tonen door deze hogere achtergevel, temeer nu deze – zoals ook correct is aangegeven in de bestreden beslissing, eenzelfde diepte heeft dan de woning van verzoekende partij.

(...)

De bestreden beslissing komt dan ook na een correcte weergave van de feiten, terecht tot de beoordeling dat dit hoogteverschil in de achtergevels een ruimtelijk verwaarloosbaar element is waardoor appellant niet de minste hinder of last kan ondervinden.

Omtrent de achterbouw wordt in de bestreden beslissing inderdaad (en andermaal correct) aangegeven dat er een hoogteverschil zal zijn die een beperkte schaduwwerking zal hebben tijdens de voormiddag.

Evenwel wordt het verlies aan lichtinval (afgewogen tegen de vanuit isolatienormen aangegeven meer-hoogte) aanvaardbaar geacht, dit gelet op de oriëntatie van het perceel.

Andermaal acht verzoekende partij dit niet voldoende. Zij kan nochtans opnieuw niet ontkennen dat de oriëntatie van de percelen (de tuinen zijn zuid, zuid-west georiënteerd) inderdaad gunstig is zodat het verlies van licht (en warmte) inderdaad beperkt is.

Ook hier blijft verzoekende partij halstarrig, maar geenszins concreet of onderbouwd wijzen op de (grote) lichthinder. Verzoekende partij laat evenwel na aan te tonen dat de bestreden beslissing een foutieve feitelijke beoordeling heeft gemaakt of de lichthinder omvangrijker is dan wordt aangegeven in de bestreden beslissing zodat de beslissing op dit punt onredelijk zou zijn. Het louter poneren van grote lichthinder die dan om die reden onvoldoende zou zijn gemotiveerd in de bestreden beslissing overtuigd niet.

Ten overvloede kan nog worden gewezen op pertinente rechtspraak van uw raad:

(...)

Tweede onderdeel: privacy-hinder

Tussenkomen partij verwijst ook hier naar haar schriftelijke uiteenzetting. Deze wordt door de verzoekende partij opnieuw als irrelevant beschouwd, waaruit duidelijk blijkt dat verzoekende partij geen enkel pertinent antwoord kan geven op de duidelijke vaststelling dat de bestreden beslissing wel degelijk een afdoende motivering bevat.

Verzoekende partij lijkt in dit dossier toch volledig uit het oog te verliezen dat haar woning een half-open bebouwing betreft met een wachtgevel waartegen door de tussenkomen partij met een zo goed als volledig gelijkaardig gabariet (cfr. de voorgevel én de

*achtergevel) werd tegen gebouwd. Ook hier slaagt verzoekende partij er dan ook niet in aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onredelijk is. Integendeel moet zij haar toevlucht nemen tot allerhande hypothesen (dat men de slaapkamer zou omvormen tot werkruimte...) om ook maar enig argument te kunnen aanhalen. Argument dat daarenboven geenszins kan overtuigen in een dergelijke dens bebouwde omgeving. Andermaal stelt verzoekende partij dat de motivering onvoldoende is, maar slaagt zij er dus niet in aan te geven dat deze hetzij in de feiten onjuist, hetzij onredelijk zou zijn.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden 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.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 wettigheidscontrole 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.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Er kan alleen met de in de beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden.

2.1.

Het in administratief beroep aangevoerde bezwaar van de verzoekende partij dat de aanvraag tot verlies aan lichtinval leidt, wordt in de bestreden beslissing als volgt geëvalueerd:

“ ...

Voorliggende aanvraag resulteert er inderdaad in dat de achtergevel van de nieuw te bouwen woning 40cm hoger uitkomt dan hun bestaande. Ruimtelijk is dit een verwaarloosbaar element, waardoor appellant niet de minste hinder of last kan ondervinden.

De gevraagde achterbouw op het gelijkvloers heeft inderdaad een hoogte van 3,50m afgedekt met een plat dak. De bestaande uitbouw van de bezwaarindiener heeft op de perceelsgrens een hoogte van circa 2,30m. Door het hoogteverschil zal er inderdaad een beperkte schaduwwerking optreden tijdens de voormiddag. De in de aanvraag gevraagde bouwhoogte van de achterbouw op 3,50m, is echter niet ongebruikelijk en een gevolg van de toepassing van steeds strenger wordende isolatienormen en de daaruit volgende constructieve opbouw van een platte dakafwerking. Gelet op de oriëntatie van het perceel,

kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het verlies aan natuurlijke lichtinval door deze verantwoorde meer-hoogte eerder beperkt en aanvaardbaar zal zijn.

...

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, getuigt die motivering niet van een interne tegenstrijdigheid. De overweging dat “appellant niet de minste hinder of last kan ondervinden”, drukt een beoordeling uit van de hinder als gevolg van het verschil in hoogte van veertig centimeter tussen de achtergevel van de nieuw te bouwen woning en de achtergevel van de woning van de verzoekende partij. De overweging dat “er inderdaad een beperkte schaduwwerking (...) tijdens de voormiddag (zal optreden)”, steunt op een vergelijking tussen de hoogte van 3,50 meter van de aangevraagde achterbouw en de hoogte van 2,30 meter van de uitbouw van de verzoekende partij. De overwegingen hebben betrekking op onderscheiden aspecten van de aanvraag.

Dat de verwerende partij het hoogteverschil van veertig centimeter tussen de achtergevels verwaarloosbaar noemt, is een appreciatie van feitelijke gegevens. Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanvoert dat de bestreden beslissing nergens de “oorzaak of redenen” omschrijft op grond waarvan het verschil in hoogte tussen de achtergevels van veertig centimeter verwaarloosbaar is, maakt zij niet duidelijk tot welke studies de verwerende partij nog had moeten overgaan. De tussenkomende partijen merken met reden op dat de verzoekende partij ook niet meer doet dan louter lichthinder als gevolg van de hogere achtergevel te poneren.

De verzoekende partij hekelt dat de verwerende partij verwijst naar de verplichtingen betreffende de “isolatienormen”, wat volgens haar geen criterium van goede ruimtelijke ordening is. Zij ziet af van kritiek op de overweging in de bestreden beslissing dat, gelet op de oriëntatie van het perceel, “er in alle redelijkheid geoordeeld (kan) worden dat het verlies aan natuurlijke lichtinval (...) beperkt en aanvaardbaar zal zijn”. Voorts doet de verzoekende partij de isolatienormen te gemakkelijk af als irrelevant. De woonkwaliteit of het gebruiksgenot van de aangevraagde woning zijn aandachtspunten aan de hand waarvan de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. Het is niet onredelijk dat de verwerende partij dat mee in haar belangenafweging betreft. De opmerking dat de bouwheer dieper en daardoor minder hoog kan bouwen, is niet pertinent. Dat het anders kan, wil niet zeggen dat het onredelijk is om de aanvraag te vergunnen. Het is niet de taak van het bestuur om alternatieven te onderzoeken.

De verzoekende partij maakt de onjuistheid of onredelijkheid van de beoordeling van de lichthinder in de bestreden beslissing niet plausibel.

2.2.

Het bezwaar dat de aanvraag de verzoekende partij aan inkijk blootstelt en afbreuk doet aan de privacy, wordt in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“ ...

Op de verdieping van het beoogde project worden, zoals gebruikelijk bij alle achtergevels van woongebouwen, ramen voorzien. De ramen in de achtergevel worden daarbij voorzien conform de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien betreffen de bestemmingen van de ruimtes achteraan op de verdieping slaapkamers, welke slechts sporadisch gebruik kennen, en geen leefruimten, waar constant wordt verbleven, en is er vóór het meest nabije raam een vide voorzien, waardoor ook hier in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de inkijk zeer beperkt zal zijn naar de buur toe.

Een dergelijke, eerder beperkte, inkijk vanaf de raamopeningen in een achtergevel is een normaal gegeven, inherent aan het nabuurschap, dat niet resulteert in overmatige burenhinder of schending van de privacy.

...”

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij “louter” verwijst naar de regels in het Burgerlijk Wetboek betreffende “lichten en zichten”. Dat is een van de motieven waarop de als aanvaardbaar beoordeelde impact van de aanvraag op de privacy steunt. De verwerende partij motiveert dat het gaat om slaapkamers en geen leefruimtes waar constant verbleven wordt, dat er voor het meest nabije raam een vide voorzien wordt waardoor de inkijk beperkt zal zijn. De verzoekende partij geeft vervolgens ook kritiek op die motieven. Er is dus geen sprake van een “louter verwijzen” naar de afstandsregels van het Burgerlijk Wetboek.

Het is redelijk te noemen dat de verwerende partij rekening houdt met de functie van de ruimtes achteraan als slaapkamers, en daaraan een sporadisch gebruik en een beperkte mate van inkijk verbindt. Met haar hypothetische beschouwingen dat de functies in de toekomst gewijzigd kunnen worden en dat om die reden “de zuivere inrichting wars van de invulling op het plan” bekeken moet worden, overtuigt de verzoekende partij niet van het tegendeel. Voorts motiveert de verwerende partij dat er voor het meest nabije raam een vide voorzien wordt. Zij besluit dat de inkijk vanuit de raamopeningen in de achtergevel beperkt zal zijn en inherent aan nabuurschap is.

Anders dan de verzoekende partij beweert, wordt de mogelijkheid tot inkijk in de bestreden beslissing niet genegeerd of met stijlclausules afgedaan. De verwerende partij erkent dat er inkijk is, maar motiveert concreet en afdoende waarom zij die aanvaardbaar bevindt. Het getuigt niet van onredelijkheid te oordelen dat niet elke nadelige impact op de privacy onmogelijk gemaakt moet worden en dat een bepaalde mate van inkijk getolereerd moet worden. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat zij aan onaanvaardbare inkijk blootgesteld dreigt te worden.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Frederik POLFLIET en Elke TILBORG is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 maart 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF