

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0970  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0605-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>David PROVYN</b></li><li>2. mevrouw <b>Els RUYSEN</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Yves TEUGHEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Coremansstraat 14A</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Guy ROMBOUTS</b></li><li>2. de heer <b>Gerrit VANDEN BROECK</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Julie LAUWERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde van 17 oktober 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het renoveren en herbestemmen van een bijgebouw op het perceel gelegen te 1800 Vilvoorde, Ferdinand Campionlei 28, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 409A12.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 8 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 augustus 2018.

Advocaat Yves TEUGHEL, die voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Julie LAUWERS die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

In vergelijking met de inventaris van overtuigingsstukken bij het verzoekschrift voegen de verzoekende partijen bij de wederantwoordnota vier aanvullende stukken. Het gaat om het proces-verbaal van vaststelling van 17 januari 2018 van een gerechtsdeurwaarder, het stuk getiteld "ontwerp architect met meetpunten", een "fotodossier" en een "foto dossier niet vergunde achterbouw".

Ter zitting leggen de verzoekende partijen nog bijkomende overtuigingsstukken neer.

2.1.

Het Procedurebesluit regelt strikt het procesverloop ten behoeve van een ordentelijke en faire rechtsstrijd waarin de rechten van verdediging geëerbiedigd zijn.

Artikel 77, derde lid van het Procedurebesluit bepaalt daartoe dat de verzoeker aan de wederantwoordnota aanvullende, geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen op voorwaarde dat hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift ingediend werd of als ze noodzakelijk zijn in de repliek op de antwoordnota van de verwerende partij of op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.

Nog vóór het inleiden van het geding hadden de verzoekende partijen vaststellingen door een deurwaarder kunnen laten verrichten en zich foto's van de omgeving kunnen verschaffen om hun wettigheidskritiek op de bestreden beslissing te ondersteunen. Daarvoor hoefden zij niet met het verweer van de andere partijen te worden geconfronteerd. De aanvullende stukken nr. 4, 6 en 7 vallen buiten het recht op verweer in een wederantwoordnota.

Stuk nr. 5 ("ontwerp architect met meetpunten") is een aangepaste weergave met bijkomende aanduidingen van plan A2 bij de aanvraag. Dat stuk bevindt zich in het administratief dossier dat de verwerende partij neergelegd heeft.

Het Procedurebesluit voorziet niet dat een partij ter zitting overtuigingsstukken neerlegt. Zonder aanwijsbare reden om daarvan af te wijken, leggen de verzoekende partijen ter zitting aanvullende stukken neer. Opnieuw blijkt het te gaan om overtuigingsstukken waarvan niet aannemelijk

gemaakt wordt dat ze niet al ten tijde van het indienen van het verzoekschrift beschikbaar konden zijn en aangevoerd konden worden.

## 2.2.

De stukken nr. 4, 6 en 7 bij de wederantwoordnota, en de ter zitting neergelegde stukken worden uit de debatten geweerd.

## IV. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 22 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie en herbestemming van een achterpand op het perceel aan de Ferdinand Campionlei 28.

Het perceel grenst aan de voorzijde aan de Ferdinand Campionlei, aan de achterzijde aan de Bolwerkstraat. De aanvraag strekt tot de verbouwing en herbestemming van het bijgebouw aan de Bolwerkstraat, een vroeger schrijnwerkersatelier, tot een woongelegenheden.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 5 september 2016 tot en met 4 oktober 2016 gehouden wordt, dienen de tussenkomenende partijen een bezwaarschrift in.

Eensluitend met het voorwaardelijk gunstig advies van 4 oktober 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het college van burgemeester en schepenen op 17 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 25 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 februari 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 februari 2017 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“...

### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het perceel is gelegen in het stadscentrum van Vilvoorde, ter hoogte van een bouwblok dat gevormd wordt door de Ferdinand Campionlei, de Bolwerkstraat en de Leuvensestraat. De voorzijde van het perceel paalt aan de Ferdinand Campionlei en de achterzijde aan de Bolwerkstraat. De omgeving kent een hoge bebouwingsdichtheid met een mix van eengezinswoningen, appartementsgebouwen, handelspanden met al dan niet bovengesloten wooneenheden en openbare gebouwen. De bebouwing langs de beide straten is overwegend residentieel, met in het begin van de Bolwerkstraat enkele garages die horen bij de woningen langs de Ferdinand Campionlei.*

*Het betreffende trapeziumvormige perceel heeft een oppervlakte van 2a20ca en is 5.40m breed en 38.90m tot 40.60m diep. Vooraan staat er een eengezinswoning in gesloten orde, bestaande uit een hoofdvolume van drie bouwlagen en een hellend dak en enkele*

achterbouwen met plat dak. Volgens het plan is de woning 16.50m diep op de benedenverdieping, 15.00m diep op de eerste verdieping en 10.00m op de tweede verdieping. Aan de zijde van de Bolwerkstraat staat een bijgebouw van twee bouwlagen en een hellend dak, met een diepte van 12.38m tot 14.20m. Ook dit gebouw staat opgericht op de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen. Op de benedenverdieping bevindt zich een garage en een inpandig terras. Op de eerste verdieping is een zolder/berging/atelier gelegen, deze ruimte is open tot aan de nok. Tussen de twee gebouwen is er een verharde koer.

Gekeken vanaf de Ferdinand Campionlei is er op het linker aanpalende perceel aan de voorzijde een eengezinswoning en aan de achterzijde een garage. De situatie op het rechter aanpalende perceel is gelijkaardig.

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de verbouwing en de herbestemming van het bijgebouw langs de Bolwerkstraat. Op de benedenverdieping wordt er een inkomhal waar er plaats is voor een trap en een berging voorzien. In de garage kunnen er twee auto's achter elkaar geparkeerd worden. Het inpandige terras achter de garage wordt behouden. De tussenvloer tussen de benedenverdieping en de eerste verdieping wordt uitgebroken en vervangen door een nieuwe houten constructie die lager wordt gestoken. Op de eerste verdieping zijn een dubbel hoge zithoek, een keuken en een eetplaats. Aan de straatzijde wordt er een inpandig terras voorzien. Het raam in de achtergevel wordt in de hoogte aangepast. In één van de zijgevels wordt er een raam gemaakt. Boven de eerste verdieping wordt er een nieuwe draagvloer geplaatst zodat er een bijkomende verdieping wordt gecreëerd. Het dak wordt aan de zijkant plaatselijk uitgebreid met een uitbouw. Langs de andere zijde wordt er een inpandig terras gemaakt. De ruimte onder het hellend dak wordt ingericht met een nachthal, een vestiaire, een toilet en een badkamer. De gevels worden aan de buitenzijde bekleed met isolatie en bepleistering.

(...)

### 5.6 Beoordeling

(...)

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het renoveren en herbestemmen van een bijgebouw is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 25 augustus 2005 en gewijzigd op 14 april 2011 en 27 oktober 2011. De aanvraag houdt een bestemmingswijziging in, waarbij het bestaande bouwvolume bijna niet gewijzigd wordt. De aanvraag voldoet voor het grootste gedeelte aan de voorschriften. Zo worden de voorschriften inzake de woonkwaliteit (minimale comforteisen, minimale vloeroppervlakte, lichtinval en buitenruimte) gerespecteerd. Wel is het zo dat er te weinig parkeerplaatsen in het project voorzien zijn. Er wordt één bijkomende woongelegenheid gecreëerd en in de garage is er volgens het plan wel plaats voor twee auto's maar de parkeerplaatsen kunnen niet onafhankelijk van elkaar gebruikt worden. Door het verlenen van de vergunning heeft het college van burgemeester en schepenen wel een afwijking toegestaan mits de betaling van een compensatievergoeding.

*d) Het feit dat het gebouw grotendeels voldoet aan de bepalingen van de verordening, betekent niet dat de aanvraag zonder meer op ruimtelijk vlak aanvaardbaar is. De afstand tussen beide gebouwen is te beperkt, zelfs in deze stedelijke omgeving. Het perceel is te ondiep om aan beide zijden op de voorgestelde wijze gebouwen met een woonfunctie toe te laten. Bij de percelen wat verderop in de straat is dit wel mogelijk, maar deze zijn dan ook dieper.*

*e) Het project komt ook niet in aanmerking voor vergunning omdat er veel inkijk op de aanpalende percelen mogelijk is. Het betreft wel een stedelijke omgeving waar de bouwdichtheid al groter is en waar de gebouwen doorgaans op een kleinere afstand van elkaar staan ingeplant dan in de buitengebieden. In deze omgeving mag er een grote graad van tolerantie ten aanzien van de burens verwacht worden maar het beoogde project veroorzaakt door de combinatie van de ramen in de achtergevel en de zijgevel, de woongelegenheid op de verdieping en de korte afstand tussen de gebouwen een hinder die niet meer te aanvaarden is en die de te verwachte hinder overstijgt. Het gebruiksgenot van de aanpalende percelen wordt door het project te veel in het gedrang gebracht.*

*f) Tussen de beroepsindiener en de aanvrager is er discussie over het feit of een van de zijgevels al dan niet gemeen zijn. Dit verandert niets aan de plaatselijke ruimtelijke ordening en is van burgerrechtelijke aard. Artikel 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben, ze worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Er kan wel al opgemerkt worden dat het raam in strijd is met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de afstand tussen het gebouw langs de Ferdinand Campionlei en het gebouw langs de Bolwerkstraat is te beperkt om in beide gebouwen een woonfunctie toe te laten op de voorgestelde wijze;*
- door de kleine afstand en de ramen in de achtergevel en zijgevel is er veel inkijk op de aanpalende percelen mogelijk; het project veroorzaakt een hinder die niet meer te aanvaarden is en die de te verwachte hinder overstijgt, zelfs in deze stedelijke omgeving.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de “wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen”, de materiele motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij zelf geen onderzoek verricht heeft maar gewoonweg de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig letterlijk overgenomen heeft. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat zij zich geen motivering eigen gemaakt heeft.

2.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij een omstandig en gedetailleerd antwoord op hun grieven moet geven, wat zij nagelaten heeft. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die niet ter plaatse geweest is, is onder andere van foutieve afstanden uitgegaan. Die onjuiste afstanden heeft de verwerende partij zonder enig nazicht of onderzoek overgenomen, hoewel de verzoekende partijen daarop gewezen hadden.

Volgens de verzoekende partijen is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook uitgegaan van verkeerde veronderstellingen over de inzichten op de aanpalende percelen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: 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.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek gehoord heeft.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar het eensluidend verslag van 13 februari 2017 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen en zich eigen te maken. Uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit de formele motiveringsplicht volgt niet dat de verwerende partij nog eens afzonderlijk moet motiveren waarom zij het verslag bijtreedt.

Het is bovendien niet juist dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “volledig letterlijk” overgenomen heeft. Eensluidend met het verslag motiveert de verwerende partij dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening onder meer omdat het perceel te ondiep is en de afstand tussen de woning vooraan en het bijgebouw te beperkt om een tweede gebouw met een woonfunctie toe te laten. Anders dan de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, steunt de verwerende partij in die beoordeling evenwel niet op een diepte van acht meter van de koer.

2.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan “de schending art. 4.3.1§1 en §2. VCRO wegens kennelijke onredelijke en onzorgvuldige toetsing van de goede ruimtelijke ordening alsook de schending van de materiële motiveringsplicht, de formele motiveringsplicht, zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en rechtszekerheid beginsel als beginselen van behoorlijk bestuur”.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

7.

*Het redelijkheidsbeginsel verbiedt de overheid kennelijk onredelijk te handelen wanneer zij over enige eigen appreciatieruimte beschikt. Zij dient haar beslissing op een zorgvuldige wijze voor te bereiden en te baseren op correcte feitenvinding. Zorgvuldig bestuur impliceert dat men op basis van een afdoend en volledig onderzoek tot zijn besluit komt. Deze beoordeling is niet gebeurd, doch werd het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar gewoonweg overgenomen.*

*De feitelijke elementen die in overweging werden genomen kloppen niet, en werden niet op juistheid nagegaan.*

*De beoordeling dient in alle objectiviteit, evenwichtigheid en zorgvuldigheid te gebeuren. Een aanvraag dient vervolgens dan ook geweigerd te worden indien deze strijdig is met de goede ruimtelijke ordening cf. bovenstaand artikel.*

8.

*Het perceel is niet dermate klein en (...) de draagkracht van het gebied wordt duidelijk niet overschreden, noch zou er een onaanvaardbare verzwaring voor de omgeving zijn.*

*...."Het perceel is te ondiep om op aan weerszijden op de voorgestelde wijze gebouwen met een woonfunctie toe te laten. Bij de percelen wat verderop in de straat is dit wel mogelijk, maar deze zijn dan ook dieper."*

*Zo'n perceel verderop in de straat is ondermeer dat van de familie Bosmans waar een gelijkaardig project werd gerealiseerd en waar zelfs een bijkomend volume werd gecreëerd bovenop een bestaande loods die deels afgebroken werd.*

*Uit fotomateriaal blijkt dat, al is het perceel dieper, daar zelf de tussenafstanden tussen de eenheden veel kleiner is dan bij verzoekers het geval is....*

*Er is niet maar 8 meter tussen de woningen doch 13.5 meter.*

9.

*Verder stelt de deputatie dat “de aanvraag een bestemmingswijziging inhoudt waarbij aan het bestaande bouwvolume bijna niet gewijzigd wordt en de aanvraag voor het grootste gedeelte voldoet aan de voorschriften”.*

*De deputatie stelt ook dat de voorschriften inzake woonkwaliteit worden nageleefd.*

*Zij stelt ook letterlijk dat ondanks het gebouw voldoet aan de bepalingen van de verordening de aanvraag niet aanvaardbaar is....*

*Dit wordt evenwel niet verder gespecificeerd.*

10.

*Zonder meer neemt men het verslag over van de ambtenaar en stelt de deputatie dat er teveel inkijk mogelijk is op de aanpalende percelen.*

*In de vergunning was er gezandstraald glas voorzien en was er dus geen inkijk mogelijk, wat dus geen enkele schending van de privacy met zich kan meebrengen.*

*Alleszins werd er geenszins nagegaan of de gewone hinder zou worden overtroffen. Daar er niets aan het volume noch bestemming wordt gewijzigd is dit ook niet het geval, wat duidelijk gebleken zou zijn na een gedetailleerd onderzoek.*

*Het middel is gegrond en absoluut onwettig.*

*...”*

2.

In hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen aan:

*“ ...*

3.

*De feitelijke elementen die in overweging werden genomen in dit dossier kloppen niet, en werden niet op juistheid nagegaan.*

*De afstanden werden foutief gemeten en de inzichten werden verkeerd ingeschat. Het perceel is niet dermate klein, waardoor de draagkracht van het gebied duidelijk niet wordt overschreden, noch zou er een onaanvaardbare verzwaring voor de omgeving zijn, noch kan men stellen dat de percelen verderop in de straat (of omgeving) sowieso dieper zijn.*

*1. Afstand tussen de beide gebouwen :*

*\* gemeten afstand*

4.

*In het advies van de stedenbouwkundig ambtenaar werd als volgt geadviseerd;*

*“Maar na opmeting op luchtfoto kan er vastgesteld worden dat de koer slechts een diepte heeft van circa **8m**. Het perceel is te ondiep om op aan weerszijden op de voorgestelde wijze gebouwen met een woonfunctie toe te laten.”*

*De bestreden beslissing van de deputatie stelt als volgt:*



...."Het perceel is te ondiep om op aan weerszijden op de voorgestelde wijze gebouwen met een woonfunctie toe te laten. Bij de percelen wat verderop in de straat is dit wel mogelijk, maar deze zijn dan ook dieper."

Het perceel is niet dermate klein, noch kan men stellen dat de percelen verder in de straat (of omgeving) sowieso dieper zijn.

5.

Er is niet maar 8 meter tussen de beide panden gelegen op het betreffend perceel maar 13.5 meter.

De door de bestendige deputatie vermelde afstand van 8m tussen de 2 gebouwen is gemeten via "Google Earth" maar strookt niet met de werkelijkheid.

Vanuit bovenaanzicht ziet men evenwel niet dat het gebouw een dak oversteek heeft, waar de achtergevel geenszins mee samenvalt.

[...]

In het verslag van de architect Michel Van Hende staan de correcte opmetingen die ook worden bevestigd door de opmetingen van de deurwaarder de Mûelenaere.

(...)

Uit de opmetingen van de architect en zoals door de gerechtsdeurwaarder vastgesteld blijkt duidelijk dat de aangehaalde afstand van 8 m vermeld in het verslag van de bestendige deputatie verkeerd is.

5.

Het bovenstaande werd reeds aangehaald op de hoorzitting, doch werd hier niet verder op in gegaan.

Om die redenen heeft verzoekster vaststellingen gevraagd aan een gerechtsdeurwaarder (...) waarin de afstanden zeer duidelijk worden opgemeten.

Bovendien dient men abstractie te maken van de verschillende "niveaus" bij het meten van de afstand.

De echte woonfunctie voorzien zijn op de 1ste en 2de verdieping.

Volgens de deurwaarder bedraagt de afstand op de 1° verdieping (gemeten van het raam) tot aan het achterliggend gebouw van conculanten 12,95 m.

De afstanden tot aan de nabijgelegen percelen berekend (cf. plan architect) zijn als volgt;

- tot aan achtergevel Campionlei 30;

- 17.20 m tot aan verste gevel
- 13.35 m tot aan gevel keuken

- tot aan achtergevel Campionlei 26;

- 22.50 m tot aan achterste gevel
- tot aan laatste aanbouw in de tuin, niet gemeten, dit betreft een niet vergund bijgebouw, ook niet te zien op kadasterplan.

\* afstanden omgeving Vilvoorde

6.

*De bestendige deputatie meent verder dat de afstand tussen beide gebouwen te beperkt is om een woonfunctie toe te staan, zelfs in dit stedelijk gebied.*

*Men gaat voorbij aan het feitelijk gegeven dat in de omgeving een zelfde afstand als die van het project van verzoekers, wél gewoonweg courant en normaal is.*

*Ook hier baseert men zich dus gewoonweg op foutieve informatie.*

*Uit onderstaande foto's blijkt duidelijk dat in de onmiddellijke omgeving van het renovatieproject de afstand tussen 2 woonentiteiten op elke hoek van de straat heel beperkt en in quasi alle gevallen veel zelfs minder dan de in casu vastgestelde 12m95 met directe inkijk bij de nabij gelegen burens.*

*Renovatie project:*

*[...]*

*Op nog geen 100 m afstand van het betreffende pand ligt bijvoorbeeld de hoek Toekomststraat/Franklin Rooseveltlaan waar de maximale afstand tussen ALLE woningen in de hele straatblok niet meer dan +/- 4.5 m bedraagt.*

*[...]*

*Op de onderstaande foto's kan men opnieuw een gelijkaardige situatie aantreffen, zelfs op de hoek van de Bolwerkstraat (waar het renovatieproject zich bevindt) waar de woningen op 6m van elkaar af staan.*

*[...]*

*Op nog geen 50 m afstand, m.n. in de Trooststraat bevindt zich opnieuw een gelijkaardige situatie als waarbij de afstand tussen de 2 woonentiteiten slechts 3.5 m bedraagt.*

*[...]*

*Op 100 m afstand van het pand, in de Groenstraat, is er zelfs een appartementsblok dat bijna tegen*

*[...]*

*de aanpalende woning gebouwd:*

*In de Schaarbeeklei worden dan weer 2 nieuwbouw appartementsblokken opgetrokken die op elkaar uitgeven met een zeer beperkte afstand tussen beide entiteiten MET directe inkijk.*

*De gebouwen zijn nog niet zichtbaar op Google en de afstand kan dus niet exact worden gemeten maar de afstand kan geschat worden op +/- 4m à 5m.*

*[...]*

7.

*Bovenstaande situaties zijn slechts enkele voorbeelden in de directe omgeving van het betreffende renovatieproject. (...)*

*Het weze duidelijk dat ook deze informatie waarop men is verder gegaan m.b.t. de directe omgeving foutief is.*

## 2. Inzichten

8.

*Het verslag van de PSA stelt als volgt;*

"Het project komt ook niet in aanmerking voor vergunning omdat er veel inkijk op de aanpalende percelen mogelijk is."

De PSA baseert zich vermoedelijk op de foto's aangebracht door verwerende partij, welke evenwel een foutief beeld weergeven.

Zonder meer neemt de deputatie ook op dit punt het verslag over van de ambtenaar en stelt de deputatie zonder meer dat er teveel inkijk mogelijk is op de aanpalende percelen.

Alleszins werd er geenszins nagegaan of de gewone hinder zou worden overtroffen. Daar er niets aan het volume noch bestemming wordt gewijzigd is dit ook niet het geval, wat duidelijk gebleken zou zijn na een gedetailleerd onderzoek.

9.

Waar men aan voorbij gaat is dat in de vergunning gezandstraald glas voorzien was, de bestaande raampartij met bijna 1 meter verlaagd wordt, en er dus geen inkijk mogelijk was, wat dus geen enkele schending van de privacy met zich kan meebrengen.

Het middel is gegrond en het besluit is absoluut onwettig

10.

\* Inkijk dag van vandaag

In de huidige toestand en door de huidige constructie van het gebouw (dat vergund is als atelier), is er inkijk bij de naastliggende percelen.

Dit is al zo sinds 1947. Het betrof bijgevolg een bestaande situatie voor beide naburen gekend toen zij hun woning hebben gekocht.

\*\* Inkijk dag van vandaag ten opzichte van de eigenaars gelegen Campionlei (linkerkant)  
[...]

De **niet vergunde achterbouw** aan deze woning, (opgetrokken tot op een diepte van 23m in plaats van de standaarddiepte van 15m, en ook niet zichtbaar op het kadasterplan bijgevoegd door tussenkommende partijen), hebben de eigenaars zelf voorzien van ondoorzichtig glas, waar men niet kan door kijken. Dit geblindeerd raam is zelfs zichtbaar vanaf de straatkant van de Bolwerkstraat.

Op het gelijkvloers is er zelfs geen inkijk mogelijk.

Dit betreft geen subjectieve appreciatie, doch is gewoonweg feitelijk en objectief waar te nemen, zoals blijkt uit het verslag van de gerechtsdeurwaarder.

\* \*Inkijk dag van vandaag ten opzichte van de eigenaars gelegen Campionlei 30 (rechterkant)  
[...]

Ten aanzien van dit perceel is thans beperkte inkijk wanneer verzoekers beneden op het overdekt terras zitten of in de tuin staan, zoals uit de foto's blijkt.

Bovendien hebben deze burens bij de verbouwing van het pand gelegen te nummer 30 het raam op het eerste verdiep naar de woning van verzoekers georiënteerd waardoor deze vandaag de dag vanuit het hoofdgebouw in de Campionlei 28 recht binnen kijken in het nabij gelegen pand.

*Als thans het renovatieproject in de bestaande toestand zou blijven dan hebben verzoekers inderdaad inkijk in het nabij gelegen pand op nummer 30.*

11.

*\* Inkijk na de verbouwing*

*In de plannen is ernaar gestreefd de inkijk te beperken tot het minimum.*

*Daarom werd in de plannen voorzien om;*

- het achterraam in de achtergevel te verkleinen,*
- te verlagen (met plus minus 1 meter)*
- EN hebben werd dit raam van ondoorzichtig doch licht doorlatend vast glas voorzien voor 2/3 van de oppervlakte van het raam t.t.z. tot op een hoogte van 1m90 boven de vloer.*

*Dit nieuwe venster is dus geheel in overeenstemming met de wettelijke voorwaarden gesteld in art. 676/67713.W.*

*Met deze argumentatie is gewoonweg geen enkele rekening gehouden, noch door de PSA, noch door de deputatie.*

*Nochtans zijn deze elementen cruciaal en essentieel voor een goede beoordeling van het dossier.*

12.

*Voor de goede orde werd de feitelijke situatie op objectieve wijze gesimuleerd door de gerechtsdeurwaarder. Uit deze simulatie blijkt de werkelijke (en dus niet bestaande) inkijk na aanpassing.*

*De gerechtsdeurwaarder heeft de bestaande ramen afgekleefd tot op een hoogte van 1m90. (wat een gesimuleerd zicht geeft van hoe het zou zijn met gezandstraald glas)*

*De mogelijke inkijk beperkt zich nu tot enkel het stukje van de bovenste verdiepingen en het dak.*

*[...]*

*Wanneer men dichterbij het betrokken raam zelf komt te staan (...) dan is de inkijk geheel tot 0 herleid.*

*Het is duidelijk dat de gemiddelde persoon geen 203 cm is en dus niet over een 190 cm kan kijken.*

*Op deze manier is er dus geen inkijk mogelijk. De feitelijke elementen waarop men zich heeft gebaseerd zijn dus duidelijk niet juist, wat wordt aangetoond door het bovenstaande. **Zoals blijkt uit de simulatie beoogt de wijziging cf. aangevraagde vergunning nu net het wegwerken van de zichten naar de burens.***

*[...]*

13.

*In het verslag van de bestendige deputatie haalt men verder ook nog de mogelijke inkijk via het raam van de zijgevel aan.*

*Dit raam werd reeds door de stad geweigerd in de bouwvergunning en komt er dus ook niet.*

*Ook hier baseert men zich wederom opnieuw op foutieve feitelijke gegevens teneinde beslissing te maken.*

### 3. Draagkracht

14.

*Door het ontwerp van het pand, is de woonfunctie geheel gericht op de Bolwerkstraat.*

*Zowel links als rechts van het project zijn garages gebouwd, en zijn er dus geen directe burens. Recht tegenover het project ligt een braakliggende turnzaal van de voormalige Meisjeskostschool Les Peupliers, sinds 05/10/2009 vastgesteld als bouwkundig erfgoed, een politierechtbank en een muziekacademie.*

15.

*Thans is het pand vergund als zijnde atelier.*

*Indien het zou verhuurd worden als atelier zouden er mogelijks veel meer personen het pand kunnen bezetten en zou er veel meer beweging en activiteit zijn daar waar het bij een woonfunctie eerder beperkt zou blijven aangezien het maar een 1-kamer appartement is dat zou dienen voor maximum twee personen....*

*Bovendien, is de achterste muur quasi gesloten, op een kleine "spleet" na.*

*Men kan onmogelijk spreken van een verzwaring van de draagtekraft, in tegendeel....*

*Ook hier gaat men dus weer uit van foutieve premissen teneinde beslissing te maken.*

*(...)*

*Zelfs de stad Vilvoorde bevestigde opnieuw dat zij bij een aanvraag van een gewijzigde optie van het huidige plan of van het nieuwe plan de stad geen enkele aanleiding tot opmerkingen geeft en dat de stad opnieuw een gunstig advies zal geven !*

*..."*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is een zelfstandige weigeringsgrond.

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 bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet opleggen, moet het vergunningverlenend bestuur de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt. Er kan maar rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing opgegeven motieven. De motivering moet afdoende, dat wil zeggen draagkrachtig zijn.

2.

Dat de verwerende partij niet zou specificeren waarom de aanvraag niet aanvaardbaar is, zoals de verzoekende partijen stellen (randnummer 9 van het verzoekschrift), is onjuist. De bestreden beslissing steunt op twee, door de verzoekende partijen ook onderkende weigeringsmotieven, te weten de te geringe diepte van het perceel en de inblik op de aanpalende percelen.

3.

Waar zij de bouwplaats beschrijft, stelt de verwerende partij vast dat het perceel 38,90 tot 40,60 meter diep is, dat volgens het plan de vooraan gelegen woning een diepte van 16,50 meter op de benedenverdieping heeft, en dat het bijgebouw een diepte van 12,38 tot 14,20 meter heeft. De feitelijke juistheid van die gegevens wordt niet betwist.

Een aan de goede ruimtelijke ordening ontleend bezwaar in de bestreden beslissing is de te gering bevonden diepte van het perceel en de afstand tussen de woning en het te herbestemmen bijgebouw. De verwerende partij motiveert dat de afstand tussen beide gebouwen beperkt is, “zelfs in deze stedelijke omgeving”, en dat het perceel “te ondiep (is) om aan beide zijden op de voorgestelde wijze gebouwen met een woonfunctie toe te laten”.

Of de diepte van het perceel en de afstand tussen de gebouwen toereikend is, vergt een appreciatie van de feitelijke gegevens. Dat behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep, geen derde bestuurlijke aanleg waarin de aanvraag aan een volledig nieuw onderzoek onderworpen wordt.

Om die beoordeling te betwisten, verwijzen de verzoekende partijen naar een “perceel verderop in de straat”, met name “dat van de familie Bosmans” waar een “gelijkaardig project” en zelfs “een bijkomend volume” gerealiseerd werd, waarvan “uit fotomateriaal blijkt dat, al is het perceel dieper, daar zelf de tussenafstanden veel kleiner [zijn]”. Met dergelijke beschouwingen geven de verzoekende partijen blijk van een uitermate minimalistische invulling van hun stelplicht om de onrechtmatigheid van de motivering aan te tonen. De verzoekende partijen getroosten zich niet eens de moeite te preciseren over welke foto's in het dossier zij het hebben en laten het aan de rechter over om dat uit te zoeken.

De verzoekende partijen voeren aan dat de afstand tussen de woningen geen acht meter maar 13,50 meter bedraagt. In haar ongunstige beoordeling van de te geringe afstand tussen woning en bijgebouw heeft de verwerende partij het nochtans nergens over een afstand van acht meter. Die afstand wordt enkel in de samenvatting van het administratief beroepschrift van de tussenkomende partijen vermeld. Het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan geeft een afstand tussen de woning en het bijgebouw van ongeveer tien meter weer. In haar verslag herleidt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van een meting op een luchtfoto de diepte van de koer van tien meter volgens het inplantingsplan, die “sowieso al te weinig” bevonden wordt, tot circa acht meter. Van die verminderde afstand is er in de bestreden beslissing geen sprake.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij haar beoordeling op een afstand van acht meter gesteund heeft. Het betoog van de verzoekende partijen mist feitelijke grondslag.

4.

Niets van wat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota bijkomend aanvoeren, doet tot de onjuistheid of onredelijkheid van de beoordeling besluiten dat het perceel vanwege de diepte niet geschikt is voor twee gebouwen met een woonfunctie. Zoals al geoordeeld is, wordt er van de stukken die de verzoekende partijen bij hun wederantwoordnota nog aanvullend toevoegen om die argumentatie te ondersteunen, niet aannemelijk gemaakt waarom ze niet al op het tijdstip van het indienen van het verzoekschrift beschikbaar konden zijn en van meet af aan tegenspraak onderworpen werden. Die stukken blijven buiten beschouwing.

5.

Het motief dat de diepte van het perceel en de afstand tussen de twee gebouwen te gering is om aan weerszijden van het perceel een woonfunctie toe te laten, wordt niet weerlegd en volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden. Het weigeringsmotief dat de aanvraag de aanpalende percelen aan onaanvaardbare inkijk blootstelt, is overtoollig. De kritiek daarop kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

6.

Het middel wordt verworpen.

## **VIII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht, ten laste van de verzoekende partijen gelegd.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Guy ROMBOUTS en de heer Gerrit VANDEN BROECK is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF