

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. RvVb/A/1516/1504 van 30 augustus 2016
in de zaak 1314/0486/A/3/0457

In zake:

1. de heer **Peter GOETSCHALCKX**
2. Mevrouw **Carine MACHIELSEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan SURMONT
kantoor houdende te 2300 Turnhout, de Merodelei 112
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkommende partijen:

1. de heer **René VAN DER KOOIJ**
2. Mevrouw **Els VAN HOOFF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves SAENEN
kantoor houdende te 2400 Mol, Colburnlei 22
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 13 november 2013 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van dakramen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2400 Mol, Ginderbuiten 99/1 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer 244Y3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Met een beschikking van 16 juni 2014 heeft de voorzitter van de Raad met toepassing van artikel 14 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2012 de behandeling van de zaak toegewezen aan de eerste

kamer. Met een beschikking van 6 mei 2016 wordt de behandeling van de zaak doorverwezen naar de derde kamer.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer René VAN DER KOOIJ en mevrouw Els VAN HOOFF verzoeken met een aangetekende brief van 3 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2014 de tussenkomenende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad stelt evenwel vast dat de tussenkomenende partijen het verschuldigde rolrecht slechts één maal hebben betaald. In zoverre zij op de zitting van 31 mei 2016 schriftelijk zijn verschenen en zij op dit punt derhalve niet konden worden bevraagd, komt het de Raad aangewezen voor om de tussenkomenende partijen de mogelijkheid te bieden om middels de in onderdeel V van dit arrest bedoelde aanvullende nota tevens nadere toelichting te geven met betrekking tot de redenen waarom zij het verschuldigde rolrecht slechts één keer hebben betaald. Het staat de verzoekende partijen en de verwerende partij evenzeer vrij om ter zake en desgewenst een standpunt in te nemen.

IV. FEITEN

Op 23 juli 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van dakramen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2012.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 augustus 2013 tot en met 11 september 2013, wordt 1 bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 november 2013 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol weigert op 13 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

MOTIVERING

Interne adviezen

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 04-11-2013 – ONGUNSTIG

- *Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:*

De aanvraag voorziet in de regularisatie van dakramen.

Het goed ligt volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in woongebied.

Het eigendom paalt aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening kleinstedelijk gebied’ dat werd goedgekeurd op 10-07-2012.

De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging (verbouwing) van een handelsruimte naar een handelsruimte met woonst werd gegeven op 27-02-2013.

Het ontwerp voorziet in de regularisatie van dakramen die geplaatst werden in het dak van de achterbouw van het pand gelegen te Ginderbuiten 99, op een perceel kadastraal gekend onder de afdeling 1, sectie G, nr. 244Y3. Deze achterbouw situeert zich op de linker perceelsgrens en is afgewerkt met een hellend dak. De ramen werden in het hellend dak geplaatst, op 0,8m van de zijdelingse perceelsgrens. De ramen zijn 0,8m breed en 1m hoog. De dakramen werden geplaatst in functie van de toetreding van daglicht en de verluchting van de slaap- en badkamer.

- *Proces Verbaal van Openbaar Onderzoek:*

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen bepaalt welke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen dienen onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag werd van 13-08-2013 tot en met 11-09-2013 onderworpen aan een openbaar onderzoek, conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. In het kader van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift geformuleerd.

Dit bezwaarschrift handelt over:

Bezwaarschrift 1:

- 1) De dakramen werden geplaatst zonder toelating. Dit is in strijd met artikel 6.1.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening.*
- 2) Volgens de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek dienen ramen zich te situeren op minimum 19 decimeter van de perceelsgrens. In voorliggende aanvraag situeren de dakramen zich op minder dan 19 decimeter. Bijgevolg is de aanvraag niet in overeenstemming met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (artikel 678). Door het niet voldoen aan deze regelgeving wordt de privacy van de bewoners van de naastliggende woning geschonden.*

- 3) Door de reflectie van de zon op de dakramen kunnen de aanpalende eigenaars niet meer op hun terras zitten. Niet enkel de dakramen reflecteren maar ook de bovenliggende zonnepanelen en zonneboiler.
- 4) Ook visueel zijn de dakramen hinderlijk ten opzichte van de eigenaars van het aanpalende perceel.

Evaluatie bezwaarschriften:

Bezwaarschrift 1:

- 1) Het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysieke bouwvolume (zoals bijvoorbeeld het plaatsen van dakvensters) aan zijgevels, achtergevels en daken zijn vrijgesteld van vergunning. Het plaatsen van dakramen (zonder vergunning) is dus niet in strijd met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zeker niet met artikel 6.1.1. (dit artikel handelt namelijk over strafsancties). Het bezwaar wordt bijgevolg niet weerhouden.
- 2) Art. 678 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende "Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (...) is." In voorliggende aanvraag situeren de ramen zich in het dakvlak, op 0,8m van de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat betreft de lichten en zichten. Foto's die werden toegevoegd aan het bezwaarschrift tonen aan dat de privacy van de bewoners van het aanpalende perceel wordt aangetast aangezien via de ramen uitzicht wordt geboden op het aanpalende perceel. Het bezwaar wordt bijgevolg weerhouden.
- 3) Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op het regulariseren van de geplaatste dakramen en niet op de zonnepanelen en zonneboiler. Aangezien voorliggende aanvraag betrekking heeft op slechts 2 dakramen van 0,8 m op 1 m die geplaatst zijn in het schuine dakvlak, zal de reflectie en de bijhorende hinder eerder beperkt zijn. Het bezwaar wordt bijgevolg niet weerhouden.
- 4) In Mol hanteert men een algemeen gangbare stedenbouwkundige regel die stelt dat voor bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst verplicht een plat dak gebruikt moet worden. Een hellend dak wordt enkel toegestaan over een bouwdiepte (dakbasis) van 9 m. De overige bouwdiepte van de woning dient afgewerkt te worden met een plat dak. Dit wordt zo voorzien om de visuele hinder naar het aanpalende perceel zo veel mogelijk te beperken. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de achterbouw van een woning die afgewerkt is met een hellend dak op de perceelsgrens (iets wat normaal gezien niet wordt toegestaan). Door in het hellend dak op de perceelsgrens bijkomend dakvensters te maken verhoogt de visuele hinder ten opzichte van het aanpalende perceel. Het bezwaar wordt weerhouden.

- Externe adviezen:

In artikel 4.7.16 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werden door de Vlaamse regering de instanties aangeduid die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

Op 20-08-2013 werd door het agentschap Wegen en Verkeer (district Geel), een gunstig advies uitgebracht.

- Interne adviezen: niet vereist.
- Watertoets: niet van toepassing.
- Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: niet van toepassing.
- Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften: de aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

De aanvraag voldoet echter niet aan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten. Art. 678. Van het Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende "Men mag op het besloten of niet beloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (...) is." In voorliggende

aanvraag situeren de ramen zich in het dakvlak, op 0,8 m van de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt bijgevolg niet voldaan aan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

- *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:*

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op een verbetering van het wooncomfort van de éénsgezinswoning.*
- *Mobiliteitsimpact: niet van toepassing.*
- *Schaal: niet van toepassing.*
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: niet van toepassing.*
- *Visueel-vormelijke elementen: Het plaatsen van de dakvensters heeft een visuele invloed op het naastliggende perceel. In Mol hanteert men een algemeen gangbare stedenbouwkundige regel die stelt dat voor bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst verplicht een plat dak gebruikt moet worden. Een hellend dak wordt enkel toegelaten over een bouwdiepte (dakbasis) van 9 m. De overige bouwdiepte van de woning dient afgewerkt te worden met een plat dak. Dit wordt zo voorzien om de visuele hinder naar het aanpalende perceel zo veel mogelijk te beperken. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de achterbouw van een woning die afgewerkt is met een hellend dak op de perceelsgrens (iets wat normaal gezien niet wordt toegestaan). Door in het hellend dak op de perceelsgrens bijkomend dakvensters te maken verhoogt de visuele hinder ten opzichte van het aanpalende perceel.*
- *Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.*
- *Het bodemreliëf: na de uitvoering van de werken blijft het reliëf van het terrein hetzelfde.*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt door de aanpalende eigenaars als hinderlijk ervaren. Door het niet voldoen aan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek wordt de privacy van de aanpalende eigenaars aangetast. Daarnaast ondervinden de aanpalende eigenaars ook visuele hinder door het aanbrengen van een wijziging in het hellend dak dat op de perceelsgrens geplaatst is.*
- *Algemene conclusie:*
De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat betreft lichten en zichten waardoor de privacy van de bewoners van het aanpalende perceel wordt aangetast. Daarnaast ondervinden de aanpalende eigenaars ook visueel hinder door de aangebrachte wijziging in het hellend dakvlak op de perceelsgrens. Bijgevolg dient voorliggende aanvraag te worden geweigerd.

Externe adviezen

Op 20-08-2013 werd door de dienst Wegen en Verkeer (district Geel) onder kenmerk 114/B/BAV/2013/3044 een VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies verleend.

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

De argumenten zoals beschreven in het eensluidend advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar hierboven, zijn van dien aard om de stedenbouwkundige vergunning niet toe te staan.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 11 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

9. GOEDE RO: OK

Toelichting:

- *Voorwaarde vergunning CBS handelspannend met woonst (27 februari 2013): woonkwaliteit, namelijk verluchting slaapkamer en badkamer garanderen*
 - ⇒ *Om die reden dakramen geplaatst in hellend dak achterbouw, op 0,8m van de zijdelingse perceelsgrens*
- *Bouwplan en foto's: kwestieuze dakramen bevinden zich daadwerkelijk boven de badkamer en de slaapkamer;*
- *Hinderaspect reflectie eerder beperkt: slechts 2 dakramen van 0,8m op 1m – zonnepanelen en zonneboiler geen voorwerp van aanvraag;*
- *Visuele invloed op naastliggend perceel eerder gering:*
 - *Schending privacy burens kan enkel gevolg zijn van oneigenlijk gebruik;*
 - *Nadruk ligt op het voorzien in licht en lucht, en niet zozeer op het bieden van een uitzicht;*
 - *BW viseert rechtstreekse uitzichten op het naburig erf – dakramen op een hoogte van circa 3m zodat deze onmogelijk enig rechtstreeks uitzicht kunnen geven op de percelen van de burens.*

...”

Na de hoorzitting van 4 februari 2014 beslist de verwerende partij op 6 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

1. *De aanvraag is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied' dat werd goedgekeurd op 10 juli 2012. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van de afbakeningslijn heeft als doel het vastleggen van een grenslijn tot op perceelsniveau en wijzigt daarbij de bestaande bestemmingen binnen deze grenslijn niet. De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*
2. *Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978 situeert de aanvraag zich in woongebied.*

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

3. *De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
4. *De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

Het eigendom paalt aan een voldoende uitgeruste weg zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 van de VCRO.

Het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijzigingen aan het fysiek bouwvolume (zoals bijvoorbeeld het plaatsen van dakvensters) aan zijgevels, achtergevels en daken zijn vrijgesteld van een vergunning. Het plaatsen van dakramen (zonder vergunning) is niet in strijd met de VCRO.

5. *Gunstig advies dienst Wegen en Verkeer (district Geel) onder kenmerk 114/B/BAV/2013/3044.*

6. Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets; De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

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

Het perceel in aanvraag situeert zich te Ginderbuiten, een gehucht en uitloper van het woongebied ten noordoosten van Mol. Het langwerpige perceel grenst geografisch aan de straten Singellaan en Ginderbuiten. Het bestaande hoofdgebouw is gericht op Ginderbuiten. Ten noorden wordt het perceel begrensd door voetweg en ten zuiden paalt het aan twee woonpercelen, waarvan 1 gericht op de Singellaan en het andere

gericht op Ginderbuiten. Op dit laatste perceel situeert zich een volume bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak, morfologisch gekoppeld aan het gebouw in aanvraag, met straatbeeld twee bouwlagen en zadeldak.

Het algemeen straatbeeld van Ginderbuiten typeert zich door kleinschalige bebouwing van het gekoppelde of het gesloten type. De aanwezige bebouwing kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bouwstijlen en bouwprofielen. Het straatbeeld van de Singellaan wordt gekenmerkt door ruimere percelen met doorgaans vrijstaande bebouwing.

Het oorspronkelijke opstaande handelspand werd recentelijk omgevormd naar een handelspand met woonst, cfr. De stedenbouwkundige vergunning van 27 februari 2013. In voormelde beslissing werd het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar opgenomen. Volgens dit verslag zou voorliggende aanvraag geweigerd moeten worden onder andere omwille van het overschrijden van de gangbare bouwdiepte en onvoldoende woonkwaliteit. Het college sloot zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en verleende de vergunning onder de voorwaarde dat de nodige maatregelen dienen te worden getroffen om woonkwaliteit – verluchting slaapkamer en badkamer – te garanderen. Net om die reden werden te regulariseren dakramen geplaatst, in het hellend dakvlak van de achterbouw, op 0,8m van de zijdelingse perceelsgrens (ter hoogte van de naastgelegen tuinzone). Uit de aangebrachte plannen kan worden afgeleid dat kwestieuze dakramen zich effectief boven de badkamer en de slaapkamer bevinden.

- *Functionele inpasbaarheid*
De aanvraag heeft betrekking op de verbetering van het wooncomfort van de eengezinswoning. De bestaande functies blijven daarbij ongewijzigd.
- *Mobiliteitsprofiel*
Het aangevraagde heeft geen enkel invloed op het mobiliteitsprofiel van onderhavige woon- en handelsfunctie.
- *Schaal en ruimtegebruik*
De regularisatie van dakramen heeft geen gevolgen voor de schaal van het bestaande gebouw en het bijhorend ruimtegebruik.
- *Visueel-vormelijke elementen*
Het ontwerp voorziet in de regularisatie van dakramen die geplaatst werden in het dak van de achterbouw bij onderhavig pand. Deze achterbouw situeert zich op de linker perceelsgrens en is afgewerkt met een hellend dak. De ramen werden in het hellend dak geplaatst, op 0,8m van de zijdelingse perceelsgrens. De ramen zijn 0,8m breed en 1m hoog. Het bestaande uitzicht en de architectuur van het gebouw blijven behouden. Eventuele vormen van visuele hinder worden besproken in een volgende alinea, onder hinderaspecten.
- *Comfort*
De aanvraag heeft betrekking op de verbetering van het wooncomfort van de eengezinswoning. Dit gebeurt in principe in navolging van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 februari 2013 waarin uitdrukkelijk bepaald werd dat de nodige maatregelen dienden te worden genomen om verluchting van slaapkamer en badkamer (zich bevindende in de achterbouw) te garanderen. Uit het aangebrachte bouwplan valt af te leiden dat de dakramen zich daadwerkelijk ook situeren ter hoogte van slaapkamer en badkamer.
- *Hinderaspecten*
Het aangehaalde aspect van hinder inzake reflectie blijkt eerder beperkt. Voorliggende aanvraag heeft immers enkel betrekking op het regulariseren van de geplaatste

dakramen en niet op de tijdens het openbaar onderzoek aangehaalde zonnepanelen en zonneboiler. Aangezien voorliggende aanvraag betrekking heeft op slechts 2 dakramen van 0,8m op 1m die geplaatst zijn in het schuine dakvlak (hoek van minstens 45°), zal de reflectie en de bijhorende hinder eerder beperkt zijn. De ramen zijn naar boven gericht en als er reflectie is dan weerkaatst de zon in een hoek de lucht in en niet in de tuin van buren of derden. Bovendien is er geen sprake van enige hinder op het terras van de buren gezien het terras 20m verder gelegen is en dit terras ook loodrecht op het schuine dak staat waarin de dakvlakvensters zijn gemonteerd. De zon kan nooit in een dergelijke hoek reflecteren. Er is geen sprake van een hinder welke de grenzen van het normale nabuurschap overschrijdt en welke de toekenning van de vergunning in de weg kan staan.

Ook de mate van visuele invloed op het naastliggend perceel blijkt eerder gering. Uit de bestreden beslissing valt op te maken dat men in Mol een algemene gangbare stedenbouwkundige regel hanteert die stelt dat voor bijgebouwen die op de perceelsgrens worden geplaatst verplicht een plat dak gebruikt moet worden. Een hellend dak zou enkel worden toegelaten over een bouwdiepte (dakbasis) van 9m. De overige bouwdiepte van de woning zou afgewerkt moeten worden met een plat dak. In regel wordt dit zo voorzien om de visuele hinder naar het aanpalend perceel zo veel mogelijk te beperken.

Uit de door beroeper aangehaalde stukken blijkt echter dat kwestieuze achterbouw met hellend dak op de perceelsgrens – in afwijking van voormelde gangbare regel – op 27 februari 2013 werd vergund door het college van burgemeester en schepenen met als voorwaarde de nodige maatregelen te treffen om woonkwaliteit – verluchting slaapkamer en badkamer- te garanderen. Uit het beroepschrift blijkt dat net om die reden de dakramen werden geplaatst. Tevens blijkt dat de dakramen in kwestie zich op een hoogte van 3,05m bevinden zodat deze onmogelijk enig rechtstreeks uitzicht kunnen geven op de percelen van de buren. Dat eventuele schending van de privacy van de buren enkel het gevolg kan zijn van het oneigenlijke gebruik van de te regulariseren constructies. Door de plaatsing op aanzienlijke hoogte en in het hellend dakvlak zou de nadruk moeten liggen op het voorzien in licht en lucht, en niet zozeer op het bieden van een uitzicht op de omgeving. Een dakraam is pal boven het bad geconstrueerd, van waaruit elke inkijk op de tuin van de buur onmogelijk is. Dezelfde opmerking geldt voor het dakraam boven het bed in de slaapkamer. Volgens de aanvragers worden de vensters automatisch bediend met een elektrische afstandsbediening, juist omdat ze dermate hoog staan dat het onmogelijk is ze handmatig te bedienen, en wat elk uitzicht op de tuin van de buren opnieuw uitsluit.

- **Burgerlijk Wetboek**

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de kwestieuze dakramen zich situeren op 0,8m van de scheidingslijn, waar deze volgens artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek dienen gesitueerd op 1,9m van de scheidingslijn:

(...)

De vensters zijn niet gemaakt in een rechte muur, maar in het schuine dak, terwijl artikel 678 BW vooral vensters in de verticale muren viseert om reden dat verticale vensters een veel beter uitzicht geven en om die reden veel hinderlijker zijn. Schuine vensters zijn zeker niet uitsluitend bedoeld om buiten te kijken, maar vooral om lichtinval te geven.

Het is onmogelijk om vanuit de betreffende ramen, onder meer gelet op de hoogte (onderkant op een hoogte van 3,05m) en de hellingsgraad, enig direct uitzicht te hebben op de tuin van de buren, wat ook blijkt uit de foto's binnen in de woning. Inzake zijn de schuine vensters uitsluitend bedoeld om lichtinval te bieden gezien zij dermate hoog geplaatst zijn dat geen direct uitzicht naar buiten mogelijk is. Met een direct uitzicht wordt bedoeld dat geen materiële hulpmiddelen vereist zijn om inkijk te kunnen hebben, wat in casu geenszins het geval is. Artikel 678 en 679 BW zijn niet van

toepassing op indirecte uitzichten zodat inzake geen sprake kan zijn van inbreuk op voormelde artikelen.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysieke bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken zijn in principe vrijgesteld van vergunning.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard:

- ***De vergunningsbeslissing van 27 februari 2013 legt de voorwaarde op om de woonkwaliteit – verluchting slaapkamer en badkamer- te garanderen cfr. Voorliggend bouwplan;***
- ***Ramen op circa 3,05m hoogte, dus geen sprake van rechtstreeks uitzicht op naburig erf.***

(...)

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 januari 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als belanghebbende derden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Uit die bepaling volgt dat elke natuurlijke of rechtspersoon, die als gevolg van de vergunningsbeslissing rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het bestaan van een belang bij een beroep raakt de openbare orde en dient ambtshalve door de Raad te worden onderzocht. De Raad brengt in herinnering dat een verzoekende partij doorheen de gehele procedure, en dus niet enkel bij het inleiden van de vordering, moet blijven getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang zodat zij, indien haar vordering in voorkomend geval gegrond blijkt, nog een voordeel kan halen uit de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van twee dakvlakramen in het schuine dak van de achterbouw van hun de woning. In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij onder het punt algemene conclusie aan dat het plaatsen van dakvlakramen in principe vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 2.1, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna Vrijstellingsbesluit) bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet vereist is voor:

“
...
handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;
...”

Artikel 2.2 Vrijstellingsbesluit bepaalt verder:

“
...
De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° ze worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;
2° er wordt geen vergunningsplichtige wijziging doorgevoerd;
3° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;
4° de handelingen zijn niet gesitueerd in een afgebakende oeverzone als vermeld in artikel 3,§2, 43°, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen;
5° de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied [met uitzondering van parkgebied].
...”

Op grond van voorgaande overwegingen rijst met andere woorden de vraag of de verzoekende partijen enig voordeel kunnen putten uit de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing die enkel tot gevolg zal hebben dat de verwerende partij bij een gebeurlijke herbeoordeling van het administratief beroep zal dienen vast te stellen dat het plaatsen van de betrokken dakvlakramen strikt genomen niet vergunningsplichtig is.

3.

Het komt de Raad derhalve passend voor de heropening van de debatten te bevelen teneinde de partijen de mogelijkheid te bieden om middels een aanvullende nota een standpunt in te nemen betreffende voorgaande ambtshalve vaststellingen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten teneinde de partijen toe te laten standpunt in te nemen omtrent de in sub III en V van huidig arrest gedane vaststelling. De partijen dienen de aanvullende nota's binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, aan de Raad en de andere partijen te bezorgen.

De voorzitter van de derde kamer roept op grond van artikel 34 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op **dinsdag 25 oktober 2016** om **10u30** in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER