

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1082  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0364/A

Verzoekende partij	de heer <b>Luc ANNO</b> , wonende te 8660 De Panne, Stationsstraat 26  vertegenwoordigd door advocaat Yves PYNAERT
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Meindert GEES, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne van 1 augustus 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Kurt GODDERIS en Ann VANHESTE een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor het verbouwen van een woning en garage op een perceel gelegen te 8660 De Panne, Stationsstraat 28, met als kadastrale omschrijving De Panne afdeling 3, Adinkerke, sectie C, nummer 0485 A3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 mei 2018.

Advocaat Guillaume VYNCKE die *loco* advocaten Steve RONSE en Meindert GEES voor de verwerende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

Kurt GODDERIS en Ann VANHESTE (vervolgens: de aanvragers) dienen op 28 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een eengezinswoning en bijhorende garage/berging”* op het perceel gelegen aan de Stationsstraat 28.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Veurne-Westkust’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 6 december 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei tot en met 4 juni 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne verleent op 1 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 14 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 16 november 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij adviseert:

“ ...

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen langs de Stationsstraat in Adinkerke (De Panne). Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een rijwoning bestaande uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen en een hellend dak. Achter dit hoofdvolume bevinden zich aanbouwen. Achteraan de tuin is een omvangrijk bijgebouw aanwezig.*

*Op het rechts aanpalende perceel worden 4 sociale woningen opgetrokken.*

*Op het links aanpalende perceel bevindt zich een rijwoning bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak en een lagere aanbouw.*

*De Stationsstraat wordt gekenmerkt door rijbebouwing bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.*

*Het **ontwerp** voorziet in het verbouwen van een rijwoning en garage. De aanbouwen achter het hoofdvolume van de woning worden afgebroken. Er wordt een nieuwe, perceelsbrede uitbouw voorzien tot op een bouwdiepte van 15,5 m. Op de verdieping is er een beperkte aanbouw voorzien ter hoogte van de rechterperceelsgrens die als sas en berging de verbinding maakt met het dakterras.*

*Er wordt een dakterras voorzien achter het hoofdvolume met een diepte van 5 m. Achter dit terras, dat tot op een bouwdiepte van ca. 13,3 m komt, wordt een groenzone voorzien met een diepte van 1,2 m die aansluit bij de opstaande boord ter hoogte de achtergevel van de uitbouw.*

*Op het dakterras is voorzien in de plaatsing van een jacuzzi tot tegen de rechterperceelsgrens. De achterbouw heeft een totale hoogte van 4,52 m. De beperkte achterbouw op de verdieping heeft een hoogte van 6,13 m.*

*Ter hoogte van het dakterras worden de scheidingsmuren met de belendende percelen plaatselijk opgetrokken zodat er aan weerszijden een gemetselde muur is met een hoogte van 1,8 m boven het peil van het dakterras tot een totale hoogte van 5,1 m (tov vloerpeil gelijkvloers).*

*Het bijgebouw achteraan wordt ingericht als dubbele garage en berging na afbraak van een bestaande tussenwand. Het volume wordt geïsoleerd en aan de kopse gevels worden er wijzigingen gedaan aan de gevelopeningen.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*Er werd bezwaar ingediend door de linkerbuur (tevens ook beroeper) tijdens het **openbaar onderzoek**. Dit bezwaar handelde onder meer over het optrekken van de niet gemene muur, het inrichten van een dakterras op de verdieping, het eigendomsstatuut van de muren en de te ontkoppelen schouw. Het bezwaar inzake het inrichten van een dakterras werd gegrond verklaard door het schepencollege.*

*Volgens de bezwaarindiener zijn de vermeldingen op plan inzake het eigendomsstatuut van de bestaande muren van de loods niet correct. Dergelijke betwisting is van burgerrechtelijke aard. Hierover wordt geen uitspraak gedaan in het kader van de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.*

*Bij het verlenen van een vergunning kunnen **voorwaarden** opgelegd worden. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn en in verhouding staan tot de vergunde handelingen (art. 4.2.19 codex). In de beslissing wordt als voorwaarde opgenomen dat het dakterras wordt uitgesloten tenzij ter hoogte van de betreffende buur links maatregelen genomen worden teneinde de inkijk in de tuin te verminderen bijvoorbeeld door het plaatsen van een matglazen scherm.*

*Dergelijke voorwaarde is zeer vaag. Voor bezwaarindiener is het hiermee niet duidelijk welke maatregelen concreet zullen genomen worden.*

*(...)*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Er moet onderzocht worden of het ontwerp zich inpast in de bestaande bebouwde context en in dit specifiek geval is het aangewezen ook al rekening te houden met de bebouwing op het rechts aanpalende perceel waarvoor vergunning verleend werd en die in oprichting is.*

*Omwille van het voorzien van het dakterras moeten de scheidingsmuren opgetrokken worden en dit zowel ter hoogte van de linker zijperceelsgrens als de rechter zijperceelsgrens. In de beslissing van de gemeente wordt geargumenteed dat door de afbraak van het bijgebouw (de aanbouw achter het hoofdvolume) de bezonning tov nr. 30 (rechts aanpalende) sterk verbeterd wordt omdat er een verlaging van 1,39 m gerealiseerd wordt. Deze redenering is niet correct. De nokhoogte van het bijgebouw, dat afgewerkt is met een zadeldakje met nok evenwijdig met de perceelsscheiding, bedroeg 6,49 m maar de hoogte van de scheidingsmuur op de perceelsgrens (de kroonlijsthoogte) bedroeg 4,5 m. Omwille van de zuidelijke oriëntatie met hoge zonnestand is de kroonlijsthoogte hier bepalend voor de schaduwvorming en niet de verderaf gelegen nokhoogte.*

*In de feiten is er sowieso geen verlaging van de scheidingsmuur maar een verhoging van deels 0,6 m en deels 1,9 m tot een hoogte van 5,1 m. Deze verhoging van de scheidingsmuur zal aanleiding geven tot schaduwvorming ter hoogte van de achtergevel en het terras van de rechts aanpalende woningen die in oprichting zijn. Er is geen sprake van een sterk verbeterde bezonning.*

*Er kan op gewezen worden dat in het rechts aanpalende project, 4 sociale rijwoningen, wel rekening gehouden werd met de rechts daaraan palende bebouwing (met gabariet van 1 bouwlaag achteraan) door toepassing van een asymmetrisch dak wat resulteerde in een beperking van de bouwdiepte op de verdieping voor de rechtse twee woningen. Op die manier werd in het naastliggende project rekening gehouden met de omliggende bebouwing.*

*De verhoging van de scheidingsmuren is nodig om de inkijk vanaf het dakterras in te perken. Het perceel van de aanvraag beschikt over een tuin gelegen tussen de woning en de garage/berging achteraan de tuin. Het is bijgevolg absoluut **geen noodzaak om een dakterras te voorzien** omdat de bewoners over geen andere buitenruimte beschikken.*

*Bovendien wordt als beroepsargument ook aangehaald dat er vanaf het dakterras nog steeds inkijk mogelijk is bij de burens. Er is een opstaande rand aan het dakterras met een hoogte van 1,1 m. Rechtstaand op het terras is nog inkijk mogelijk in de tuinen van de burens. De beroeper wijst er op dat hij in het midden van zijn tuin moet gaan zitten om te kunnen genieten van de zon omwille van de bebouwing van het aan de beroeper links aanpalende perceel. De beroeper vreest zijn privacy te zullen verliezen door de inkijk vanaf het dakterras.*

*Op vandaag is er ook inkijk mogelijk, zo geeft de beroeper aan, maar deze is beperkt tot een aanvaardbare inkijk vanuit de ramen van de slaapkamers. Een dakterras, dat frequent kan gebruikt worden en waar langer verbleven wordt dan in een slaapkamer, zorgt voor meer inkijk.*

*De gemeente legde als voorwaarde op om nog een bijkomend zichtscherp te voorzien. Deze voorwaarde geeft meteen ook aan dat het voorzien van het dakterras de draagkracht overschrijdt. Als een buitenruimte op de verdieping volledig omkapseld moet worden om aanvaardbaar te zijn terwijl er gelijkvloers voldoende mogelijkheid is voor het voorzien van een ruim terras, dan blijkt hieruit duidelijk dat het dakterras een te grote ruimtelijke impact heeft. Het is immers enkel omwille van het dakterras dat de scheidingsmuren verder moeten opgetrokken worden en er zelfs nog bijkomende maatregelen zouden moeten getroffen worden. Net deze optrekking van de scheidingsmuren geeft negatieve gevolgen voor de burens. Het voorzien van een dakterras overschrijdt de ruimtelijke draagkracht. Door het optrekken van de scheidingsmuren rond het dakterras is de scheidingsmuur iets meer dan 5 m hoog, wat net iets minder is dan 2 bouwlagen (doorgaans 6 m hoogte) maar veel meer dan 1 bouwlaag (doorgaans 3 m hoogte). Op die manier wordt de bouwdiepte op de verdieping ook 15,5 m wat veel dieper is dan van de omliggende bebouwing en volgens beroeper ook dieper dan de gangbare norm van 12 m bouwdiepte op de verdieping. Bovendien gaat het niet op om dan enkel maatregelen te voorzien naar de linkerbuur toe om inkijk uit te sluiten, zoals voorgesteld door de gemeente. Er moeten ook maatregelen genomen worden naar de rechterbuur toe.*

*Bovendien wordt er op dit dakterras een jacuzzi geplaatst en dit tegen de scheidingsmuur rechts (met nr. 30). Het gebruik van een jacuzzi die pal tegen de scheidingsmuur met de burens staat en zich bevindt naast de slaapkamer van de rechts aanpalende woning zal bijkomend hinder veroorzaken. De pomp van het bubbelbad veroorzaakt lawaai. Er kunnen*

*maatregelen genomen worden om deze geluidshinder in te perken maar doordat de jacuzzi pal naast de muur met de burens staat lijkt toch moeilijk uit te sluiten dat er geen hinder zal zijn. Bij het gebruik van de jacuzzi is er enerzijds de pomp die draait en anderzijds zijn er ook de personen die gebruik maken van de jacuzzi die nog bijkomend voor geluidshinder kunnen zorgen.*

*Met de beroeper moet vastgesteld worden dat het voorzien van een jacuzzi op het dakterras nog voor bijkomende hinder zal zorgen.*

*Voor de rechts aanpalenden is er niet alleen de hinder door verminderde licht- en zoninval maar ook nog hinder door inkijk vanaf het dakterras en bovendien nog kans op geluidshinder bij het gebruiken van de jacuzzi.*

*Het voordeel van het dakterras weegt niet op tegen de nadelen die de omwonenden ondervinden hierdoor. Gezien de mogelijkheid van het realiseren van een terras op het gelijkvloers is een dakterras niet passend in de goede plaatselijke aanleg. In een omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen is het inrichten van dakterrassen niet aangewezen.*

*In zijn beroepschrift wijst beroeper ook op de algemene beleidslijn van de gemeente die een bouwdiepte tot 12 m toelaat op de verdieping en geen dakterrassen toelaat bij grondgebonden woningen.*

*Het ontwerp zal dan ook moeten aangepast worden om wel verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Als er geen dakterras wordt voorzien moeten de scheidsmuren veel minder opgetrokken worden en daarom is het van belang dat het ontwerp herdacht wordt. De hoogte van de opstaande rand kan dan ook nog verlaagd worden. Deze aanpassingen moeten het voorwerp uitmaken van een nieuw ontwerp.*

*...*

Na de hoorzitting van 22 november 2016 beslist de verwerende partij op 15 december 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

## **5B TOETSING N WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het **gewestplan** op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*Er werd bezwaar ingediend door de linkerbuur (tevens ook beroeper) tijdens het **openbaar onderzoek**. Dit bezwaar handelde onder meer over het optrekken van de niet gemene muur, het inrichten van een dakterras op de verdieping, het eigendomsstatuut van de muren en de te ontkoppelen schouw. Het bezwaar inzake het inrichten van een dakterras werd gegrond verklaard door het schepencollege.*

*Volgens de bezwaarindiener zijn de vermeldingen op plan inzake het eigendomsstatuut van de bestaande muren van de loods niet correct. Dergelijke betwisting is van burgerrechtelijke aard. Hierover wordt geen uitspraak gedaan in het kader van de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.*

*Bij het verlenen van een vergunning kunnen **voorwaarden** opgelegd worden. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn en in verhouding staan tot de vergunde handelingen (art. 4.2.19 codex). In de beslissing wordt als voorwaarde opgenomen dat het*

*dakterras wordt uitgesloten tenzij ter hoogte van de betreffende buur links maatregelen genomen worden teneinde de inkijk in de tuin te verminderen bijvoorbeeld door het plaatsen van een matglazen scherm.*

*Tijdens de beroepsprocedure bezorgt de gemeente een beslissing van 19 september 2016 waarbij het voorgestelde zichtschermbord wordt goedgekeurd. Dit voorstel is echter niet voldoende, er wordt enkel ten opzichte van de beroepsindiener een scherm voorzien. Het voorzien van een groenzone van 1m20 breed is wel positief om de inkijk te beperken. Na de hoorzitting bezorgen de aanvragers een aangepast plan (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening).*

*(...)*

## **5C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Er moet onderzocht worden of het ontwerp zich inpast in de bestaande bebouwde context en in dit specifiek geval is het aangewezen ook al rekening te houden met de bebouwing op het rechts aanpalende perceel waarvoor vergunning verleend werd en die in oprichting is.*

*Omwillen van het voorzien van het dakterras moeten de **scheidingsmuren** opgetrokken worden en dit zowel ter hoogte van de linker zijperceelsgrens als de rechter zijperceelsgrens. In de beslissing van de gemeente wordt geargumenteed dat door de afbraak van het bijgebouw (de aanbouw achter het hoofdvolume) de bezonning tov nr. 30 (rechts aanpalende) sterk verbeterd wordt omdat er een verlaging van 1,39 m gerealiseerd wordt. Deze redenering is niet correct. De nokhoogte van het bijgebouw, dat afgewerkt is met een zadeldakje met nok evenwijdig met de perceelsscheiding, bedroeg 6,49 m maar de hoogte van de scheidingsmuur op de perceelsgrens (de kroonlijsthoogte) bedroeg 4,5 m. Omwillen van de zuidelijke oriëntatie met hoge zonnestand is de kroonlijsthoogte hier bepalend voor de schaduwvorming en niet de verderaf gelegen nokhoogte.*

*De scheidingsmuur wordt opgetrokken tot een hoogte van 5,1m. Volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zal deze verhoging aanleiding geven tot schaduwvorming ter hoogte van de achtergevel en het terras van de rechts aanpalende woningen die in oprichting zijn. De deputatie meent dat deze schaduwvorming niet onaanvaardbaar is. De aanvragers hebben de mogelijkheid om uit te breiden en het optrekken tot 5m10 is zeker **niet uitzonderlijk of overdreven**. De aanvragers kunnen immers ook uitbreiden met een bijkomend verdiep waarbij de muur nog hoger zou worden opgetrokken. De aanvraag voorziet een enorme verhoging van de woon- en leefkwaliteit van de aanvragers en de burens worden niet overdreven gehinderd in hun beleving van hun huis en tuin.*

*De verhoging van de scheidingsmuren is nodig om de **inkijk** vanaf het dakterras in te perken. Het perceel van de aanvraag beschikt over een tuin gelegen tussen de woning en de garage/berging achteraan de tuin. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat er geen noodzaak is om een dakterras te voorzien. Het is niet aan de deputatie om te oordelen of een dakterras noodzakelijk is of niet. De deputatie dient na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dient niet de rekening van de aanvragers te maken. De aanvragers wensen hun woon- en leefkwaliteit te verbeteren door de woning te renoveren en een bijkomend terras te voorzien. Het feit dat het om een grondgebonden woning gaat, doet hieraan geen afbreuk. Elke aanvraag dient geval per geval beoordeeld te worden en in dit geval oordeelt dat de deputatie dat een dakterras mogelijk is.*

*De aanvragers bezorgen na de hoorzitting een **aangepast plan** omtrent het dakterras. Er wordt nu voorzien in een uiterst beperkt (enkel voor het onderhoud) toegankelijke groenzone van 3m59 en ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt ook een afstand van 60cm gerespecteerd. Dit voorstel komt de goede ruimtelijke ordening ten goede en zorgt er voor dat eventuele hinder naar de burens toe tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Dit alles blijkt duidelijk uit de simulaties van de mogelijke inkijk die zijn gemaakt. Vanop het dakterras zijn enkel de tuinen en de achterliggende woningen te zien. Het is niet mogelijk om in te kijken in de woningen en tuinen van de burens. Om tegemoet te komen aan de beroepsindieners legt de deputatie nog als bijkomende voorwaarde op dat er een matglazen zichtscherm moet worden voorzien over de volledige breedte van het dakterras. Op deze manier is er geen enkele inkijk mogelijk en kunnen de aanvragers genieten van het genot van hun dakterras. De deputatie is dan ook van oordeel dat een dakterras op deze plaats aanvaard kan worden.*

*Bovendien wordt de plaats van de jacuzzi gewijzigd waardoor deze op bijna 2m van de perceelsgrens staat. De geluidshinder naar de omwonenden toe wordt dan ook enorm beperkt en er zal geen sprake zijn van overmatige hinder.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij dient zich aan als eigenaar en bewoner van de woning aan de Stationsstraat te De Panne, die paalt aan de woning waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij kan bijgevolg hinder en nadelen ten gevolge van de bestreden vergunning ondervinden en moet als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §3 VCRO worden beschouwd.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie luidt:

*"...*

*Verzoekende partij beperkt de omschrijving van zijn belang in het gedinginleidend verzoekschrift als volgt:*

*'Verzoeker is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 8660 De Panne-Adinkerke, Stationsstraat 26 De woning paalt aan de woning Stationsstraat 28 te 8660 De Panne, voorwerp van de litigieuze vergunningsbeslissing*

*Verzoeker kan bijgevolg rechtstreekse hinder en nadeel ondervinden uit de bestreden vergunningsbeslissing*

*Verzoeker is aldus te beschouwen als belanghebbende in de zin van artikel 4 8 11 §3 VCRO '*

*Niet minder, maar vooral ook niets meer Verzoekende partij beperkt met andere woorden expressis verbis zijn belang tot het enkele feit dat zijn woning paalt aan de woning waarop de vergunningsbeslissing betrekking heeft*

*Het is echter vaststaande rechtspraak van uw Raad dat de verzoekende partij zich niet zonder meer kan enten op het louter nabuurschap:*

*(...)*

*Nu het loutere nabuurschap niet volstaat om te getuigen van het rechtens vereiste belang, is het verzoek tot nietigverklaring dan ook onmiskenbaar onontvankelijk.*

*In de beoordeling van de belangvereiste weerhoudt uw Raad evenwel gebeurlijk nog een verdere lezing van het verzoekschrift Een en ander zal ten deze niet tot een andere gevolgtrekking kunnen leiden*

*Het eerste middel viseert de repliek op het PSA-verslag waar deze de hinder weerhoudt voor de rechter aanpalende buur (verzoekende partij is de linker aanpalende buur) In het tweede middel viseert verzoekende partij dat de bijzondere vergunningsvoorwaarde niet rechtzeker zou zijn, maar hij laat na om elke vorm van (zelfs mogelijke) hinder of nadelen op enigerlei wijze te staven In het derde middel viseert verzoekende partij ten slotte een aspect van burgerlijk recht waarbij de geuite grief uit zijn aard niet ontvankelijk is*

*Het verzoekschrift is niet ontvankelijk, minstens ontbeert verzoekende partij telkenmale het rechtens vereiste belang bij zijn middelen, waardoor het verzoekschrift ex officio niet ontvankelijk is.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond.

Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

De woning van de verzoekende partij paalt onmiddellijk aan de te verbouwen woning. De verzoekende partij ontwikkelt drie middelen die vormen van hinder en de beoordeling daarvan aan de orde stellen, zoals geluidshinder en inkijk.

Ondanks de summiere uiteenzetting het verzoekschrift blijkt uit een volledige lezing van het verzoekschrift voldoende dat de verzoekende partij hinder of nadelen kan ondervinden.

##### *1.2.*

De exceptie wordt verworpen.



2.

De vordering is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden voor het overige geen excepties opgeworpen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij neemt een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, artikel 4.3.4 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en uit het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

1.1.

In een eerste middelonderdeel viseert de verzoekende partij de vergunde bouwdiepte en -hoogte. De verzoekende partij argumenteert:

*“ ...*

*De bestreden beslissing verleent een vergunning voor een uitbouw op de verdieping welke qua gabarit volledig afwijkt van de constructies in de onmiddellijke omgeving.*

*De beslissing van de Deputatie staat daarbij volledig haaks op het verslag van de PSA en miskent de feitelijke vaststellingen.*

*De van het verslag van de PSA afwijkende beslissing wordt rechtens niet gemotiveerd en miskent flagrant de plaatselijke aanleg.*

*In de onmiddellijke omgeving wordt algemeen een maximale bouwdiepte van de woningen toegelaten van 12 meter.*

*Ook de recente verkavelings- en bouwvergunningen verleend voor het bouwen van sociale woningen stationsstraat 30 laat slechts een bouwdiepte van 12 meter toe (stukken 1 & 2: bouw- en verkavelingsvergunning Stationsstraat 30).*

*De bestaande woningen in de volledige Stationsstraat, inbegrepen de woning waarvoor de bestreden vergunning wordt verleend, hebben alleen een bouwdiepte van maximaal 12 meter.*

*Door het inrichten van het terras op de verdieping en het hiervoor vereiste optrekken van de scheidingsmuren met beide burens, wordt een muur opgetrokken tot op een bouwdiepte van 15,5 meter met een hoogte van 5.1 meter tot 6,13 m.*

*De PSA had in zijn verslag reeds duidelijk de aandacht gevestigd op deze schaalbreuk met de omliggende bebouwingen:*

*Er moet onderzocht worden of het ontwerp zich inpast in de bestaande bebouwde context en in dit specifiek geval is het aangewezen ook al rekening te houden met de bebouwing*

op het rechts aanpalende perceel waarvoor vergunning verleend werd en die in oprichting is.

Omwille van het voorzien van het dakterras moeten de scheidingsmuren opgetrokken worden en dit zowel ter hoogte van de linker zijperceelsgrens als de rechter zijperceelsgrens. In de beslissing van de gemeente wordt geargumenteed dat door de afbraak van het bijgebouw (de aanbouw achter het hoofdvolume) de bezonning tov nr. 30 (rechts aanpalende) sterk verbeterd wordt omdat er een verlaging van 1,39 m gerealiseerd wordt.

Deze redenering is niet correct. De nokhoogte van het bijgebouw, dat afgewerkt is met een zadeldakje met nok evenwijdig met de perceelsscheiding, bedroeg 6,49 m maar de hoogte van de scheidingsmuur op de perceelsgrens (de kroonlijsthoogte) bedroeg 4,5 m. Omwille van de zuidelijke oriëntatie met hoge zonnestand is de kroonlijsthoogte hier bepalend voor de schaduwvorming en niet de verderaf gelegen nokhoogte.

In de feiten is er sowieso geen verlaging van de scheidingsmuur maar een verhoging van deels 0,6 m en deels 1,9 m tot een hoogte van 5,1 m. Deze verhoging van de scheidingsmuur zal aanleiding geven tot schaduwvorming ter hoogte van de achtergevel en het terras van de rechts aanpalende woningen die in oprichting zijn. Er is geen sprake van een sterk verbeterde bezonning.

Er kan op gewezen worden dat in het rechts aanpalende project, 4 sociale rijwoningen, wel rekening gehouden werd met de rechts daaraan palende bebouwing (met gabariet van 1 bouwlaag achteraan) door toepassing van een asymmetrisch dak wat resulteerde in een beperking van de bouwdiepte op de verdieping voor de rechtse twee woningen. Op die manier werd in het naastliggende project rekening gehouden met de omliggende bebouwing.

De verhoging van de scheidingsmuren is nodig om de inkijk vanaf het dakterras in te perken. Het perceel van de aanvraag beschikt over een tuin gelegen tussen de woning en de garage/berging achteraan de tuin. Het is bijgevolg absoluut geen noodzaak om een dakterras te voorzien omdat de bewoners over geen andere buitenruimte beschikken.

Bovendien wordt als beroepsargument ook aangehaald dat er vanaf het dakterras nog steeds inkijk mogelijk is bij de burens. Er is een opstaande rand aan het dakterras met een hoogte van 1,1 m. Rechtstaand op het terras is nog inkijk mogelijk in de tuinen van de burens. De beroeper wijst er op dat hij in het midden van zijn tuin moet gaan zitten om te kunnen genieten van de zon omwille van de bebouwing van het aan de beroeper links aanpalende perceel. De beroeper vreest zijn privacy te zullen verliezen door de inkijk vanaf het dakterras.

Op vandaag is er ook inkijk mogelijk, zo geeft de beroeper aan, maar deze is beperkt tot een aanvaardbare inkijk vanuit de ramen van de slaapkamers. Een dakterras, dat frequent kan gebruikt worden en waar langer verbleven wordt dan in een slaapkamer, zorgt voor meer inkijk.

De gemeente legde als voorwaarde op om nog een bijkomend zichtscherp te voorzien. Deze voorwaarde geeft meteen ook aan dat het voorzien van het dakterras de draagkracht overschrijdt.

Als een buitenruimte op de verdieping volledig omkapseld moet worden om aanvaardbaar te zijn terwijl er gelijkvloers voldoende mogelijkheid is voor het voorzien van een ruim terras, dan blijkt hieruit duidelijk dat het dakterras een te grote ruimtelijke impact heeft. Het is immers enkel omwille van het dakterras dat de scheidingsmuren verder moeten opgetrokken worden en er zelfs nog bijkomende maatregelen zouden moeten getroffen worden. Net deze optrekking van de scheidingsmuren geeft negatieve gevolgen voor de burens. Het voorzien van een dakterras overschrijdt de ruimtelijke draagkracht. Door het optrekken van de scheidingsmuren rond het dakterras is de scheidingsmuur iets meer dan 5 m hoog, wat net iets minder is dan 2 bouwlagen (doorgaans 6 m hoogte) maar veel meer dan 1 bouwlaag (doorgaans 3 m hoogte). Op die manier wordt de bouwdiepte op de

*verdieping ook 15,5 m wat veel dieper is dan van de omliggende bebouwing en volgens beroeper ook dieper dan de gangbare norm van 12 m bouwdiepte op de verdieping. Bovendien gaat het niet op om dan enkel maatregelen te voorzien naar de linkerbuur toe om inkijk uit te sluiten, zoals voorgesteld door de gemeente. Er moeten ook maatregelen genomen worden naar de rechterbuur toe.*

*De Deputatie meent de afwijking van het verslag van de PSA te kunnen verantwoorden door te stellen:*

*“De aanvragers hebben de mogelijkheid om uit te breiden en het optrekken tot 5m10 is zeker niet uitzonderlijk of overdreven. De aanvragers kunnen immers ook uitbreiden met een bijkomend verdiep waarbij de muur nog hoger zou worden opgetrokken.”*

*Deze stelling is onjuist en in strijd met de feitelijke gegevens van het dossier. Het optrekken van een volledig verdiep op een bouwdiepte van 15,5 meter wordt in concreto in de onmiddellijke omgeving niet toegelaten en zou in concreto ook op de betrokken bouwplaats niet toegelaten worden.*

*Zoals de PSA terecht opmerkt, werd bij de recente vergunning van de naastgelegen bouw van 4 sociale woningen wel rekening gehouden met de naastgelgen woningen en werd de bouwdiepte wel beperkt tot 12 meter (stukken 3 & 4: verkavelings- en bouwvergunning 4 sociale woningen Stationsstraat 30).*

*Meer nog, voor de twee woningen noord aansluitend bij de bestaande woningen op nrs 32 en 34, werd hierbij de bouwdiepte op de verdieping, zelfs beperkt tot 10 meter om aan te sluiten bij het gabarit van de aanpalende woningen teneinde de hinder en schaduwslag voor de burens te beperken (stuk 4).*

*De bestreden beslissing miskent dus ontegensprekelijk de bepalingen van artikel 4.3.1 § 2, 1° & 2° VCRO die luiden:*

*(...)*

*Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de onrdening voorzien in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto geschieden en uitgaan van de bestaande toestand (...).*

*...”*

## 1.2.

In een tweede middelonderdeel focust de verzoekende partij haar wettigheidskritiek op het vergunde terras en de jacuzzi op de verdieping. Haar uiteenzetting luidt als volgt:

*“ ...*

*Het verslag van de PSA stelt volkomen terecht vast dat specifiek het inrichten van het dakterras vereist dat de scheidingsmuren tussen de bouwplaats en beide burens sterk opgetrokken worden:*

*Omwille van het voorzien van het dakterras moeten de scheidingsmuren opgetrokken worden en dit zowel ter hoogte van de linker zijperceelsgrens als de rechter zijperceelsgrens. In de beslissing van de gemeente wordt geargumenteed dat door de afbraak van het bijgebouw (de aanbouw achter het hoofdvolume) de bezonning tov nr. 30 (rechts aanpalende) sterk verbeterd wordt omdat er een verlaging van 1,39 m gerealiseerd wordt. Deze redenering is niet correct. De nokhoogte van het bijgebouw, dat afgewerkt is met een zadeldakje met nok evenwijdig met de perceelsscheiding, bedroeg 6,49 m maar*

*de hoogte van de scheidingsmuur op de perceelsgrens (de kroonlijsthoogte) bedroeg 4,5 m. Omwille van de zuidelijke oriëntatie met hoge zonnestand is de kroonlijsthoogte hier bepalend voor de schaduwvorming en niet de verderaf gelegen nokhoogte.*

*In de feiten is er sowieso geen verlaging van de scheidingsmuur maar een verhoging van deels 0,6 m en deels 1,9 m tot een hoogte van 5,1 m. Deze verhoging van de scheidingsmuur zal aanleiding geven tot schaduwvorming ter hoogte van de achtergevel en het terras van de rechts aanpalende woningen die in oprichting zijn. Er is geen sprake van een sterk verbeterde bezonning.*

*Deze vaststelling van de PSA wordt door de Deputatie op geen enkele wijze ontmoet.*

*De motiveringsplicht wordt aldus flagrant geschonden.*

*Voorts vestigt de PSA de aandacht op de hinder uitgaand van de jacuzzi:*

*Bovendien wordt er op dit dakterras een jacuzzi geplaatst en dit tegen de scheidingsmuur rechts (met nr. 30). Het gebruik van een jacuzzi die pal tegen de scheidingsmuur met de burens staat en zich bevindt naast de slaapkamer van de rechts aanpalende woning zal bijkomend hinder veroorzaken. De pomp van het bubbelbad veroorzaakt lawaai. Er kunnen maatregelen genomen worden om deze geluidshinder in te perken maar doordat de jacuzzi pal naast de muur met de burens staat lijkt toch moeilijk uit te sluiten dat er geen hinder zal zijn. Bij het gebruik van de jacuzzi is er enerzijds de pomp die draait en anderzijds zijn er ook de personen die gebruik maken van de jacuzzi die nog bijkomend voor geluidshinder kunnen zorgen.*

*Met de beroeper moet vastgesteld worden dat het voorzien van een jacuzzi op het dakterras nog voor bijkomende hinder zal zorgen.*

*Voor de rechts aanpalenden is er niet alleen de hinder door verminderde licht- en zoninval maar ook nog hinder door inkijk vanaf het dakterras en bovendien nog kans op geluidshinder bij het gebruiken van de jacuzzi.*

*Het voordeel van het dakterras weegt niet op tegen de nadelen die de omwonenden ondervinden hierdoor. Gezien de mogelijkheid van het realiseren van een terras op het gelijkvloers is een dakterras niet passend in de goede plaatselijke aanleg. In een omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen is het inrichten van dakterrassen niet aangewezen.*

*De Deputatie vergenoegt zich dit te ontkrachten door te stellen:*

*De aanvraag voorziet een enorme verhoging van de woon- en leefkwaliteit van de aanvragers en de burens worden niet overdreven gehinderd in hun beleving van hun huis en tuin.*

*(...)*

*De aanvragers wensen hun woon- en leefkwaliteit te verbeteren door de woning te renoveren en een bijkomend terras te voorzien. Het feit dat het om een grondgebonden woning gaat, doet hieraan geen afbreuk. Elke aanvraag dient geval per geval beoordeeld te worden en in dit geval oordeelt dat de deputatie dat een dakterras mogelijk is.*

*Deze totaal arbitraire motivering houdt geen rekening met de hinder voor de omwonenden.*

*De motivering houdt bovendien op geen enkele wijze rekening met de te verwachten geluidshinder uitgaande van het gebruik van de jacuzzi op de verdieping.*

*Er wordt in de aanvraag geen enkele specificatie verschaft met betrekking tot de hinder van geluiden uitgaande van de motoren. Nochtans wordt algemeen erkend dat een jacuzzi*

*geplaatst op het dak van een aanbouw voor contactgeluiden en geluidshinder zorgt welke hinder teweegbrengt voor de omgeving. Nu de woningen tegen elkaar gebouwd zijn zullen deze contactgeluiden zeker geluidsoverlast in de woning van verzoeker teweegbrengen. Er wordt geen enkel onderzoek gedaan naar de geluidsproductie van de te plaatsen jacuzzi en er wordt dan ook geen enkele maatregel opgelegd om geluidshinder te vermijden of te beperken.*

*De bewering van de Deputatie dat het feit dat de jacuzzi naar het midden van het terras wordt verplaatst de lawaaihinder zal beperken is op geen enkele wijze onderbouwd.*

*De PSA heeft er bijgevolg terecht op gewezen dat de jacuzzi kan geplaatst worden in de tuin alwaar de hinder voor de omwonenden beduidend minder zou zijn. De woonkwaliteit van de aanvragers zal niet verminderen doordat de jacuzzi gelijkgronds in de tuin wordt geplaatst alwaar de hinder voor de omwonenden, o.m. door afwezigheid van contactgeluiden, beduidend lager zal zijn.*

*M.a.w., in tegenstelling tot hetgeen de Deputatie stelt, weegt de verbetering van de woonkwaliteit voor de aanvragers niet op tegen de bijkomende hinder teweeg gebracht voor de omwonenden.*

*De beslissing ontbeert bijgevolg de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.  
...*

## 2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel:

*“ ...*

*Verzoekende partij ent zijn eerste middelonderdeel op de overwegingen van de PSA waarbij wordt geponeerd dat het concept tot schaduwvorming zal leiden voor het rechts aanpalende perceel.*

*Verzoekende partij is eigenaar van en woonachtig in de woning op het linker gelegen perceel. Verzoekende partij tracht aldus een vordering te enten op een beweerdelijk nadeel van een aanpalend perceel waar hij geen uitstaans mee heeft Dit kan natuurlijk niet.*

*In dit opzicht is het eerste middelonderdeel niet ontvankelijk.*

### **Problematiek**

*In de bestaande toestand is er achter het eigenlijke woonhuis van aanvragers sprake van o m een aansluitend bijgebouw waar een slaapkamer, badkamer en nachthal in zijn voorzien Dit bijgebouw heeft een zadeldak evenwijdig met de perceelsscheiding met een nokhoogte van 6,49 meter. De kroonlijsthoogte is gelijk aan de hoogte van de scheidingsmuur en bedraagt 4,5 meter.*

*Door het vergunde concept is er sprake van een ophoging van deze scheidingsmuur tot een maximale hoogte van 5,1 meter.*

*Een en ander zou volgens de PSA aanleiding geven tot schaduwhinder. Belangrijk hierbij voor nu al te vermelden is dat de woning van aanvragers in hoofde van verzoekende partij noordelijk gesitueerd is. Dit heeft evident gevolgen voor de voorgehouden schaduwhinder in hoofde van verzoekende partij.*

Op de plannen werd een volgende 3D-weergave gemaakt die de impact van de bestaande toestand en het vergunde concept duidelijk maakt:

[...]

Het bijgebouw met verdiep reikt tot 13,91 meter diep.

Op de begane grond reikt de bebouwing nog een stuk verder. Immers is er daar sprake van een berging met een bouwdiepte van 18,86 meter.

#### **Over de bouwdiepte - onmiddellijke omgeving.**

Verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar hij voorhoudt dat 'in het algemeen een maximale bouwdiepte van de woningen toegelaten [wordt] van 12 meter'. Het betreft louter een gemeentelijke beleidsvisie maar maakt geenszins, anders dan verzoekende partij tracht voor te houden, dat er te dezen sprake zou zijn van een vaste regel waarvan niet kan worden afgeweken.

Ook uit een luchtfoto blijkt dat de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, al dan niet op verdieping, een stuk verder reikt dan de volgens verzoekende partij maximale bouwdiepte. Nagenoeg geheel de bebouwing aan de westelijke zijde van de Stationsstraat, al dan niet op verdieping, reikt verder dan de 12 meter waarvan verzoekende partij gewaagt.

[...]

In dit verband moet worden vastgesteld dat de loutere beleidsregel van de gemeente zich ogenschijnlijk uitstrekt tot 12 meter bebouwing op verdiep en niet op de bouwdiepte van een scheidingsmuur. De argumentatie van verzoekende partij in het gedinginleidend verzoekschrift faalt dan ook waar wordt voorgehouden dat er zou worden afgeweken van de gemeentelijke beleidsregel door een scheidingsmuur 15,5 meter diep op te trekken.

Ter zake kan ook worden verwezen naar de, weliswaar door de bestreden beslissing hervormde, beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 augustus 2016:

[ ]

De impact van de plaatselijke muurverhoging aan de Noordzijde van nr 26 heeft geen enkele invloed op enige vorm van zonlichtvermindering.

De inijk bij de burens wordt sterk verminderd t o v oorspronkelijke toestand door een lichte plaatselijke verhoging van de gemene muren van nr 26.

Zo ook is het terras (niveau 01) enkel toegankelijk tot een bouwdiepte van 13m06

Het overige dakniveau wordt tussen 13m06 en 15m48 ingevuld als groendak & opstand met een hoogte van 1m10.

Dit om een optimale zichtbescherming t o v de burens te garanderen.

Een balkon- of terrasdiepte van 13m60 kan als normaal beschouwd worden, rekening houdende met de gemeentelijke beleidsvisie op de aanvaardbare bouwdiepte van 12m00 (niveau 01)

[ ]'

Verzoekende partij toont met zijn betoog niet aan dat een en ander niet inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.

#### **Over de bouwdiepte - beoordeling.**

De PSA is van oordeel dat het concept te veel schaduw zal ontwikkelen voor het rechts gelegen perceel. Zoals hoger opgemerkt kan verzoekende partij (linker gelegen perceel) hier niet op ontvankelijke wijze garen uit spinnen.

De stelling van de PSA dat bij het rechts aanpalende project wel rekening zou worden gehouden met de op zijn beurt rechts daaraan palende bebouwing, kan maar moeilijk

*worden betrokken op onderhavige bouwaanvraag. In dit verband zou men de vraag moeten stellen waarom geen rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand (slaapkamer op verdiep tot 13,07 meter) of zelfs de links aanpalende bebouwing (die ook veel verder reikt dan 12 meter).*

*Feit is dat de deputatie te dezen wel degelijk rekening heeft gehouden met de op vandaag bestaande toestand die sowieso al verder reikt dan de voorgehouden beleidsregel en heeft geoordeeld dat de gebeurlijke afwijking ervan in de omgeving wel degelijk aanvaardbaar is:*

*[ ]*

*De scheidingsmuur wordt opgetrokken tot een hoogte van 5,1 m. Volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zal deze verhoging aanleiding geven tot schaduwvorming ter hoogte van de achtergevel en het terras van de rechts aanpalende woningen die in oprichting zijn. De deputatie meent dat deze schaduwvorming niet onaanvaardbaar is. De aanvragers hebben de mogelijkheid om uit te breiden en het optrekken tot 5m10 is zeker niet uitzonderlijk of overdreven. De aanvragers kunnen immers ook uitbreiden met een bijkomend verdiep waarbij de muur nog hoger zou worden opgetrokken. De aanvraag voorziet een enorme verhoging van de woon- en leefkwaliteit van de aanvragers en de burens worden niet overdreven gehinderd in hun beleving van hun huis en tuin.*

*De verhoging van de scheidingsmuren is nodig om de inkijk vanaf het dakterras in te perken. Het perceel van de aanvraag beschikt over een tuin gelegen tussen de woning en de garage/berging achteraan de tuin. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat er geen noodzaak is om een dakterras te voorzien. Het is niet aan de deputatie om te oordelen of een dakterras noodzakelijk is of niet. De deputatie dient na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dient niet de rekening van de aanvragers te maken. De aanvragers wensen hun woon- en leefkwaliteit te verbeteren door de woning te renoveren en een bijkomend terras te voorzien. Het feit dat het om een grondgebonden woning gaat, doet hieraan geen afbreuk. Elke aanvraag dient geval per geval beoordeeld te worden en in dit geval oordeelt de deputatie dat een dakterras mogelijk is.*

*Verzoekende partij slaagt er met zijn betoog niet in te schragen dat deze motivering de foutief bevonden redenering van de PSA niet afdoende weerlegt, laat staan dat wordt aangetoond dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de bestaande toestand, waarbij er op vandaag al een bijgebouw aanwezig is met op verdiep een slaapkamer, badkamer en nachthal dat 13,91 meter diep reikt, wel degelijk in rekening werd genomen.*

*Anders dan verzoekende partij voorhoudt, vergunt de bestreden beslissing geenszins een gebouw met 'een volledig verdiep op een bouwdiepte van 15,5 meter'. Het is enkel een scheidingsmuur die wordt opgetrokken. Er kan dan ook niet worden ingezien waarom de kritiek van verzoekende partij zou nopen tot een schending van de aangehaalde artikelen en beginselen.*

*Verzoekende partij mist feitelijke grondslag. Uit niets blijkt dat verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben met de onmiddellijke omgeving, wel integendeel.*

*...*

## 2.2.

Op het tweede middelonderdeel repliceert de verwerende partij:

“ ...

Opnieuw lijkt verzoekende partij een *actio popularis* in te willen stellen waar hij het opneemt voor de beschaduwing en de rust van de burens op nummer 30. Evident beschikt verzoekende partij bij een dergelijke stellingname niet over het rechtens vereiste persoonlijk belang. Als bewoner van nr 26, (de noordelijk gelegen buur) heeft verzoekende partij geen bijkomende schaduwhinder. Verzoekende partij kan al evenmin op ontvankelijke wijze argumentatie puren uit de stelling van de PSA dat de positionering van de jacuzzi tegen de perceelsgrens van nr 30 voor hinder zal zorgen voor de burens van nr 30.

Het tweede middelonderdeel is derhalve onontvankelijk.

#### **Ondergeschied - over de schaduwvorming.**

Louter ondergeschied moet worden vastgesteld dat er wel degelijk een afdoende motivering voorligt met betrekking tot de evt. bijkomende schaduwhinder die zou worden veroorzaakt door het vergunde project.

In de bestreden beslissing wordt niet ontkend dat er voor wat betreft het rechter perceel er schaduwvorming zou zijn. Er wordt evenwel geoordeeld dat deze schaduwvorming, veroorzaakt door een verhoging van de scheidingsmuur, niet onaanvaardbaar is. Er wordt gesteld dat de aanvrager ook de mogelijkheid hadden om de bestaande bebouwing aldaar uit te breiden. Het optrekken van deze bebouwing zou, gelet op de bestaande onmiddellijke omgeving, zekerlijk niet uitzonderlijk of overdreven zijn. De deputatie heeft een afweging gemaakt tussen het beoogde voordeel van de aanvragers en het daarmee gepaard gaande nadeel voor de omwonenden. Verzoekende partij kan het dan misschien wel oneens zijn met die besluitvorming, dit maakt niet dat deze besluitvorming niet zou stroken met de aangehaalde artikelen en beginselen.

#### **Ondergeschied - over de jacuzzi.**

Waar de kritiek inzake de jacuzzi geënt wordt op de hinder die (enkel en alleen) voortspuit uit de situering ervan tegen de perceelsgrens met nr 30, is deze zonder voorwerp. Middels een plaanpassing werd de jacuzzi verplaatst achter de muur van de sas/berging en meer naar het centrum van het terras en werd er ook een grotere groenbuffer aangebracht.

[...]

De bestreden beslissing overweegt terecht als volgt:

[...]

Bovendien wordt de plaats van de jacuzzi gewijzigd waardoor deze op bijna 2m van de perceelsgrens staat. De geluidshinder naar de omwonenden toe wordt dan ook enorm beperkt en er zal geen sprake zijn van overmatige hinder.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.'

Met zijn zeer beperkt betoog, dat er in wezen in bestaat om het oordeel van de deputatie tegen te spreken en te poneren dat het standpunt van de PSA niet afdoende zou zijn weerlegd, maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat deze overwegingen daadwerkelijk arbitrair zouden zijn en geen rekening houden met de hinder voor de omwonenden.

Verzoekende partij dweept met algemene bekendheden als zou een jacuzzi geplaatst op het dak van een aanbouw 'voor contactgeluiden en geluidshinder zorgt welke hinder teweegbrengt voor de omgeving'. Een dergelijke stellingname kan evenwel de overwegingen van de deputatie, rekening houdende met de plaanpassing waarbij de jacuzzi werd verplaatst en er een grotere groenzone werd voorzien, niet doen wankelen.



*De opportuniteitsoverwegingen van de PSA doen hier niets aan af. Terecht werd geoordeeld dat het niet aan de deputatie toekomt om de opportuniteit van de aanvraag te beoordelen*

*Verzoekende partij lijkt voor te houden dat een jacuzzi een soort van dieselgenerator zou zijn die niet inpasbaar is in woongebied. Dit is natuurlijk niet juist, minstens wordt dit niet gestaafd. Verzoekende partij maakt nergens aannemelijk dat de overweging dat het plaatsen van een jacuzzi tussen baksteendikke muren, en verder verwijderd van de perceelsgrenzen voor niet-aanvaarbare hinder zou zorgen binnen verstedelijkt woongebied. Terecht wordt in de bestreden beslissing geoordeeld dat door het verplaatsen van de jacuzzi de geluidshinder naar de omwonenden dermate worden beperkt dat er geen sprake zal zijn van overmatige hinder.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met haar eerste middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de daarin opgenomen toets aan een goede ruimtelijke ordening. Zij acht de door haar aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden in het licht van de door haar te berde gebrachte vaststellingen enerzijds en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het bijzonder anderzijds.

In een eerste onderdeel focust de verzoekende partij haar middel op de uitbouw met dakterras in het algemeen en met een tweede onderdeel bekritiseert zij de inrichting van de jacuzzi daarop in het bijzonder.

2.

De verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel als de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of als de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar benadeeld heeft.

Het is niet aan de verzoekende partij om het voor andere bewoners, actuele of toekomstige, op te nemen. Dat neemt niet weg dat zij belang bij het middel heeft, in zoverre het gericht is op het afwenden van persoonlijke vormen van hinder waaronder inkijk, schending van de privacy, geluidshinder en meer algemeen de aantasting van haar woonkwaliteit.

3.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing over het administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden. Wel moet uit de motieven van haar beslissing duidelijk blijken waarom zij van het verslag afwijkt. Dat houdt niet in dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk moet citeren in haar beslissing.

De bestreden beslissing maakt duidelijk kenbaar dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is. De vraag of de verwerende partij inhoudelijk met het verslag afdoende rekening gehouden heeft, wordt in wat volgt, in het licht van de in het eerste middel aangehaalde bepalingen en beginselen, beoordeeld.

4.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rehtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld werden.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten afdoende zijn.

De motiveringsplicht mag dan wel niet zo ver reiken dat de motieven van de motieven vermeld moeten worden, die motieven zelf moeten duidelijk, concreet en pertinent zijn.

5.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Over de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO:

“ ...

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

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

...”

De geciteerde bepaling verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening in het licht van de noodzakelijke of relevante aspecten.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of die 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.

6.

De inpasbaarheid van de beoogde uitbouw met terras en jacuzzi in het licht van een goede ruimtelijke ordening wordt, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

*De scheidingsmuur wordt opgetrokken tot een hoogte van 5,1m. Volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zal deze verhoging aanleiding geven tot schaduwvorming*

ter hoogte van de achtergevel en het terras van de rechts aanpalende woningen die in oprichting zijn. De deputatie meent dat deze schaduwvorming niet onaanvaardbaar is. De aanvragers hebben de mogelijkheid om uit te breiden en het optrekken tot 5m10 is zeker **niet uitzonderlijk of overdreven**. De aanvragers kunnen immers ook uitbreiden met een bijkomend verdiep waarbij de muur nog hoger zou worden opgetrokken. De aanvraag voorziet een enorme verhoging van de woon- en leefkwaliteit van de aanvragers en de burens worden niet overdreven gehinderd in hun beleving van hun huis en tuin.

De verhoging van de scheidingsmuren is nodig om de **inkijk** vanaf het dakterras in te perken. Het perceel van de aanvraag beschikt over een tuin gelegen tussen de woning en de garage/berging achteraan de tuin. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat er geen noodzaak is om een dakterras te voorzien. Het is niet aan de deputatie om te oordelen of een dakterras noodzakelijk is of niet. De deputatie dient na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dient niet de rekening van de aanvragers te maken. De aanvragers wensen hun woon- en leefkwaliteit te verbeteren door de woning te renoveren en een bijkomend terras te voorzien. Het feit dat het om een grondgebonden woning gaat, doet hieraan geen afbreuk. Elke aanvraag dient geval per geval beoordeeld te worden en in dit geval oordeelt de deputatie dat een dakterras mogelijk is.

De aanvragers bezorgen na de hoorzitting een **aangepast plan** omtrent het dakterras. Er wordt nu voorzien in een uiterst beperkt (enkel voor het onderhoud) toegankelijke groenzone van 3m59 en ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt ook een afstand van 60cm gerespecteerd. Dit voorstel komt de goede ruimtelijke ordening ten goede en zorgt er voor dat eventuele hinder naar de burens toe tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Dit alles blijkt duidelijk uit de simulaties van de mogelijke inkijk die zijn gemaakt. Vanaf het dakterras zijn enkel de tuinen en de achterliggende woningen te zien. Het is niet mogelijk om in te kijken in de woningen en tuinen van de burens. Om tegemoet te komen aan de beroepsindieners legt de deputatie nog als bijkomende voorwaarde op dat er een matglazen zichtscherm moet worden voorzien over de volledige breedte van het dakterras. Op deze manier is er geen enkele inkijk mogelijk en kunnen de aanvragers genieten van het genot van hun dakterras. De deputatie is dan ook van oordeel dat een dakterras op deze plaats aanvaard kan worden.

Bovendien wordt de plaats van de jacuzzi gewijzigd waardoor deze op bijna 2m van de perceelsgrens staat. De geluidshinder naar de omwonenden toe wordt dan ook enorm beperkt en er zal geen sprake zijn van overmatige hinder.

...

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, is de bovenstaande motivering niet afdoende en pertinent om de door de verzoekende partij uitgelokte wettigheidstoets te doorstaan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseert haar negatief advies niet enkel op de schaduwvorming ten opzichte van de rechts aanpalende sociale woningen, maar meer algemeen op de beoordeling dat de noodzakelijke verhoging van de scheidingsmuren met het oog op de inrichting van de uitbouw als terras met jacuzzi een te grote ruimtelijke impact heeft. Het advies stelt meer specifiek: *“Als een buitenruimte op de verdieping volledig omkapseld moet worden om aanvaardbaar te zijn terwijl er gelijkvloers voldoende mogelijkheid is voor het voorzien van een ruim terras, dan blijkt hieruit duidelijk dat het dakterras een te grote ruimtelijke impact heeft.”*. Op grond van haar onderzoek komt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de vaststelling dat in de bestaande omgeving, die in de eerste plaats het referentiepunt vormt bij de toets aan een goede ruimtelijke ordening, een bouwdiepte van twaalf meter gangbaar is daar waar met de

aanvraag door de ophoging van de scheidingsmuren een bouwdiepte van 15,5 meter bereikt wordt. Vervolgens wijst zij erop dat het optrekken van de scheidingsmuren negatieve gevolgen heeft voor de burens en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt. Tot slot stipt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de hinder als gevolg van de inplanting van de jacuzzi ten aanzien van de rechts aanpalende toekomstige burens aan. De conclusie luidt:

“ ...

*Het voordeel van het dakterras weegt niet op tegen de nadelen die de omwonenden ondervinden hierdoor. Gezien de mogelijkheid van het realiseren van een terras op het gelijkvloers is een dakterras niet passend in de goede plaatselijke aanleg. In een omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen is het inrichten van dakterrassen niet aangewezen.*

*(...)*

*Het ontwerp zal dan ook moeten aangepast worden om wel verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Als er geen dakterras wordt voorzien moeten de scheidingsmuren veel minder opgetrokken worden en daarom is het van belang dat het ontwerp herdacht wordt. De hoogte van de opstaande rand kan dan ook nog verlaagd worden. Deze aanpassingen moeten het voorwerp uitmaken van een nieuw ontwerp.*

...”

De verwerende partij beschikt, zoals gesteld, over een eigen discretionaire bevoegdheid bij de toets aan een goede ruimtelijke ordening. Zij kan gemotiveerd afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel alsook de materiële en verstrengde motiveringsplicht die alsdan op haar rust, mag er van haar worden verwacht dat zij haar afwijkend oordeel niet alleen pertinent maar ook des te concreter motiveert.

7.

De verzoekende partij toont het bestaan van een duidelijke beleidslijn om de bouwdiepte tot twaalf meter te beperken, niet aan. Wel stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag: *“Door het optrekken van de scheidingsmuren rond het dakterras is de scheidingsmuur iets meer dan 5 m hoog, wat net iets minder is dan 2 bouwlagen (doorgaans 6 m hoogte) maar veel meer dan 1 bouwlaag (doorgaans 3 m hoogte). Op die manier wordt de bouwdiepte op de verdieping ook 15,5 m wat veel dieper is dan van de omliggende bebouwing”*. Die vaststelling wordt in de bestreden beslissing niet ontmoet. Het gegeven dat de verwerende partij pas in haar antwoordnota een luchtfoto toevoegt en op grond daarvan voorhoudt dat de bestaande feitelijke toestand diepere bouwdieptes omvat onder loutere verwijzing naar de diepte van de percelen op zich en de daarop aanwezige bebouwing zonder onderscheid naargelang het een bewoond hoofdvolume betreft dan wel een daar - door middel van een onbebouwde strook - fysiek van onderscheiden bijgebouw aan de achterzijde van het perceel betreft, doet daaraan geen afbreuk.

De verwerende partij voldoet evenmin op de haar rustende verstrengde motiveringsplicht in relatie tot het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar het de impact van de diepere achterbouw met terras en jacuzzi betreft.

Zo kan de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorziene terras niet overtuigen in zoverre die teruggaat op stijlclausules. Voor haar conclusie dat *“de aanvraag voorziet (in) een enorme verhoging van de woon- en leefkwaliteit van de aanvragers en de burens (...) niet overdreven gehinderd (worden) in hun beleving van hun huis en tuin”* kan de verwerende partij niet dienstig terugvallen op een hypothetisch project waarin meteen een volledige tweede bouwlaag wordt beoogd, waarbij zij ook meteen, zonder enige concrete beoordeling, oordeelt dat dit ook tot de mogelijkheden zou behoren. Wat de door de verzoekende partij onder meer in graad van beroep aangekaarte inkijk betreft, kan de stijlclausule dat *“elke aanvraag (...) geval per geval beoordeeld (dient) te worden en in dit geval (...) de deputatie (oordeelt) dat een dakterras mogelijk is”* evenmin

overtuigen. De verwerende partij laat immers na om die door haar geopperde concrete beoordeling daadwerkelijk door te voeren en nader te motiveren waarom het terras, onder meer gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door de verzoekende partij aangekaarte hinderaspecten, aanvaardbaar is. Daar waar de verwerende partij te kennen geeft dat het haar niet toekomt om, uit het perspectief van de aanvrager, de noodzaak tot een terras te beoordelen, moet zij zich wel van haar wettelijke opdracht kwijten en oordelen of het door de aanvrager als noodzakelijk ervaren terras inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt niet afdoende op welke gronden de verwerende partij tot die inpasbaarheid besluit.

Wat de geluidshinder als gevolg van de jacuzzi betreft, wordt er vastgesteld dat, hoewel de inplanting na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewijzigd werd in het voordeel van de toekomstige bewoners van de rechts aanpalende sociale woningen en zodoende meer centraal ingeplant werd, de verwerende partij in het geheel niet ingaat op de door de verzoekende partij in administratief beroep aangevoerde geluidshinder.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.2.19 VCRO en het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij stelt:

“ ...

*Artikel 4.2.19 VCRO luidt:*

*(...).*

*De bestreden beslissing verleent de vergunning met de volgende voorwaarde:*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat er over de volledige breedte van het dakterras een matglazen zichtschermbord wordt geplaatst.*

*Noch het dispositief, noch het motiverend gedeelte van de beslissing geeft verdere specificaties mbt de correcte uitvoering van deze bijkomende voorwaarde.*

- *De plaats waar het zichtschermbord moet worden aangebracht op het dakterras wordt niet bepaald. De verplichting tot plaatsen van het zichtschermbord ‘over de volledige breedte’ duidt niet aan of het zichtschermbord moet geplaatst worden op de plaats waar het bruikbaar gedeelte van het dakterras eindigt dan wel op het einde van de uitbouw.*
- *De hoogte van het zichtschermbord wordt evenmin aangeduid.*

*Waar de voorwaarde essentieel wordt geacht om het dakterras te mogen inrichten, dient de voorwaarde precies en duidelijk te worden bepaald.*

*Dit is vooreerst vereist door artikel 4.2.19, 2<sup>de</sup> lid VCRO “Voorwaarden zijn voldoende precies”.*

*Bovendien is het opleggen van duidelijk voorwaarden vereist op grond van het algemeen rechtzekerheidsbeginsel. Latere toesting van de correcte uitvoering van de voorwaarden wordt onmogelijk gemaakt indien de voorwaarden onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald.*

*Dat maakt het voor de diensten belast met de controle op de naleving van stedenbouwkundige vergunningen onmogelijk om het controle uit te oefenen.*

*Het maakt het bovendien voor de burgers en in het bijzonder belanghebbende derden onmogelijk om hun subjectieve rechten voorvloeiend uit de administratieve rechtshandelingen uit te putten.*

*Het verslag van de PSA had eveneens reeds de aandacht hierop gevestigd:*

*Dergelijke voorwaarde is zeer vaag. Voor bezwaarindiener is het hiermee niet duidelijk welke maatregelen concreet zullen genomen worden.*

*De bestreden beslissing doet geen enkele moeite om tegemoet te komen aan de opmerking van de PSA en weerlegt ze evenmin.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

***Het middel is niet ontvankelijk***

*Uit lezing van het tweede middel blijkt dat verzoekende partij nergens (terecht) de doeltreffendheid van het zichtscherf zelf viseert. Het blijft bij formele kritiek dat een en ander niet rechtzeker / duidelijk is, maar verzoekende partij toont niet aan dat hij belang heeft bij deze kritiek.*

*Inderdaad moet worden opgemerkt dat middels de planaanpassing het dakterras ook verkleind werd. Er wordt voorzien in een uiterst beperkt (enkel voor het onderhoud) toegankelijke groenzone van 3,59 meter en ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt ook een afstand van 60 centimeter gerespecteerd. Volgens de bestreden beslissing wordt met deze planaanpassing tegemoet gekomen aan de goede ruimtelijke ordening waarbij deze constellatie ervoor zorgt dat eventuele hinder naar de burelen toe tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Dit blijkt uit de simulaties die van de mogelijke inblik zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat vanop het dakterras enkel de tuinen en de achterliggende woningen te zien zijn (zie ook foto onder randnummer 21). Dit wordt zelfs niet betwist door verzoekende partij (!).*

*Het is enkel om verzoekende partij ter wille te zijn, dat in een bijkomende voorwaarde wordt voorzien.*

*Verzoekende partij ontbeert dan elke vorm van persoonlijk en actueel belang bij het viseren van het zichtscherf.*

***Eerst dit. Verkeerde lezing van het PSA-verslag.***

*Verzoekende partij houdt er kennelijk een verkeerde lezing van het PSA-verslag op na waar hij lijkt voor te houden dat deze de voorwaarde van een matglazen scherm vaag zou vinden en de bestreden beslissing hier niet afdoende op repliceert.*

*Dit is niet juist en getuigt van een foute lezing van het PSA-verslag.*

*De voorwaarde die door de PSA in haar verslag geïmplementeerd wordt, is de voorwaarde die door het college van burgemeester en schepenen werd opgelegd:*

*'De functie van het dakterras wordt uit deze vergunning gesloten, tenzij ter hoogte van de betreffende buur links maatregelen worden getroffen teneinde inkijk in de tuin van de burens te verminderen. Dit kan **bijvoorbeeld** door het plaatsen van een matglazen bovenop de dakopstand van de achtergevel van de aanbouw.'*

*(...)*

*Het is met betrekking tot deze voorwaarde dat de PSA de volgende kritiek uit*

*'[ ] In de beslissing wordt als voorwaarde opgenomen dat het dakterras wordt uitgesloten ter hoogte van de betreffende buur links maatregelen worden genomen teneinde de inkijk in de tuin te verminderen bijvoorbeeld door het plaatsen van een matglazen scherm. Dergelijke voorwaarde is zeer vaag. Voor de bezwaarindienster is het hiermee niet duidelijk welke maatregelen concreet zullen genomen worden [ ]'*

*Er wordt maar geen enkele garantie gegeven of dit scherm er daadwerkelijk zou komen. De nadruk ligt hierbij op 'maatregelen' om te verminderen van inkijk. Enkel bij wijze van voorbeeld wordt gewezen op het bestaan van een matglazen scherm. In een dergelijk verhaal kan er bijvoorbeeld voor geadviseerd worden om een houten schutting te plaatsen, met desgevallend schaduwvorming tot gevolg.*

*Het is dan ook in dit opzicht dat de voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen te vaag werd bevonden.*

#### **Geen vage voorwaarde.**

*De voorwaarde uit de bestreden beslissing is allesbehalve onvoldoende precies.*

*[...]*

*Bovenstaande simulatie is de weergave van het zicht vanaf het terras, zonder rekening te houden met de plaanpassingen die naderhand werden doorgevoerd, te weten de bijkomende groenzones waardoor elke vorm van zicht onmogelijk wordt gemaakt.*

*In de bestreden beslissing wordt zeer specifiek met betrekking tot het matglazen zichtschermbild het volgende overwogen:*

*'De aanvragers bezorgen na de hoorzitting een **aangepast plan** omtrent het dakterras. Er wordt nu voorzien in een uiterst beperkt (enkel voor het onderhoud) toegankelijke groenzone van 3m59 en ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt ook een afstand van 60cm gerespecteerd. Dit voorstelt komt de goede ruimtelijke ordening ten goede en zorgt er voor dat eventuele hinder naar de burens toe tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Dit alles blijkt duidelijk uit de simulaties van de mogelijke inkijk die zijn gemaakt. Vanaf het dakterras zijn enkel de tuinen en de achterliggende woningen te zien. Het is niet mogelijk om in te kijken in de woningen en tuinen van de burens. Om tegemoet te komen aan de beroepsindienster legt de deputatie nog als bijkomende voorwaarde op dat er een matglazen zichtschermbild moet worden voorzien over de volledige breedte van het dakterras. Op deze manier is er geen enkele inkijk mogelijk en kunnen de aanvragers genieten van het genot van hun dakterras. De deputatie is dan ook van oordeel dat een dakterras op deze plaats aanvaard wordt.'*

*De notie van 'voldoende precies' ex artikel 4.2.19 VGO veronderstelt niet dat te dezen de exacte locatie of de hoogte moet worden vermeldt. Doel van deze bepaling in een dergelijk vergunningsverhaal is onmiskenbaar toelaten uit te kunnen maken welke concrete en*

*precieze ingreep er door de begunstigde van de vergunning dient te gebeuren met garantie naar het afdoende zijn ervan om evt zichthinder voor de aanpalende percelen te vermijden.*

*Dit is in casu absoluut het geval. De doelstelling is zonder meer het beperken van het zicht vanop het terras naar de belendende percelen. Uit de in het dossier stekende simulatie blijkt ook dat exacte locatie van een matglazen zichtscherf of de specifieke hoogte ervan geenszins bijdraagt tot deze doelstelling. De deputatie acht de gevreesde inkijk zelfs aanvaardbaar. Het is enkel met het oog op het ter wille te zijn van verzoekende partij dat deze voorwaarde werd opgelegd. Welnu, **elke vorm van matglazen zichtscherf dat wordt aangebracht op het terras**, geplaatst volgens de regels van de kunst, **behaalt uit zijn aard - gelet op de feitelijke constellatie en de gebeurlijke aanvaardbare inkijk - het vooropgestelde effect**. Deze vaststelling wordt, nogmaals, door verzoekende partij in het verzoekschrift ook niet betwist.*

*Verzoekende partij kan dan ook geen schending van artikel 4 2 19 VCRO aannemelijk maken, nu het normdoel van deze bepaling kennelijk werd gerespecteerd.*

***Ook geen schending van het algemeen rechtszekerheidsbeginsel.***

*Op grond van dit beginsel mogen toekomstige en onzekere feiten geen deel uitmaken bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag, laat staan dat de uitvoerbaarheid van de vergunning zelf zou mogen afhangen van toekomstige en onzekere feiten Volgens vaststaande rechtspraak is het nemen van een beslissing, waarvan de uitvoering afhankelijk is van een toekomstig en onzeker feit, fundamenteel strijdig met het rechtzekerheidsbeginsel.*

*In deze moet worden vastgesteld dat de door de verzoekende partij betwiste voorwaarde niet beoogt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen 'met het recht en de goede ruimtelijke ordening'. Zoals blijkt uit de bespreking in de bestreden beslissing heeft de deputatie immers uitdrukkelijk vastgesteld dat de aanvraag op zichzelf tegemoetkomt aan de notie aanvaardbare hinder - maar ertoe strekt om de verzoekende partij ter wille te zijn en elke mogelijke en gebeurlijke vorm van inkijk uit te sluiten.*

*De tenuitvoerlegging van deze voorwaarde is daarbij zekerlijk niet onzeker, verzoekende partij toont zulks ook niet aan. Hij poneert enkel dat het opleggen van duidelijke voorwaarden vereist wordt en dat de correcte tenuitvoerlegging van de voorwaarden niet zou kunnen getoetst worden na uitvoering.*

*Er is geen sprake van een onzekere uitvoering In de mate de voorwaarde niet zou worden uitgevoerd, is het geheel niet vergund Ook de wijze waarop het matglazen zichtscherf wordt aangebracht en bv in welke kleur (matwit of matgrijs) doet niet ter zake. De rechtszekerheid - ervoor zorgen dat er geen inkijk mogelijk is - wordt gerespecteerd*

*Verzoekende partij mist dan ook juridische grondslag.*

*...*



## *Beoordeling door de Raad*

1.

Met haar tweede middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de vergunningsvoorwaarde die stelt dat *“er over de volledige breedte van het dakterras een matglazen zichtscherf wordt geplaatst”*. Zij betwist het rechtsgeldig karakter van de voorwaarde in het licht van artikel 4.2.19 VCRO en het rechtszekerheidsbeginsel.

2.

De exceptie dat de verzoekende partij geen belang bij het middel heeft, wordt verworpen. Nu de verzoekende partij de bestaanbaarheid van de opgelegde vergunningsvoorwaarde met artikel 4.2.19, §1 VCRO opwerpt, waaronder de in dat artikel besloten vereiste dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn, kan er van haar niet worden verwacht dat zij concreet de doeltreffendheid van het opgelegde zichtscherf weerlegt. Het middel bestaat er net in de onduidelijkheid betreffende de inplanting en dimensionering van dat zichtscherf te bekritisieren. De tegenwerping dat de bekritiseerde vergunningsvoorwaarde “enkel” opgelegd werd om de verzoekende partij “ter wille te zijn”, doet daar niet anders over oordelen. Zelfs als de verwerende partij de voorwaarde enkel opgelegd heeft om de verzoekende partij “ter wille te zijn”, doet dat niet af aan haar plicht om vergunningsvoorwaarden op te leggen die voldoen aan de vereisten van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

3.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuur aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen zijn, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

De voorwaarde die tot de plaatsing van een zichtscherf verplicht, voldoet niet aan de door artikel 4.2.19, §1 VCRO gestelde vereiste van precisie. Waar het zichtscherf exact geplaatst moet worden en welke hoogte het moet hebben om inkijk tot een aanvaardbaar niveau te beperken, wordt in het ongewisse gelaten.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een derde middel neemt de verzoekende partij uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

*“ ...*

*Verzoeker heeft in zijn bezwaarschrift in het kader van de initiële aanvraag zowel als in zijn beroepschrift aangeduid dat de muur waarop de uitbouw werd gebouwd geen gemeenschappelijke muur was doch een eigen muur van verzoeker die zich volledig bevindt op zijn perceel.*

*De Deputatie vergenoegt er zich mee te stellen dat dit een betwisting van burgerlijke aard is. Dit is niet correct.*

*De Deputatie werd er van verwittigd dat de terrasconstructie wordt geplaatst op de privatieve eigendom van verzoeker die dus bijgevolg niet tot de eigendom van de aanvragers behoort. Een vergunningsaanvraag op andermans eigendom is niet uitvoerbaar.*

*De aanvrager heeft het gegeven dat de muur waarop de terrasconstructie en in het bijzonder de muren ter hoogte van het terras op de verdieping opgetrokken worden exclusief eigendom zijn van verzoeker niet ontkracht noch tegengesproken.*

*Indien de Deputatie op basis van de haar ter beschikking gestelde gegevens vaststelt of kan vaststellen dat een (essentieel) onderdeel van de aanvraag niet tot de eigendom van de aanvrager behoort, dient zij dit element bij de beoordeling van de aanvraag te betrekken en de vergunningsaanvraag in voorkomend geval te weigeren (RvVb 18 maart 2014, nr A/2014/0195).*

*In casu is het plaatsen van de scheidingsmuren essentieel geacht om het bouwen van het terras toe te laten. Wanneer een dergelijk essentieel element niet uitvoerbaar is omwille van de concrete eigendomsstructuur, moet vastgesteld worden dat de vergunningsaanvraag niet uitvoerbaar is en moet de vergunning derhalve worden geweigerd.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

***Het middel is niet ontvankelijk.***

*Verzoekende partij mist feitelijke grondslag waar hij voorhoudt dat 'de terrasconstructie [...] geplaatst [wordt] op de privatieve eigendom van verzoeker [...]'.*

*Uit de weergave op plan van de nieuwe toestand blijkt duidelijk dat de terrasconstructie niet wordt geplaatst op de eigendom van verzoekende partij.*

*Voor zover verzoekende partij zijn middel hierop ent, is het dan ook niet ontvankelijk.*

***Het middel is niet ontvankelijk - exceptio obscuri libelli.***

*Maar er is meer. Verzoekende partij viseert in zijn derde middel de materiële motiveringplicht en meent dat er sprake is van een schending van een zorgvuldigheidsbeginsel. Evenwel wordt nagelaten aan te tonen op welke wijze juist deze beginselen in de bestreden beslissing met de voeten zouden zijn getreden.*

*Verzoekende partij meent dat de stelling dat er sprake is van een betwisting van burgerlijke aard is foutief zou zijn. Evenwel laat hij compleet na dit, in het licht van een voorgehouden schending van de materiële motiverings- en zorgvuldigheidsplicht, nader te duiden. Het komt daarbij niet toe aan verwerende partij, laat staan uw Raad, om te gaan grasduinen in het middel om na te gaan waarin de schending juist zou liggen.*

*Het blijft bij een ongefundeerde stellingname dat een vergunningsaanvraag op andermans eigendom niet uitvoerbaar is, maar daarmee slaagt hij er niet in aan te tonen dat de bestreden beslissing behept is met een onwettigheid.*

*Gelet op de beperkte libellering van het middel, kan dit dan ook niet als ontvankelijk weerhouden worden.*

***Ondergeschikt. De discussie noodzaakt wel degelijk een beslechting die niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid.***

*Mocht uw Raad alsnog van oordeel zijn dat verzoekende partij zich in het derde middel kan enten op de 2 aangehaalde beginselen om de discussie inzake de zakelijke werking van een stedenbouwkundige vergunning op een ontvankelijk wijze voor uw Raad te brengen, laat verwerende partij het volgende gelden.*

*Te dezen moet worden verwezen naar artikel 4.2.22 VCRO. Dit artikel bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen (...)*

*Hoewel er op het ogenblik van de uitspraak van het arrest dat wordt aangehaald door verzoekende partij enige twijfel leek te bestaan omtrent de zakelijke werking van een stedenbouwkundige vergunning (...), lijkt deze inmiddels definitief beslecht (...).*

*Verzoekende partij maakt dan ook een gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing niet aannemelijk en al zeker niet aan de hand van een schending van de aangehaalde beginselen.*

*Het middel is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het middel voert de verzoekende partij aan dat zij eigenaar is van de scheidingsmuur die verhoogd wordt. Een essentieel bestanddeel van de aanvraag is daardoor niet uitvoerbaar, wat volgens de verzoekende partij een verplichte weigeringsgrond is.

2.

Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de berechting van geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken behoort. Daaruit volgt dat de Raad niet bevoegd is om zich over het bestaan en de omvang van subjectieve rechten, waaronder het recht op eigendom, uit te spreken. Een vergunningsbeslissing kan enkel wegens objectieve onwettigheid worden vernietigd, niet op grond van de schending van een subjectief recht.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. De afgifte van de bestreden vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in. Het komt de verwerende partij dus niet toe als rechter op te treden om te beoordelen of de aanvragers al dan niet een subjectief recht bezitten om op de grond de aangevraagde werken uit te voeren, wel om te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet opgedragen is, in het bijzonder of de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is.

3.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan Kurt GODDERIS en Ann VANHESTE een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend wordt voor het verbouwen van een woning en garage op het perceel gelegen te 8660 De Panne, Stationsstraat 28 en met als kadastrale omschrijving De Panne, afdeling 3, Adinkerke, sectie C, nummer 0485 A3.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 juli 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Bart VOETS

Geert DE WOLF