

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0549
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0382/A/0366

Verzoekende partij	de heer Nico VAN DE VELDE vertegenwoordigd door advocaat Ghislaine VAN KERCKHOVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 62
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomende partij	de heer Wout VERDONCK vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 7 oktober 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Lede, Nonnenbosstraat 130, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0319F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 26 mei 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een eengezinswoning (halfopen)” op een perceel gelegen te Lede, Nonnenbosstraat 130.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, voor de eerste 50 m in woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 augustus 2014 tot 13 september 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 oktober 2014 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

Beschrijving van de omgeving, bouwplaat en het project

Het goed situeert zich aan de rand van de bebouwing van Lede in een woonlint met achterliggend agrarisch gebied. De omgeving wordt gekenmerkt door (half)open bebouwing.

De aanvraag beoogt de verbouwing van de woning.

Resultaten van het openbaar onderzoek

...

De bezwaarschriften handelen over:

de plannen vermelden het bestaande terreinprofiel niet correct waardoor de hoogte van de tuinmuur t.o.v. het maaiveld van het aanpalend perceel geen 1,9m bedraagt maar aanzienlijk hoger is;

plat dak mag enkel als plat dak gebruikt worden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

na controle door de gemeente is er inderdaad een aanzienlijk hoogteverschil voor en achter de woning. De tuinmuur zal inderdaad een 2,5 m hoogt zijn langs de zijde van de buur, maar dit is nog aanvaardbaar. De architect heeft aanvullend het juiste terreinprofiel ingediend,

Geen terras aangevraagd op plat dak.

...

Juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening.

...

Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving. De bebouwingsdichtheid wijkt niet af van deze in de onmiddellijke omgeving. De impact op de mobiliteit en verkeersafwikkeling is verwaarloosbaar. Een tuinafsluiting van 2,5 m naar het perceel van de klager is aanvaardbaar en naar privacy toe een betere oplossing dan een hoogte van 1,9 m naar het perceel van de klager aangezien aanvragers er kunnen overkijken.

Advies: gunstig

Voorwaarden

De goedgekeurde bouwplannen na te leven.

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

De woning dient per bouwlaan voorzien te worden van een rookmelder.

...

Advies college van burgemeester en schepenen

...

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan en van de gewestelijke en gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen.

...

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove- Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijke bij en maakt dit advies tot het zijne

Voorwaarden college

De goedgekeurde bouwplannen na te leven.

Achter het terras dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

De woning dient per bouwlaag voorzien te worden van een rookmelder.

”

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 13 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 januari 2015 ongegrond en verleent onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

1.1 Planologische voorschriften

Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een 50 m woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gevraagde werken beperken zich tot het woongebied.

...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich aan de rand van de bebouwing van Lede binnen een woonlint met achterliggend agrarisch gebied. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen in (half)open bebouwing. Vele tussenliggende kavels zijn onbebouwd, deze worden aangewend als landbouwperceel.

Op het terrein zelf staat een woning in halfopen bebouwing met de wachtgevel naar het linkse perceel van appellant, tevens bezwaarindiener bij het openbaar onderzoek.

Het betreft een woning van twee bouwlagen onder zadeldak met een gevelbreedte van 6,62 m en een totale bouwdiepte van 9,12 m voor het hoofdgebouw met daarna 5 m voor de berging en veranda, en aansluitend 3 m voor de tuinberging. Aldus wordt op de linker perceelgrens een bouwdiepte van 17,12 m bereikt. De bijgebouwen tellen slechts één bouwlaag.

De aanvraag bestaat er hoofdzakelijk uit de bijgebouwen af te breken en op het gelijkvloers een keuken aan te bouwen, alsook op de verdieping een badkamer. De bouwdiepte op het gelijkvloers bereikt aldus 17,80 m en op de verdieping 12 m.

De nieuwe bijgebouwen worden afgedekt met een plat dak van 3,30 m hoog en 6 m hoog voor het verdiepingsgedeelte. Na de keuken wordt nog een muur voorzien van 4 m lang bij 1,90 m hoog (in referentie tot de nulpas van de woning).

Dit stukje tuinmuur op de perceelgrens heeft aan de achterzijde (dus naar de linkerbuur toe) een hoogte van 2,50 m volgens de aanvrager en de gemeente (2,80 m volgens appellant).

...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in een regenwaterput en infiltratie-voorziening. Het hemelwater wordt hergebruikt.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag bestaat er hoofdzakelijk uit de bijgebouwen af te breken en op het gelijkvloers een keuken aan te bouwen, alsook op de verdieping een badkamer. De bouwdiepte op het gelijkvloers bereikt 17,80 m, op de verdieping 12 m. De nieuwe bijgebouwen worden afgedekt met een plat dak van 3,30 m hoog en 6 m hoog voor het verdiepingsgedeelte.

In globo dient gesteld dat de geplande verbouwing past binnen de omgeving en wat gebruikelijk is aan bouwdiepten en bouwhoogten.

Na de keuken wordt nog een muur voorzien van 4 m lang bij 1,90 m hoog (in referentie tot de nulpas van de woning) aan het terras. Dit stukje tuinmuur op de perceelgrens heeft aan de linkerzijde (dus naar de linkerbuur toe) een hoogte van 2,50 m volgens de aanvrager en de gemeente (2,80 m volgens appellant). Precies de hoogte hiervan vormt de kern van het bezwaar van appellant.

De realisatie van de tuinmuur is zowel een bescherming inzake privacy naar de aanvrager toe als naar appellant toe, en dient inderdaad minimaal 1,90 m hoog te zijn boven de nulpas van de woning om effectief als volwaardig scherm te kunnen dienen. Het feit dat het terrein afhelt, of het aanpalende terrein lager ligt doet hieraan geen afbreuk. Dit argument van appellant is derhalve ongegrond. Bovendien is een hoogte van 2,50 m tot 2,80 m voor een tuinmuur nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar. De impact op de bezonning en lichtinval op het linksaanpalende perceel zal niet van die aard zijn dat de normale hinder die verwacht mag worden tussen burens, wordt overschreden.

Het bezwaar van appellant dat het platte dak niet als terras mag ingericht worden is eveneens ongegrond, het gebruik als dakterras maakt immers geen deel uit van het aanvraagdossier.

De uitlaat van de dampkap is een louter burgerrechtelijke zaak die de stedenbouwkundige evaluatie van voorliggende aanvraag niet in de weg staat.

Art. 4.2.22. §1. Van de codex stelt immers: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde: achter het terras dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de hoogte van de muren van de achterbouw niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de grenzen van goed nabuurschap overschrijdt. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt, omdat niet op afdoende wijze en pertinent is aangetoond dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de volgende hinderaspecten voor het aanpalend perceel:

1) Betreffende het terreinprofiel

De verzoekende partij zet uiteen dat de woningen zich op een afhellend maaiveld bevinden waardoor het niveauverschil vanaf de voorgevel van de woning tot de achtergevel van de achterbouw niet minder dan 0,80 meter bedraagt. Dit was aanvankelijk niet medegedeeld en niet getekend op het plan. De architect heeft een aanvullend plan ingediend. Daar is sprake van een hoogteverschil van maximaal 2,50 meter. Ook dit plan is volgens de verzoekende partij onnauwkeurig en geeft het integrale terreinprofiel niet weer. Het terrein werd opgemeten door een landmeter-expert en het hoogteverschil achteraan bedraagt 2,80 meter. Hierdoor zal de oprichting van het laatste gedeelte van de achterbouw een totale gevelhoogte bereiken van 2,80 meter in plaats van de aangeduide 1,90 meter.

De verzoekende partij heeft in de replieknota van 9 januari 2015, na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgemerkt dat de hoogte van de tuinmuur voor haar resulteert in een significante vermindering van het daglicht en in een belemmering van haar uitzicht, en dat bovendien voorbij wordt gegaan aan het gegeven dat de achterbouw een hoogte heeft van 3,30 meter gemeten vanaf de nulpas, wat neerkomt op een werkelijke hoogte van 3,95 meter tot 4,05 meter boven het huidige maaiveld. Deze hoogte is voor de verzoekende partij niet ruimtelijk aanvaardbaar en uiterst hinderlijk voor haar uitzicht en zonlicht. Dit heeft tot gevolg dat de normale hinder die mag verwacht worden tussen burens overschreden wordt.

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij letterlijk de motivering van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen zonder in te gaan op de opmerkingen van verzoeker geformuleerd bij replieknota. Bovendien wordt erkend dat het hoogteverschil aanzienlijk is, doch wordt dit hoogteverschil als “nog aanvaardbaar” bestempeld zonder dat de motieven om tot dit besluit te komen medegedeeld worden.

Daarnaast merkt de verzoekende partij op dat niet geantwoord wordt op haar grief dat haar mogelijkheden worden beperkt om in de toekomst tevens een achterbouw te plaatsen.

2) Betreffende het plat dak

De verzoekende partij wenst zekerheid dat het plat dak in de toekomst geen dienst zal doen als terras gelet op de inkijk die hierdoor zou ontstaan op haar perceel. De verwerende partij beperkt zich ertoe te stellen dat het gebruik als dakterras geen deel uitmaakt van het aanvraagdossier. De verzoekende partij meent dat dit niet volstaat en er een voorbehoud dient geformuleerd te worden in de vergunningsvoorwaarden.

3) Betreffende de dampkap en de bedrading

De verzoekende partij stelt dat ze niet akkoord gaat met de bestaande uitlaat voor een dampkap en diverse bedradingen in de zijgevel. De tussenkommende partij heeft bevestigd

dat deze uitlaat zal verwijderd worden. De verzoekende partij wenst dat hiervan melding wordt gemaakt in de vergunningsbeslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende.

1) Betreffende het terreinprofiel

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing. Zowel qua hoogte van de tuinmuur, als qua hoogte van de achterbouw is in de bestreden beslissing gemotiveerd dat de geplande verbouwing past binnen de omgeving en wat gebruikelijk is aan bouwdiepten en bouwhoogten. De verwerende partij stelt dat ze op basis van die motivering tot het besluit is kunnen komen dat de impact op de bezonning en lichtinval op linksaantalende perceel van de verzoekende partij niet van die aard zal zijn dat de normale hinder die verwacht mag worden tussen burens, wordt overschreden.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij dat niet werd geantwoord op haar grief die werd opgenomen in het bezwaarschrift, stelt de verwerende partij dat de voorwaarde dat het terreinniveau van de aanpalende woning over minimaal twee meter vanaf de perceelsgrens dient te worden gevolgd, geen beperking inhoudt van de mogelijkheden van de verzoekende partij voor het geval deze in de toekomst tevens een achterbouw zou wensen te plaatsen. Dit is zo evident dat hierop geen antwoord diende te worden gegeven in de bestreden beslissing.

Wat de opmerkingen betreft dat niet uitdrukkelijk is geantwoord op de opmerkingen van de verzoekende partij geformuleerd in de replieknota, verwijst de verwerende partij naar rechtspraak die bevestigt dat de motiveringsplicht niet vereist dat het vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

2) Betreffende het plat dak

De verwerende partij stelt dat zij het beroepsargument afdoende heeft beantwoord. Met de verleende vergunning wordt het niet toegestaan het plat dak te gebruiken als dakterras. Het gebruik van het plat dak als dakterras maakt immers geen deel uit van het voorwerp van de aanvraag.

3) Betreffende de dampkap en bedrading

De verwerende partij stelt dat dergelijke burgerlijke aspecten niet behoeven te worden geregeld in het kader van de stedenbouwkundige vergunning. In de bestreden beslissing is voldoende gemotiveerd dat dit een louter burgerrechtelijke zaak betreft.

3.

De tussenkomende partij stelt nog dat de verzoekende partij in het enige middel niet meer doet dan de argumenten hernemen, die reeds meegedeeld waren aan de vergunningverlenende overheid middels een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en middels een beroepschrift. De verzoekende partij lijkt daarbij echter uit het oog te verliezen dat de bevoegdheid van de Raad fundamenteel verschilt van deze waarover de vergunningverlenende overheid beschikt.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij zich beperkt tot algemene beweringen over mogelijke hinder, maar nalaat deze voldoende concreet aan te tonen. De verzoekende partij levert opportunistiekritiek maar toont de beweerdde onwettigheid niet aan.

De tussenkomende partij voegt een foto toe van bestaande toestand van de achterbouw, waaruit blijkt dat de vergunde nieuwe achterbouw met keuken lager wordt dan de bestaande achterbouw (3,30 m in plaats van 4,40 m). Het argument van verzoeker dat de hoogte van de achterbouw groter is dan aanvaardbaar, kan niet gevolgd worden: de situatie verbetert op dit vlak ten opzichte van de bestaande toestand.

Wat de bouwdiepte betreft, zet de tussenkomende partij uiteen dat de totale diepte van de huidige constructies 17,12 m bedraagt en dat na de werken de bouwdiepte 17,80 m wordt, met daarachter nog een tuinmuur van 4 m lang. Deze muur wordt opgericht ter afscherming van een terras en strekt er net toe om hinder door inkijk en verlies aan privacy in hoofde van de beide aangelanden te vermijden. Dit wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aangegeven en door de verzoekende partij niet ontkend. De muur beperken tot 1,90m langs de zijde van de verzoekende partij zou onvoldoende zijn om inkijk te vermijden, zoals de verwerende partij terecht opmerkt. Dit heeft onvermijdelijk tot gevolg dat de muur langs de zijde van de verzoekende partij iets hoger wordt, zonder daarbij de grenzen van het aanvaardbare te overschrijden. Ten tweede blijkt uit het inplantingsplan en uit de bijgevoegde foto's dat de eigendom van de verzoekende partij zeer ruim is en de afstand ten opzichte van de woning groot zodat er geen abnormale hinder veroorzaakt wordt.

De tussenkomende partij stelt verder dat de vergunningverlenende overheid niet verplicht is om elk bezwaar in detail te beantwoorden. De verzoekende partij beperkt zich tot een vage bewering dat haar bouw mogelijkheden beperkt zouden worden, maar toont dit op geen enkele manier aan.

Wat betreft het plat dak en de dampkap en bedrading, is het middel volgens de tussenkomende partij onontvankelijk nu niet duidelijk is welke rechtsregels of beginselen geschonden zouden zijn:

- Het gebruik van het plat dak als terras is niet aangevraagd. Mocht het dak toch als terras ingericht worden, dan is dit een probleem van handhaving.
- Wat betreft de vraag tot bevestiging dat een bestaande uitlaat voor een dampkap en diverse bedrading op de zijgevel verwijderd zullen worden, heeft de verwerende partij terecht geantwoord dat dit een louter burgerrechtelijk aspect is. De verzoekende partij geeft louter opportunistische kritiek en geeft niet aan op welke wijze de verwerende partij een onwettige beslissing zou hebben genomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing onvoldoende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft gemotiveerd voor wat betreft de door haar opgesomde hinderaspecten, waaronder de bouwhoogte met impact op de lichtinval en verstoring van het uitzicht, het gebruik van het plat dak als dakterras en de aanwezigheid van de uitlaat van een dampkap en bedrading in de zijgevel van het betrokken pand.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij opwerpt, is het enig middel in het verzoekschrift voldoende duidelijk omschreven als een schending van de motiveringsplicht bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, waarbij de verzoekende partij meer bepaald kritiek uit op de deugdelijkheid van de motivering die in de bestreden beslissing is opgenomen in verband met welbepaalde hinderaspecten. Het enig middel is dan ook in zijn geheel onontvankelijk.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

3.

Wat het hoogteverschil betreft, stelt de Raad vast dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met het hoogteverschil tussen de aanpalende percelen. Wat de nieuwe achterbouw betreft, vermeldt de verwerende partij de concrete bouwdiepte en bouwhoogte op gelijkvloers en verdieping en besluit ze dat de geplande verbouwing past binnen de omgeving en overeenstemt met wat gebruikelijk is aan bouwdiepten en bouwhoogten. Wat betreft de hoogte van de tuinmuur overweegt de verwerende partij dat na de keuken een muur wordt voorzien van 4 m lang bij 1,90 m hoog (in referentie tot de nulpas van de woning) en dat deze tuinmuur op de perceelgrens aan de linkerzijde (dus naar de linkerbuur toe) een hoogte heeft van 2,50 m volgens de aanvrager (tussenkommende partij) en de gemeente en 2,80 m volgens de beroeper (verzoekende partij). De verwerende partij heeft vervolgens op een gemotiveerde wijze in de bestreden beslissing geoordeeld dat de hoogte van de muur ruimtelijk verantwoord is en een bescherming inzake privacy verzekert ten aanzien van zowel de verzoekende partij als de tussenkommende partij. De verwerende partij stelt daarbij dat, teneinde de privacy van de verzoekende partij te verzekeren, de betrokken muur minimaal 1,90m hoog moet zijn boven de nulpas van de woning om effectief als volwaardig scherm te kunnen dienen voor de verzoekende partij. Bovendien oordeelt de verwerende partij dat een hoogte van 2,50 m tot 2,80 m voor een tuinmuur nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar is. De bestreden beslissing stelt verder ook nog dat de impact op bezonning en lichtinval ten aanzien van de verzoekende partij niet van die aard is dat een normaal te verwachten hinder overschreden wordt. Uit stukken die de verzoekende partij zelf bijbrengt, blijkt daarenboven dat, met uitzondering van de tuinmuur aansluitend bij de aanbouw en deels van de te bouwen badkamer op het verdiep, er lager gebouwd zal worden dan wat er op het ogenblik van de aanvraag aanwezig is. De beoordeling die de verwerende partij heeft gemaakt met de bestreden beslissing komt de Raad dan ook niet als onjuist of als onredelijk over.

Tegen deze overwegingen staan de andersluidende argumenten van de verzoekende partij dat de hoogte van de tuinmuur en de achterbouw voor haar niet ruimtelijk aanvaardbaar is, visuele hinder veroorzaakt en de bezonning en lichtinval beperkt. De verzoekende partij uit hiermee evenwel enkel een andere mening en haar kritiek bevat in essentie loutere opportunistiekritiek. De verzoekende partij toont niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing kennelijk onjuist of onredelijk zijn.

Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid onjuist dan wel kennelijk

onredelijk heeft uitgeoefend. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en is niet bevoegd om de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde over te doen.

4.

Wat het gebruik van het plat dak als dakterras betreft, stelt de Raad vast dat volgens de vergunde plannen dit plat dak niet wordt ingericht als dakterras.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze bepaling houdt geen verplichting in tot het opleggen van voorwaarden.

De verwerende partij heeft geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en de verzoekende partij toont niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing kennelijk onjuist of onredelijk zijn.

De verwerende partij heeft terecht vastgesteld dat het gebruik als dakterras geen deel uitmaakt van het aanvraagdossier en diende daaromtrent evenmin een voorwaarde op te leggen.

Het middelonderdeel mist feitelijke en juridische grondslag.

5.

Wat de dampkap betreft, stelt de Raad aan de hand van de plannen vast dat de bestaande keuken ter plaatse verdwijnt en een nieuwe keuken zal worden ingericht in de nieuwe achterbouw van de woning. Het akkoord waarnaar de verzoekende partij verwijst heeft betrekking op de huidige uitlaat van de dampkap en bedrading in de zijgevel. Uit de vergunde plannen blijkt niet dat er na de uitvoering van de verbouwingswerken in de gevel een uitlaat en/of bedradingen aanwezig zullen zijn.

De verwerende partij heeft terecht kunnen overwegen dat een akkoord tussen de verzoekende en tussenkomende partij over de uitlaat en de bedrading een burgerrechtelijke aangelegenheid is. Zoals onder het vorige randnummer vermeld, heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan op basis van artikel 4.2.19, §1 VCRO wanneer zij een vergunning verleent de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen, maar is zij daartoe niet verplicht.

6.

Tot slot dient de Raad erop te wijzen dat de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is op elk argument van de verzoekende partij te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

Zoals blijkt uit de voorgaande randnummers is dergelijke motivering in de bestreden beslissing aanwezig en wordt de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid hiervan niet aangetoond door de verzoekende partij.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wout VERDONCK is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 februari 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO