

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

## ARREST

nr. S/2015/0039 van 14 april 2015  
in de zaak 1415/0171/SA/2/0156

*In zake:* de heer **Gerrit BAUTMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Wouter BOLLEN**
2. mevrouw **Vanessa STINIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc SCHOOF  
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Stationlei 68  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 5 mei 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1820 Steenokkerzeel, Sellaerstraat 51A en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 363Y.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 maart 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Els EMPEREUR die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Marc SCHOOFS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Wouter BOLLEN en mevrouw Vanessa STINIS verzoeken met een aangetekende brief van 26 januari 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 februari 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 5 februari 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 februari 2014 tot en met 13 maart 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel verleent op 5 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### **OVERWEGEND GEDEELTE**

##### **- Beknopte beschrijving van de aanvraag**

*De bouwaanvraag, middels de reguliere procedure, behelst het verbouwen van een ééngezinswoning. Het perceel is gelegen aan een uitgeruste gemeenteweg.*

##### **- Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

*Het perceel ligt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977, in een woongebied waarvan de ordening gekend is door het stratenpatroon.*

...

##### **- Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*Door de reeds bestaande bebouwing en de aanwezige infrastructuur is de inrichting van het gebied gekend. De omgeving wordt bepaald door oudere woningen in halfopen en gesloten verband, variërend in grootte, materiaalkeuze en architecturale bouwstijl. De in witsteen opgetrokken woning links (nr 53) is de oorspronkelijke woning van de hoeve met een witstenen voortuinmuur dewelke, vóór het tussenbouwen van de garage, doorliep tot tegen woning 51A. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het Kasteel van Boetfort met bijhorend parkdomein, momenteel gerestaureerd en verbouwd tot thermencomplex met gastenverblijven.*

*Voorliggende aanvraag betreft een bebouwd perceel met een voorgevelbreedte van 9,55m en vanaf voorgevel een diepte van 21,79m langsheen de rechter perceelsgrens. De linker perceelsgrens loopt wat schuin en verspringt op 10,35m diep ongeveer 75cm naar binnen toe. De perceelsbreedte achteraan bedraagt 7,18m. De bebouwing bestaat uit een woning met een gelijkvloerse garageaanbouw links ernaast. De voorgevel loopt schuin, evenwijdig met de voorliggende straat. De woning heeft een breedte van 6,45m (werkelijke schuine gevellengte), een diepte variërend van 8,17m links tot 8,99m rechts en een kroonlijsthoogte van 6,63m vooraan. De garageaanbouw links naast de woning loopt achteraan nog door tot 2,60m voorbij de woning en heeft een plat dak met dakrandhoogte van 2,68m vooraan. Achteraan de woning is er een 2,60m diep reikend golfplaten afdak.*

*Het voorstel voorziet in het intern verbouwen en uitbreiden van deze ééngezinswoning.*

*Het golfplaten afdak achteraan wordt afgebroken. Het gelijkvloers wordt uitgebreid tot gelijk met de achterzijde van de huidige garage, dit met een lichtstraat aansluitend tegen de gevel en een groendak met een dakrandhoogte van 3,48m tot tuinniveau.*

*De bouwdiepte op de verdieping blijft ongewijzigd, nl 8,99m (op rechter perceelsgrens gemeten). De dakhoed wordt opgetrokken tot een zadeldak op dezelfde hoogte als de rechts aanpalende buur. Dit zadeldak wordt vooraan haaks op de perceelsgrens aangezet, zijnde in het verlengde van de voorgevel van de burens en dus in overkraging tov de onderliggende schuine voorgevel. De kroonlijst sluit aan bij deze van de aanpalende woning, zijnde een hoogte van 7,51m van maaiveld tot bovenzijde kroonlijst. Achteraan kraagt de vloer van de zolderverdieping 60cm uit, zijnde tot in het verlengde*

van de achtergevel van de buur.

De oversteek vooraan loop tot de helft van de gevelbreedte, links ervan wordt een hogere dakkapel uitgewerkt, die eveneens haaks wordt gehouden, zodat deze op de linker hoek 60cm uitkraagt tov de onderliggende voorgevel. Deze wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 9,56m. Ook in het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien, dit over de helft van de gevelbreedte en even hoog als deze vooraan. In de blinde zijgevel wordt ter plaatse van de trap een 2 bouwlagen hoge raamopening gemaakt waarin ondoorzichtige Reglit panelen (U-vormig profielbouwglas) worden voorzien. Het plat dak van de garage wordt gerenoveerd en afgewerkt als een groendak. De voorgevel van de garage wordt opgehoogd tot even hoog als de links aanpalende witstenen muur. De ophoging van de voorgevel, de dakkapel vooraan, de ophoging van de garagevoorgevel, een boord links op de voorgevel lopend van boven inkomhal raam tot onder de dakkapel, en de nieuw achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw worden bekleed met Rockpanel gevelplaten met geschakeerd uitzicht van houten planken. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt hetzelfde als het bestaande (reeds vernieuwde), zijnde in thermisch onderbroken aluminium, kleur olijfgroen. Het hellend dak en de achterste dakkapel worden afgewerkt met zwarte leien.

#### - Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel (het verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Het voorgestelde blijft ruim kleiner dan het algemeen gehanteerde en aanvaardbare bouwprofiel (met uitsluiting van de kroonlijsthoogte), zijnde bouwdiepte GV 15m (hier 11,65m) verdieping 12m (hier 8,99) - dakhoed van 12m( hier 9,61m), en kan niet als abnormaal groot of hinderlijk beschouwd worden. De kroonlijst is hoger dan de normaal aanvaarde 6m, maar gezien de kroonlijst en voorste dakhelling perfect aansluiten op de rechter buur is dit aanvaardbaar. De ramen op minder dan 3,00m van de perceelsgrens zijn ondoorzichtig. Daar de dakkapel op meer dan 3,00m van de perceelsgrens komt, kunnen hier volwaardige zijramen geplaatst worden.

De overkragende dakhoed, de strakke dakkapel op de hoek van het gebouw en de voorgestelde materiaalkeuze zijn geen standaard typologie en komen wat complex over, doch niet in die mate dat de harmonie van het totale straatbeeld erdoor in het gedrang komt of er een negatief effect is op de erfgoedwaarde van de omgeving. Een moderne toets hoeft op zich geen probleem te zijn. Soms kan door een contrasterende invulling juist het verschil met het oorspronkelijke benadrukt worden. Bovendien is de bestaande woning, met gele gevelsteen, op zich al contrasterend tov de witstenen hoeve ernaast.

Het ontwerp houdt rekening met de door Ruimte en Erfgoed geformuleerde opmerkingen.

In de verklarende nota vermeldt men "aan de voorgevel wordt de ophoging voorzien in het verlengde van de gevel van de buur rechts (=loodrecht op de scheimuur) waardoor een overkraging ontstaat "Dit strookt niet helemaal met de weergave op plan, waarbij de voorgevel is opgetrokken in het verlengde van de onderliggende gevel en de overkraging pas bestaat vanaf de zoldervloer. De uitvoering dient conform het plan te gebeuren.

De weergegeven overkraging van de zoldervloer houdt heel wat koudebruggen in. Het project dient te voldoen aan de EPB wetgeving, indien hiervoor constructieve wijzigingen nodig zijn, dient een nieuwe bouwaanvraag ingediend.

Het in een latere fase isoleren en met leien bekleden van de linker zijgevel van het hoofdvolume is niet vergunningsplichtig (voor zover het een dikke isolatie met dunne afwerking betreft, dus geen voorzetgevel). Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met "de

*ophoging van het dak boven de garage (noord-oost zijde)". Het bekleden van de gemene muur langs de kant van de buur kan alleen mits goedkeuring van die aanpalende buur.*

*In tegenstelling tot wat het inplantingsplan weergeeft ligt de huidige perceelsgrens vooraan NIET gelijk met de voorgevel, noch met de straatrand vooraan, doch is er momenteel vóór de voorgevel nog een kleine voortuinstrook, indicatief volgens meting op het rooilijnplan, rechts ongeveer tot 3,10m vóór de gevel, links ongeveer tot 2,10m vóór de gevel. De huidige rooilijn ligt hier ongeveer 80cm tot 1,00m achter. In toepassing van art 15 van het rooilijndecreet wordt de realisatie van het rooilijnplan gekoppeld aan voorliggende stedenbouwkundige vergunning. Op 17/07/2013 werd de aanvrager in een schrijven verzocht om de overeenkomst ter verwezenlijking van de goedgekeurde rooilijn ondertekenend terug te bezorgen aan de gemeente. Tot op heden is dit nog niet gebeurd, waardoor dit als een voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen.*

*Bij collegebeslissing dd 3/06/2013 werd een parkeernorm opgelegd van 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid. Daar het hier een woning betreft in gesloten verband en met een onvoldoende grote voortuin, kan afgeweken worden van dit voorschrift en volstaat de ene bestaande garage. Dit houdt wel in dat deze garage ten allen tijde zijn functie als autostaanplaats dient te behouden.*

*Wat het aanleggen van verhardingen (oprit op plan) van voorgevel tot straatrand betreft wordt gesteld dat de strook vóór de rooilijn als openbaar domein dient beschouwd te worden en dat:*

- de ruimte vóór de rooilijn niet aanvaardbaar is als particuliere parkeerplaats.*
- maximaal 50% van de eigen voortuinstrook mag verhard worden. Er kan gevraagd worden om een deel van de strook vóór de rooilijn met groenbeplanting te mogen inrichten, doch vlak vóór de rooilijn dient ten allen tijde een breedte van 1,50m als voetpad vrij te blijven. M.a.w. de begroening dient langsheen de straatrand te komen ter afscheiding van het voetpad;*
- er geen hoogteverschil mag gecreëerd worden of obstakels geplaatst in de strook vóór de rooilijn;*
- de helling mag max 2% zijn naar de boordsteen toe;*
- het verharden van de oprit geen enkel meerrecht geeft. De berm blijft eigendom van de gemeente;*
- bedrijvigheid van nutsbedrijven niet kan geweigerd worden;*
- de eigenaar dient zelf in te staan voor het opvragen van de liggingsplannen van de nutsbedrijven en is bijgevolg zelf verantwoordelijk voor de aangebrachte schade aan de nutsleidingen. Er kunnen geen kosten op de gemeente verhaald worden.*

*Gezien de beperkte resterende tuindiepte (ongeveer 10,00m), wordt er uitdrukkelijk gesteld dat diepere aanbouwen vergunningsplichtig worden gesteld, ook diegene dewelke vallen onder het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dd. 16/07/2010 (gewijz. 12/07/2013). Idem voor de tuinhuizen die vallen onder het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de niet vergunningsplichtige werken dd. 16/07/2010.*

*Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen is voorliggend voorstel aanvaardbaar en brengt het de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Voorwaardelijk gunstig advies.*

#### *- Algemene conclusie*

*Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 september 2014 beslist de verwerende partij op 18 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het betrokken goed is gelegen aan de oostrand van de dorpskern van Melsbroek, op het einde van de Sellaerstraat, vlak voor het kruispunt met de Gilijnstraat en de Lambrechtstraat. In het verlengde van de Sellaerstraat vormt de Perksesteenweg de verbinding tussen Melsbroek en Perk. De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een oudere residentiële bebouwing. Het straatbeeld vertoont eerder een heterogeen karakter, zeker wat inplanting en bouwstijlen betreft. In het betrokken gedeelte komen voornamelijk woningen in halfopen en gesloten verband voor, veelal met 2 bouwlagen en hellende daken.*

*Op het betrokken perceel staat een oudere woning in halfopen verband tegen de buurwoning rechts nr. 51. Het hoofdvolume van de betrokken woning nr. 51A bestaat net als de aanpalende woning uit 2 bouwlagen en een zadeldak, maar dan net iets lager. De aanbouw links met 1 bouwlaag en een plat dak reikt tot de andere zijdelingse perceelsgrens. De voorgevel is afgewerkt met een gele gevelsteen, de zij- en achtergevel met een klassieke rode gevelsteen.*

*De halfopen woning nr. 53 op het aanpalend perceel aan de oostzijde is ingeplant op diens oostelijke zijdelingse perceelsgrens. Deze buurwoning is niet alleen gekoppeld aan de woning Sellaerstraat nr. 55, maar ook achteraan met zijn aanbouw op de aanbouw van de achterliggende woning Vanderborghtstraat nr. 26, die ook de tuinzone van de betrokken woning nr. 51A achteraan insluit. De buurwoning nr. 53 bestaat uit 2 bouwlagen en een L-vormig zadeldak en is met verschillende vensters, ook op de verdieping, gericht op zijn zijtuinstrook. Deze strook is ter hoogte van de straat afgesloten met een grotere poortopening in een muur van ca. 4.30m hoog. Aan de overzijde van de Sellaerstraat begint het domein rond het Kasteel van Boetfort, met de publieke toegang en parkeerterrein van dit wellnesscomplex langs de Sellaerstraat.*

...

### 5.5 Openbaar onderzoek

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over licht- en zichtwegname, in het bijzonder ten gevolge van de voorziene dakkapel achteraan en de uitbouw ter hoogte van de zijgevel, over een inbreuk op de privacy door inkijken vanuit de voorziene ramen in de zijgevel en in de uitbouw, over een waardevermindering van de woning van de bezwaarindiener, over de impact van de moderne verbouwing te midden van waardevolle gebouwen en vlak over de kasteelsite met landschappelijk park, over het niet inpassen binnen de klassiek, landelijke bebouwing en het verstoren van de harmonie in het straatbeeld. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift behandeld en gemotiveerd niet in aanmerking genomen.*

## 5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De beoogde uitbreiding van de woning wordt voornamelijk in de hoogte gerealiseerd, boven de bestaande volumes, en de aanbouw achteraan op de benedenverdieping komt ter plaatse van een bestaand afdak. De aanvraag houdt dus geen uitbreiding in van de bebouwde oppervlakte en dus ook geen vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. De aanvraag voorziet enkel de verplaatsing van de bestaande hemelwaterput van 5.0001 van onder het afdak dieper in de tuinzone. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

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

c) De voorliggende aanvraag tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande woning is daarnaast ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Zowel met de nieuwe aanbouw achteraan als met de verhoging van het zadeldak wordt voldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. De aanbouw op de benedenverdieping reikt even ver als de aangebouwde garage op het eigen perceel, wat veel minder diep is dan de bestaande bebouwing op de beide buurpercelen. Qua bouwhoogte en bouwdiepte op de zolderverdieping wordt dan weer volledig aangesloten op de aangrenzende woning nr. 51. Er wordt met de voorliggende aanvraag zeker geen overdreven of ongebruikelijk bouwprofiel gecreëerd. Met een maximale bouwdiepte van 11.65m op de benedenverdieping en max. 9.61m op de verdieping blijft men zelfs ruimschoots binnen de algemeen gehanteerde en aanvaarde bouwdieptes van 15.00m voor de benedenverdieping en 12.00m voor de verdieping.

d) Ook de verhoging van de muur boven de garagepoort tot op gelijke hoogte van de muur op het aanpalend perceel is aanvaardbaar. Hierdoor krijgt men doorlopende overgangen langs de straatzijde in plaats van de huidige verspringingen. De voorziene uitkragingen vooraan kunnen eveneens vanuit ruimtelijk standpunt aanvaard worden. Momenteel wordt de schuinlopende voorgevel opgevangen in het dak zelf, met een stuk plat dak vooraleer het zadeldak begint. Door het vooruitschuiven van het zadeldak worden er overkragingen gevormd, die in feite tot meer reliëfwerking in het voorste gevelvlak leiden.

Daarnaast blijft de ruimtelijke impact van het voorliggend uitbreidingsproject op de onmiddellijke omgeving beperkt. Er is met het ontwerp wel degelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en in het bijzonder ook met de buurwoning nr. 53 en diens specifieke inplanting dwars op de Sellaerstraat. In plaats

van een uitbreiding in de diepte op de verdieping werd geopteerd voor een uitbreiding in de hoogte. Hiermee is de impact qua belichting en bezonning op de buurwoning nr. 53 zeker kleiner. Door de specifieke ligging ten westen van de woning nr. 53 zal er door de verhoging van de dakhoed hooguit 's avonds iets sneller schaduw vallen op het aanpalend perceel, doch vooral ter hoogte van het hoofdvolume, de eerste meters vanaf de Sellaerstraat waar de buurwoning geen vensters bevat.

f) Evenmin wordt er met het voorliggend project meer dan normale te verwachten burenhinder verwacht of een schending van privacy ten gevolge van overdreven inkijken. Zo bedraagt de afstand tussen het nieuwe venster in de zijgevel ter hoogte van de dakuitbouw en de zijdelingse perceelsgrens 3.00m. Dit is de algemeen gehanteerde maat voor een zijdelingse bouwvrije strook, woningen ingeplant op 3.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen mogen in hun zijgevels dan ook volwaardige vensteropeningen voorzien op alle verdiepingen. Dit is ook geenszins strijdig met het Burgerlijk Wetboek, waarbij een minimum afstand van 1.90m wordt gevraagd voor het creëren van rechtstreekse uitzichten op een naburig erf. Het andere nieuwe venster in de zijgevel van het hoofdvolume, ter hoogte van de trappartij, bevindt zich wel op minder dan 3.00m van de zijdelingse perceelsgrens, maar wordt uitgevoerd met ondoorzichtige reglitpanelen. Dit staat duidelijk vermeld op de plannen en wordt bevestigd in de nota bij het aanvraagdossier en deze naar aanleiding van het ingestelde beroep. Het venster achteraan in de dakuitbouw ten slotte staat eveneens op voldoende ruime afstanden van de zijdelingse perceelsgrenzen en genereert een zicht naar achter, voornamelijk op de eigen tuinzone dus.

In bijkomende orde dient de hinder door inkijken in dit geval toch wel gerelativeerd te worden, in die zin dat de buurwoning nr. 53, ingevuld met 2 woongelegenheden, met zijn vensteropeningen in de zijgevel hoofdzakelijk gericht is op de zijtuinstrook. Van hieruit zijn dus evengoed zichten en inkijken mogelijk naar het betrokken bebouwd perceel. Met dergelijke compacte bebouwingsvorm, historisch gegroeid weliswaar, is dit onvermijdelijk. Het voorliggend uitbreidingsproject heeft met deze bestaande situatie zeker rekening gehouden en de ruimtelijke impact voldoende beperkt

g) Wat de architectuurstijl en het concreet materiaalgebruik betreft, kan het standpunt van de gemeente bijgetreden wordt, die stelt dat de overkragende dakhoed, de strakke dakkapel op de hoek van het gebouw en de voorgestelde materiaalkeuze geen standaard typologie zijn en wat complex overkomen, doch niet in die mate dat de harmonie van het totale straatbeeld erdoor in het gedrang komt of er een negatief effect is op de erfgoedwaarde van de omgeving. Men kan inderdaad niet verwachten dat een uitbreiding per se wordt uitgevoerd in dezelfde stijl en met dezelfde materialen als de bestaande gevels. Kiezen voor een moderne toets of een contrasterend materiaal staat een goede integratie in de omgeving niet per definitie in de weg. Integendeel, het accentueren van de vernieuwing aan een bestaand gebouw kan ook het geheel opwaarderen. Het hedendaags accent met de dakuitbouw en de beoogde gevelpanelen met houtstructuur zijn in dat opzicht dan ook aanvaardbaar.

In dit geval is er ook niet echt sprake van een uniform straatbeeld inzake materialisatie. Binnen de betrokken woningenrij Sellaerstraat nrs. 51 tot en met 59 is er al een afwisseling van gele gevelsteen, witgeschilderde steen, traditionele lokale witsteen en klassieke rode gevelsteen. Ook in de dakmaterialen en het buitenschrijnwerk is er een variatie in materialen en kleuren. De harmonie in het straatbeeld van de Sellaerstraat, als die er al zou zijn, zal niet verstoord worden door het voorliggend project. Evenmin wordt de erfgoedwaarde van de ruime omgeving aangetast door deze aanvraag.



h) *Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat het voorliggende project in aanmerking komt voor vergunning. Er wordt met het beoogde project wel degelijk voldoende rekening gehouden met de bestaande bebouwing om de ruimtelijke impact van de uitbreiding op de omgeving te beperken. Het voorgestelde bouwprofiel geeft dan ook geen aanleiding tot overdreven hinder voor de aanpalenden. In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen ook geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die negatief beïnvloed worden door deze aanvraag. De schaal van de woning wijzigt nauwelijks, de uitbreiding in de hoogte sluit volledig aan op de buurwoning nr. 51. Er is ook geen gewijzigd ruimtegebruik op het perceel en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. Inzake de visueel-vormelijke elementen leidt de ingreep niet tot een verstoring van het straatbeeld, noch tot een aantasting van de erfgoedwaarde van de ruime omgeving. De aanvraag heeft ten slotte geen impact op de mobiliteit, het blijft na de verbouwing en uitbreiding immers een eengezinswoning.*

i) *De voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen verbonden had aan de bestreden beslissing kunnen bovendien inhoudelijk grotendeels bijgetreden worden en worden dan ook integraal hernomen. Zo wordt expliciet opgelegd dat de bestaande garage zijn functie als autostaanplaats te allen tijde dient te behouden. Dit is in functie van de gemeentelijke parkeernorm die eigenlijk 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid oplegt, maar waarvan hier terecht kan afgeweken worden met de ene bestaande garage die dan wel zeker behouden moet blijven. Daarnaast wordt uitdrukkelijk gesteld dat diepere aanbouwen hier in elk geval vergunningsplichtig zijn, omwille van de beperkte resterende tuindiepte. In het kader van een minimale doorgroening van het terrein is dit inderdaad een terechte verplichting. Ook de voorwaarden met betrekking tot de gratis grondafstand ter realisatie van de goedgekeurde rooilijn en de regels met betrekking tot de aanleg van de voortuinstrook worden integraal overgenomen. Een aantal andere voorwaarden zijn veeleer evidenties, zoals het naleven van de goedgekeurde plannen en van gemeentelijke reglementen, of in functie van gemeentelijke gebruiken. In verband met het verplichte akkoord van de aanpalende buur voor werken uitgevoerd aan de gemene muur kan nog benadrukt worden dat een stedenbouwkundige vergunning sowieso en overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een zakelijk karakter heeft en wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Discussies bijvoorbeeld met betrekking tot de exacte ligging van de perceelsgrens vormen op zich geen weigeringsargument bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.*

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

- het voorliggend project tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande eengezinswoning is zowel bestaanbaar met de bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- het ontwerp houdt voldoende rekening met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen om de ruimtelijke impact van de uitbreiding op de omgeving te beperken;*
- qua bouwhoogte en bouwdiepte op de zolderverdieping wordt volledig aangesloten op de aangrenzende woning nr. 51;*
- het voorgestelde bouwprofiel is zeker niet overdreven of ongebruikelijk en geeft geen aanleiding tot overdreven hinder voor de aanpalenden;*
- de impact qua belichting en bezonning op de buurwoning nr. 53 blijft beperkt door te*

*kiezen voor een verhoging van de dakhoed in plaats van een aanbouw achteraan; evenmin worden er hinderlijke inkijken gecreëerd, aangezien de afstand van de nieuwe vensteropeningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende ruim zijn of uitgevoerd in een ondoorzichtig materiaal;*  
*–het straatbeeld van de Sellaerstraat, dat geenszins uniform is en een grote variatie kent aan stijlen en materialisatie, wordt niet verstoord door het voorliggend project; evenmin wordt de erfgoedwaarde van de ruime omgeving aangetast door deze aanvraag.*  
*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De Raad heeft de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan dat de leefkwaliteit in haar woning en tuin ernstig in het gedrang zal komen door de te verwachten privacy-, licht- en zichthinder.

De verzoekende partij stelt dat haar privacy ernstig verstoord zal worden, nu de aanvragers een raam voorzien langs de zijde van de woning van de verzoekende partij, over de hele hoogte van de zijgevel over de twee verdiepingen. Tijdens de openbare zitting van 17 maart 2015 stelt de raadsman van de verzoekende partij dat zij op dit aspect niet langer op aandringt, gelet op het feit dat dit raam in ondoorzichtig materiaal zal worden geplaatst.

Daarnaast wordt een uitbouw of “overkraging” voorzien langs de zij- en voorgevel van de woning, die dienst zal doen als bureau en waaruit een rechtstreekse inkijk mogelijk zal zijn op een overgroot deel van de leefruimte en de binnenkoer van de verzoekende partij. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de hinder die hieruit zal voortvloeien en louter verwezen heeft naar de algemeen gehanteerde maat van 3m tot de perceelsgrens. De verzoekende partij stelt dat zij maar 1 buitenruimte heeft zodat zij geen privacy meer overhoudt. Zij houdt voor dat zij zich ingesloten zal voelen door de voorziene omwalling.

Bijkomend voert de verzoekende partij aan dat door de verhoging van de nok en de voorziene dakkapel en de uitbouw langs de zijde van de woning van de verzoekende partij, de lichtinval in haar woning op onaanvaardbare wijze zal beperken. In de huidige toestand geniet de verzoekende partij invallend zonlicht in haar woning en op haar terras tussen 11u30u en 19u00, terwijl door het geplande volume slechts tot ongeveer 16u zonlicht in het najaar kan worden verwacht en in de winter nog minder. De verzoekende partij voegt ter illustratie tevens een lichtstudie toe.

De verzoekende partij stelt tot slot dat deze nadelen, eens ondergaan, niet meer op adequate wijze ongedaan kunnen worden gemaakt. Zij betoogt dat het niet evident zal zijn de constructie te doen afbreken eens deze zou zijn opgericht.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij voorbijgaat aan het feit dat het “raam” in de zijgevel in feite een lichtopening is voor de traphal, die een zeer beperkte breedte heeft en volledig ondoorzichtig is. Bijgevolg kan van enige privacyhinder geen sprake zijn.

Met betrekking tot de uitbouw of “overkraging” stelt de verwerende partij dat met deze vensteropening in de bestreden beslissing wel degelijk rekening werd gehouden. Zij betoogt dat de vensteropening hoofdzakelijk wordt ingericht aan de voorgevel en slechts voor een beperkt gedeelte, namelijk over een lengte van ongeveer 1,30m, uitsteekt op de zijgevel. Dergelijke beperkte vensteropening kan geen aanleiding geven tot ernstige privacyhinder die niet aanvaardbaar zou zijn in een woongebied.

Wat het ingeroepen gevoel van ingeslotenheid betreft voert de verwerende partij aan dat niet verduidelijkt wordt wat de verzoekende partij bedoelt met ‘de voorziene omwalling’ en in welk opzicht deze omwalling de privacy zou schenden.

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij niet aantoont dat de wijziging van de bouwhoogte met 1,55m en de dakkapel en zijbouw op de tweede verdieping, een dermate grote impact zullen hebben op de bezonning en de verlichting van haar perceel, dat er sprake zou zijn van een ernstig nadeel. Bovendien vermeldt de lichtstudie niet welke de toestand is van de huidige situatie waardoor een vergelijking inzake lichten en zichten niet mogelijk is.

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog toe dat, verwijzend naar hun verweer van het enig middel, geen rekening kan worden gehouden met de lichtstudie die door de verzoekende partij werd bijgebracht en dat zij zelf aan de hand van een lichtstudie hebben aangetoond dat het verlies van zonlicht uiterst beperkt zal zijn.

Met betrekking tot de privacyhinder verwijzen de tussenkomenende partijen naar hun verweer op het enig middel, stellende dat geen sprake kan zijn van enige inbreuk op de privacy van de verzoekende partij, laat staan een verregaande inbreuk.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.25 VCRO, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienstig ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij woont naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Het perceel en de woning van de verzoekende partij vertonen een L-vorm en het achterste deel van het perceel met deel van de woning paalt aan het achterste deel van het perceel van de tussenkomende partijen. Door de historische context van de bouwwijze van het perceel van de verzoekende partij is de binnenkoer gericht langsheen de zijkant van deze woning. Uit het fotodossier van de verzoekende partij blijkt dat de toegang van de woning gelegen is langsheen de straatzijde en dat tevens toegang tot het perceel kan genomen worden via een grote poort die in verbinding staat met een binnenkoer die uitgaat op het achterste deel van de woning in L-vorm.

De te verbouwen woning van de tussenkomende partij paalt aan de woning van de verzoekende partij, eerst eveneens met een toegangspoort en daarop aansluitend de woning met één verdieping en zadeldak waarvan de nok iets minder hoog komt dan de daarnaast gelegen woning met dakkapel.

3.

De verzoekende partij haalt volgende elementen aan als moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- privacyhinder door raam over volledige hoogte van de zijgevel
- privacyhinder omwille van de uitbouw of overkraging langs de zij- en voorgevel
- wegname van licht en zicht door de voorziene dakkapel en uitbouw

3.1

Tijdens de zitting van 17 maart 2015 stelt de raadsman van de verzoekende partij dat zij niet langer de privacy hinder als nadeel aanvoert die zou worden veroorzaakt door het raam dat de tussenkomende partijen over de lengte van de zijgevel zullen oprichten, gelet op het feit dat dit raam in ondoorzichtig materiaal zal worden geplaatst.

### 3.2

De verzoekende partij voert in eerste instantie aan dat haar privacy geschonden wordt omwille van de uitbouw of overkraging die zal worden voorzien langs de zij- en voorgevel van de woning en die een rechtstreekse inkijk zal veroorzaken op een overgroot deel van haar leefruimte.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als de woning van de tussenkomende partijen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied, in een zone die gekenmerkt wordt door gesloten en halfopen bebouwing.

In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Met de verwerende partij stelt de Raad vast dat de betreffende vensteropening hoofdzakelijk wordt ingericht aan de voorgevel en slechts over een lengte van ongeveer 1,30m uitsteekt op de zijgevel. De hoogte van het venster langs de zijgevel bedraagt 1,20m. Dit venster bevindt zich bovendien aan de uiterste voorkant van de zijgevel, waardoor het een hoek van 90° vormt met het venster van de voorgevel. Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft bedraagt de afstand tussen het venster in de zijgevel en de perceelsgrens, 3m. Bovendien blijkt uit de foto's van de verzoekende partij dat de perceelsgrens en de woning van de verzoekende partij nog wordt gescheiden door de oprit van de verzoekende partij, waardoor de afstand tussen de woning van de verzoekende partij en de woning van de verwerende partij relatief ruim is. Uit de plannen en uit de foto's blijkt dat de inkijk van de tussenkomende partij, gelet op de inrichting van het venster aan het uiterste voorste gedeelte van de zijgevel, dan ook beperkt zal zijn tot het voorste gedeelte van de woning van de verzoekende partij, waar overigens geen vensters aanwezig zijn, en tot een beperkt deel van de oprit en de buitenruimte van de verzoekende partij. Een dergelijke mate van inkijk kan bezwaarlijk worden aanzien als een ernstig nadeel, dat de normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving, overstijgt. Naar het oordeel van de Raad is er dan ook geen sprake van een ernstige verstoring van het evenwicht tussen het bestaan van privacyhinder, eigen aan een woonzone, en de tolerantie die in hoofde van de verzoekende partij mag worden verwacht.

### 3.3

De verzoekende partij voert ook nog aan dat de voorziene dakkapel en de uitbouw langs de zijde van de verzoekende partij, de lichtinval in de woning van de verzoekende partij op onaanvaardbare wijze zal beperken. Zij spreekt over ook zichthinder, maar maakt dit verder niet concreet. De verzoekende partij stelt dat zij in de huidige toestand geniet van invallend zonlicht in haar woning en op haar terras tussen 11u30u en 19u00, terwijl door het geplande volume slechts tot ongeveer 16u zonlicht in het najaar kan worden verwacht en in de winter nog minder. De verzoekende partij voegt ter illustratie tevens een lichtstudie toe.

Uit de door de verzoekende partij gevoegde lichtstudie kan alleen de toekomstige situatie worden afgeleid. De verzoekende partij voegt echter geen lichtstudie toe van de huidige situatie. De Raad kan op basis van deze stukken niet nagaan welke de huidige lichtinval is op de woning van de verzoekende partij en bijgevolg ook niet welke de impact zal zijn van de verbouwingswerken ten aanzien van de lichtinval die de verzoekende partij in de huidige situatie geniet.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat het bouwprofiel van de woning van de tussenkomende partijen volledig zal aansluiten op het bouwprofiel van de rechtsaanpalende buur van de

tussenkomen de partijen en er dus slechts een uitbreiding in de hoogte zal zijn van ongeveer 1,55m. Doordat het te bouwen bouwprofiel volledig zal aansluiten op het bouwprofiel van de rechtsaanpalende buur van de tussenkomen de partijen, zal deze beperkte uitbreiding geen dermate grote impact hebben op de zon- en lichtinval van het perceel van de verzoekende partij, zodat er sprake zou kunnen zijn van een ernstig nadeel dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou verantwoorden, minstens toont de verzoekende partij dit niet aan. Uit de foto's van de verzoekende partij en uit de lichtstudie die de verzoekende partij bijbrengt, kan immers worden afgeleid dat de zon ondergaat achter de woning van de rechtsaanpalende buur van de tussenkomen de partijen. Door de woning licht uit te breiden en ook precies aan te sluiten op het bouwprofiel van deze rechtsaanpalende buur, zal er slechts een heel beperkte impact zijn van de zon- en lichtinval op de woning van de verzoekende partij. Het ingeroepen lichtnadeel is niet ernstig.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS