

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0170
in de zaak met rolnummer 1415/0051/SA/3/0057

Verzoekende partij	de heer Kris DEDECKER , met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Kruisveldstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Dries DETILLOUX , met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Kruisveldstraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 31 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 18 april 2014 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Kruisveldstraat 25 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 306D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 november 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 december 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 24 februari 2015 met nummer S/2015/0018 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 september 2016.

De heer Kris DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Dries DETILLOUX voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

Op 27 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij samen met mevrouw Tanja ANDRIES bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*verbouwen achterbouw van een rijwoning*”.

De aanvraag voorziet in de uitbreiding van de eerste verdieping van een bestaande rijwoning tot een bouwdiepte van 13 meter. Verder wordt de keuken op de benedenverdieping beperkt uitgebreid tot een diepte van 13,75 meter en wordt het terras uitgebreid tot 18 meter en verhoogd, zodat het aansluit op de binnenpas van de benedenverdieping.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2008.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 februari 2014 tot en met 6 maart 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 4 maart 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 18 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

- *Beperkt van 5 februari 2014 tot en met 6 maart 2014*
- *Één bezwaarschrift*
- *Aangehaalde punten:*
 - * *Zijdelingsuitzicht verandert van groene bomen naar muur*
 - * *Lichtinval in koepels aanbouw vermindert*
 - * *De aangebrachte isolatie en crepi op eigen uitbouw dient verwijderd te worden*
 - * *De grote raampartij in achtergevel zorgt voor inkijk*
 - * *Verstoring harmonie achtergevels*
 - * *Aanvraag resulteert in daling waarde aanpalende panden*
 - * *Er is geen noodzaak om uit te breiden, een gezin met drie kinderen kan er wonen.*

Argumentatie

A- Omschrijving:

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

De bestaande toestand kent een eengezinswoning van twee bouwlagen onder zadeldak. Het maaiveldniveau van de tuin ligt ca. 54cm lager dan het straatniveau. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 13,82m. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 8,82m.

Men wenst op de gelijkvloerse verdieping de aanbouw te herbouwen en een terras aan te bouwen gelijk met de vloerpas van de woning tot een diepte van 18m. Op de eerste verdieping wordt uitgebreid tot een diepte van 13m. De aanbouw onder plat dak wordt met witte sierpleister afgewerkt en in de achtergevel wordt een dubbelschuifraam voorzien. Aan de rand van het plat dak wordt een balustrade voorzien.

B.-. Planologische bestemming - wettelijke en reglementaire voorschriften:

** in overeenstemming met bestemming gewestplan: woongebied*

** in overeenstemming met voorschriften verordening 'versterken woonkwaliteit'*

** niet in overeenstemming met Burgerlijk Wetboek: Titel IV - Hoofdstuk II - Afdeling Uitzichten op het eigendom van de nabuur — zie punt D — Beoordeling goede ruimtelijke ordening.*

C- Bespreking bezwaarschriften:

** Dit is niet stedenbouwkundig Van aard. Dit punt wordt niet weerhouden.*

** De gevraagde uitbreiding op de eerste verdieping zal een beperkte impact hebben op de lichtinval in de lichtkoepels. De uitbreiding beperkt zich echter tot de gangbare bouwdiepte op de eerste verdieping (13m) en bijgevolg wordt geoordeeld dat de impact naar de aanpalende aanvaardbaar is. Bovendien kan voor de aanpalende panden in de toekomst eveneens een bouwdiepte van 13m op de verdieping gerealiseerd worden.*

** Dit is niet van stedenbouwkundige aard. Het punt wordt niet weerhouden.*

** De voorziene raampartij die doorloopt tot de vloerpas van de eerste verdieping resulteert niet in meer inkijk dan een raampartij met borstwering. Dit punt wordt niet weerhouden. In de voorwaarden zal wel worden opgelegd dat het gedeelte plat dak voor het raam toegankelijk dient gemaakt te worden zodat deze niet als terras zal kunnen gebruikt worden.*

** De gevraagde uitbreiding hanteert de gangbare bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping. Op termijn bestaat mogelijkheid voor de andere panden in het bouwblok om eveneens tot deze diepte uit te breiden zodat er een nieuwe harmonieuze situatie ontstaat. Dit punt wordt niet weerhouden..*

** Dit is niet van stedenbouwkundige aard. Dit punt wordt niet weerhouden.*

** Dit is niet van stedenbouwkundige aard. Dit punt wordt niet weerhouden.*

D- Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag respecteert de plaatselijke ordening en bebouwing. De impact naar de aanpalenden is gering, mits voldaan is aan hierna volgende voorwaarden. Het terras op de gelijkvloerse verdieping heeft een diepte van 4,25m en de totale bouwdiepte komt daarmee op 18m. Aangezien het terras een hoogte heeft van 1,20m boven het maaiveldniveau wordt deze als een constructie beschouwd. Een constructie mag de maximaal toegelaten bouwdiepte van 17m niet overschrijden. De diepte van het terras op de gelijkvloerse verdieping dient zich te beperken tot maximaal 3,25m. Het gedeelte plat dak van de eerste verdieping mag niet als terras gebruikt worden. Dit om inkijk in aanpalende tuinen te vermijden en bovendien is de uitvoering zoals voorgesteld op plan strijdig met het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft het nemen van lichten en zichten. Er is namelijk geen 1,90m afstand voorzien van de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor rechtstreekse inkijk mogelijk is. Bijgevolg mag de balustrade niet uitgevoerd worden en dient het gedeelte plat dak toegankelijk gemaakt te worden. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden. De

balustrade dient aan de achtergevel ter hoogte van het dubbele schuifraam bevestigd te worden. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden.

...

G- Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar niet de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

BIJGEVOLG BELSIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 APRIL 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is:

1. ...

2. **De volgende voorwaarden na te leven:**

Specifieke:

- ***Het advies van Waterwegen en Zeekanaal van 4 maart 2014 dient te worden nageleefd.***
- ***De diepte van de terrasconstructie op de gelijkvloerse verdieping dient beperkt te blijven tot maximaal 3,25m (binnen de maximale bouwdiepte van 17m).***
- ***Het gedeelte plat dak op de eerste verdieping dient ontoegankelijk gemaakt te worden en de balustrade dient aansluitend bij het schuifraam te worden voorzien.***

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 juli 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 29 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag

De aanvraag betreft de uitbreiding van de eerste verdieping van een bestaande rijwoning tot een bouwdiepte van 13m. Tevens wordt een beperkte uitbreiding van de keuken op de benedenverdieping voorzien tot een totale bouwdiepte van 13,75m en een verhoogd terras aangelegd op het gelijkvloers tot een totale bouwdiepte van 18m.

De rijwoning telt 2 bouwlagen met een zolderlaag onder hellend dak. De nieuwe aanbouw op de verdieping wordt voorzien over de gehele perceelsbreedte en heeft een hoogte van 6m t.o.v. het maaiveld met plat dak. Er rest dan nog een klein plat dakje met een diepte van 1m.

Het verhoogde terras op het gelijkvloers sluit aan op de binnenpas van de benedenverdieping en noodzaakt een scheimuurverhoging van 75cm ter hoogte van de

rechter perceelsgrens. Aan de linker perceelsgrens wordt de scheimuur niet verhoogd. Aan deze zijde bevindt zich naast het terras een helling richting half ondergrondse kelderverdieping.

De rijwoning is gelegen buiten de kern van Mechelen maar nog steeds in stedelijk en dens bebouwd gebied dat gekenmerkt wordt door eengezinswoningen en meergezinswoningen in gesloten bebouwing bestaande uit 2 of 3 bouwlagen.

...

9. Beoordeling:

...

2. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

...

4. De voorwaarden ingevolge het advies van nv Waterwegen en Zeekanaal – afdeling Zeekanaal van 4 maart 2014 worden gekoppeld aan de af te leveren stedenbouwkundige vergunning.

...

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaande rijwoning achteraan. Op het gelijkvloers wordt de keuken uitgebreid tot een totale bouwdiepte van 13,75m en wordt een verhoogd terras voorzien tot op een totale bouwdiepte van 18m, gelijk met de binnenpas van de benedenverdieping, zijnde 1,2m boven het maaiveld. Op de verdieping wordt een aanbouw met studeerruimte voorzien zodat de totale bouwdiepte op de verdieping 13m bedraagt.

De functie wonen blijft ongewijzigd. De gevraagde bouwdieptes zijn aanvaardbaar behalve voor wat betreft de benedenverdieping waarbij het verhoogde terras tot op 18m voorzien wordt. Dit terras dient met 1m ingekort te worden tot 17m, wat de stedenbouwkundig algemeen aanvaarde bouwdiepte voor het gelijkvloers van een stadse rijwoning is. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte na verbouwing 13m, hetgeen overeenstemt met het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit.

De meeste woningen in hetzelfde bouwblok hebben een bouwdiepte op de verdieping tot ongeveer 8,5m. Er komen echter ook nog enkele woningen voor die dieper gebouwd staan op de verdieping. De gevraagde bouwdieptes zijn dan ook niet vreemd in de omgeving. De woning van beroeper heeft zelf een bouwdiepte op de verdieping van 10m. Derhalve komt de nieuwe aanbouw maar 3m verder en dit over een extra hoogte van 2,2m. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de mate waarin lichten en zichten worden weggenomen voor het raam en de koepel van de beroeper, beperkt zal zijn.

Het grote raam op de verdieping schendt de bepalingen van het burgerlijk wetboek dat oplegt dat een raam op minstens 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen moet voorzien worden om zijdelingse inkijk te vermijden. Het raam dient op de verdieping aan de rechterzijde ingekort te worden tot een afstand van 60cm t.o.v. de rechter perceelsgrens.

Zoals ook door de stad Mechelen gesteld wordt dient het kleine stukje plat dak op de verdieping ook als dusdanig gehandhaafd te worden. Er kan daar dan ook geen balustrade toegestaan worden. Omwille van de veiligheid dient er wel een balustrade voor het volledig tot de grond reikende schuifraam voorzien te worden.

Het terras op het gelijkvloers is verhoogd omwille van het feit dat ook de benedenverdieping zich 1,2m boven het maaiveld bevindt en de kelder slechts half ondergronds is. Om inkijk bij de rechter buur te vermijden wordt de scheimuur ter hoogte van het terras opgetrokken tot 4,1m. Het is niet duidelijk uit de aanvraagplannen af te leiden tot hoe ver de aanvrager deze scheimuurverhoging wenst door te trekken. Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat de scheimuurverhoging zich beperkt tot ter hoogte van het terras (tot op 17m totale bouwdiepte).

Aan de linkerzijde, aan de kant van de beroepsindiener, wordt echter geen scheimuurverhoging toegepast, wellicht omdat daar de helling naar de tuin en kelderverdieping voorzien wordt. Door de schuin aflopende scheimuur in combinatie met het verhoogde terras ontstaat er echter strijdigheid met het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. Een deel van het terras dient naast de helling ingekort te worden tot een afstand van 1,9m van de linker perceelsgrens.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving steeds een zekere mate van tolerantie moet worden verwacht aangezien een hogere graad van inkijk nu eenmaal inherent is aan een stad waar meer mensen op een kleinere oppervlakte samenleven.

De opmerkingen van de beroeper m.b.t. de waardevermindering van diens woning en de mogelijke technische problemen m.b.t. de bestaande gevelafwerking met isolatie en crépi aan de zijde van de gevraagde werken, zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het spreekt voor zich dat de aanvrager de werken op een kwaliteitsvolle manier en volgens de regels van de kunst dient uit te voeren. De bloot blijvende scheimuurdelen dienen aan gebuurzijde met een kwaliteitsvol materiaal afgewerkt te worden (gevelleien of gevelpleisterwerk).

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits het naleven van het advies van Waterwegen en Zeekanaal NV.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits het naleven van de in rood gewijzigde plannen en overeenkomstig de voorwaarden opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 april 2014. Bijkomend dient het gelijkvloerse terras aan de linkerzijde ingekort te worden tot een afstand van 1,9m t.o.v. de linker perceelsgrens. De rest van de verhoging dient onbetreedbaar gemaakt te worden. De scheimuurophoging op het gelijkvloers ter hoogte van de rechter perceelsgrens dient zich te beperken tot de diepte van het terras. Bloot blijvende scheimuurdelen dienen aan gebuurzijde met een kwaliteitsvol materiaal afgewerkt te worden

(gevelleien of gevelpleisterwerk). Het raam in de achtergevel op de verdieping dient ingekort te worden tot een afstand van 60cm t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 juli 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...”

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de goede ruimtelijke ordening zoals uiteengezet in artikel 4.3.1, §2 VCRO, en van de harmonieregel zoals uiteengezet in de Vlaamse Wooncode.

De verzoekende partij overweegt:

“
...

Goede ruimtelijke ordening - harmonieregel

Het college van burgemeester en schepenen van Mechelen schrijft in haar besluit:

De gevraagde uitbreiding hanteert de gangbare bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping. Op termijn bestaat de mogelijkheid voor de andere panden in het bouwblok om eveneens tot deze diepte uit te breiden zodat er een nieuwe harmonieuze situatie ontstaat (zie inventarisstuk nummer 3, blz. 3, punt C)

Ze bevestigen dus dat er een disharmonie ontstaat door de nieuwe constructie op het verdiep. De harmonie kan wel hersteld worden, als de andere panden ook zo'n bouwblok van 25 m² zouden toevoegen.

Volgens mijn een erg vreemde manier om de VCRO te interpreteren. De harmonie regel uit de wooncode wordt hier teniet gedaan, want zolang de rest maar volgt, krijg je steeds een nieuwe harmonie.

Bovendien hebben al verschillende mensen in het woonblok hun huis volledig verbouwd. Niemand heeft een dergelijk volume toegevoegd. Wijzelf ook niet.

...

Op de hoorzitting bij de deputatie beweerde Dries dat ook de Kruisveldstraat 27 plannen heeft voor zo'n extra verdieping. Ik heb dit nagevraagd op 26/09/2014 en dit bleek niet te kloppen. Bovendien wonen ze er intussen ook al meer dan 10 jaar en hebben ze dit nooit aangevraagd. Bij een eerdere reactie op de verbouwplannen van de Kruisveldstraat 25 vonden ze toen al dat het vreemd was om een relatief groot huis nog verder te willen vergroten.

Het is dus echt compleet onrealistisch om te denken dat dit extra volume nog navolging zal krijgen. Het zou dus een blijvend volume buiten het referentiekader worden en een blijvende disharmonie.

Aangezien er 2 straten lopen aan de achterkant van het woonblok (Geerdegemvaart en Hanswijkvaart), is deze disharmonie ook erg zichtbaar in het landschap.

Het referentiekader en de zichtbaarheid vanop de Geerdegemvaart worden getoond met foto's in inventarisstuk 6.

De deputatie argumenteert (zie inventarisstuk nummer 1, blz. 6, par 4):

De meest woningen in hetzelfde bouwblok hebben een bouwdiepte op de verdieping tot ongeveer 8,5m. Er komen echter ook nog enkele woningen voor die dieper gebouwd staan op de verdieping. De gevraagde bouwdieptes zijn dan ook niet vreemd in de omgeving. De woning van beroeper heeft zelf een bouwdiepte op de verdieping van 10m. Derhalve komt de nieuwe aanbouw maar 3m verder en dit over een extra hoogte van 2,2m. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de mate waarin lichten en zichten worden weggenomen voor het raam en de koepel van de beroeper, beperkt zal zijn.

Ook dit is in strijd met de harmonie regel van de wooncode: het referentiekader is duidelijk 8,5 meter (zie inventaris stuk nummer 6 voor foto's). Onze burens zouden 4,5 meter verder bouwen, wat duidelijk niet in harmonie is met de omgeving.

De enkele uitzonderingen mogen niet gebruikt worden als referentiekader (zie wooncode). Van de 17 huizen (van nr 5 t/m 37) in het woonblok is het eigenlijk enkel nummer 35 dat een extra bouwvolume heeft op het verdiep. Het is dan nog in de uiterste hoek van het referentiekader, dicht bij de hoekhuizen. Bovendien is het niet over de volledige breedte van de woning, maar lijkt het enkel over een WC te gaan.

Stedenbouwkundig precedent

Dat dergelijke afwijking van de bouwlijn niet thuishoort in onze buurt, wordt ook beaamd door een **stedenbouwkundig precedent** (zie inventaris stuk nummer 4 - ROBR/9900000302/BW/VS - kopie besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad ivm andere bouwaanvraag voor de Kruisveldstraat 15):

Voorgestelde ontwerp: bovenop het bestaande platte dak een rond dak wordt geplaatst met vooraan op de tweede verdieping een dakterras alsook achteraan op de eerste verdieping; dat hierdoor een extra ruimte wordt gecreëerd (mezzanine),

...

Hinderaspecten

Zie inventarisstuk nummer 7. Op de foto's is duidelijk te zien dat de hinder niet beperkt is, maar aanzienlijk:

- 1) Licht en zicht verstoord in de slaapkamer
- 2) Licht en zicht verstoord in de keuken en living
- 3) Nieuwe inkijk op terras en verhoogde inkijk op tuin

Er wordt beweerd door de buren dat ze dit extra verdiep nodig hebben, omdat er een ruimte verloren gaat door de badkamer van het gelijkvloers naar het eerste verdiep te brengen. Het huis is nochtans meer dan gemiddeld groot. Het werd ook gedurende ca. 20 jaar gehuurd door een gezin met 3 kinderen. De vader had zijn bureel op de zolder. Er zouden toch nog andere plaatsen moeten zijn waar een bureel kan gemaakt worden, zonder hinder voor de buurt.

Gebruiksgenot

Door de genoemde hinder hierboven, wordt het gebruiksgenot van mijn woning aangetast.

*Het betekent ook een aanzienlijke waardevermindering voor mijn woning in de Kruisveldstraat 23, 2800 Mechelen.
...*

2.

De tussenkomenende partij antwoordt als volgt:

“ ...

a) Weerlegging van de wettelijke argumenten van de beroeper

De beroeper stelt dat het extra bouwvolume bovenop de aanbouw een zeer grote impact blijft hebben ondanks de aanpassingen die werden vastgelegd door de stad Mechelen en de deputatie van de provincie Antwerpen.

Daarbij doet Mr. Dedecker hoofdzakelijk beroep op de harmonieregel zoals volgens hem vermeld staat in de Vlaamse wooncode. Wanneer de Vlaamse wooncode er wordt op na gehouden, is er echter niets terug te vinden over de harmonieregel zoals hij deze verwoord. Hij verwijst meer bepaald naar artikel 6 “Harmonie en draagkracht”. Wanneer dit verder wordt onderzocht, blijkt dit een artikel te zijn uit de stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen, ook wel de bouwcode genoemd. De vergunningsaanvraag is echter van toepassing binnen de stad Mechelen waardoor er verwarring ontstaat in de argumentatie van de beroeper en er zelfs sprake kan zijn van misleiding. De bouwvraag is volledig conform de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen zoals ook gesteld in het besluit van de deputatie van de provincieraad (zie inventarisstuk nummer 1).

De beroeper stelt in zijn beroep dat er onvoldoende rekening is gehouden met de harmonieregel (van toepassing op de stad Antwerpen) en dat daardoor ook geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Gezien deze regelgeving dus niet van toepassing is op de aangevraagde bouwvergunning, kan dit argument dus ook volledig worden verworpen.

...

De deputatie van de provincie Antwerpen neemt het volgende standpunt in:

...

Conclusie is verder dat zowel de deputatie als de stad Mechelen de aanvraag als zijnde aanvaardbaar beschouwen binnen de omgeving. Er is slechts 1 partij die daar niet mee akkoord gaat, nl. de beroeper. Deze stelt dat “de enkele uitzonderingen” niet gebruikt mogen worden als “referentiekader” en verwijst daarmee naar de “wooncode”. Ook daar beroept hij zich echter op de harmonieregel van de stedenbouwkundige verordeningen van de stad Antwerpen.

b) *Onderbouwing van de wettelijke argumenten van de vergunningsaanvrager*

...

c) *Weerlegging van overige argumenten van de beroeper*

i) *Stedenbouwkundig precedent*

De beroeper haalt een situatie aan uit dezelfde straat waarbij een bouwvergunning niet werd verleend door de stad Mechelen, noch door de deputatie. Deze aanvraag is echter geheel anders dan de bouwaanvraag waartegen nu wordt ingegaan door de beroeper. In de situatie die de beroeper gebruikt als argument worden er meer bouwlagen gecreëerd en bovendien moet de woning aansluiten bij de aanpalende woningen, dwz dezelfde kroonlijsthoogte en dakprofiel. Aan deze voorwaarde is voldaan door de vergunningsaanvrager van onze zaak. Vandaar dat zowel de stad als de deputatie hier tegen geen bezwaar hebben. Bovendien heeft de stad Mechelen nog een aantal bijkomende regels zoals bv. de bouwhoogte, dakvorm, ... die in dit geval wellicht de redenen waren voor het afkeuren van de bouwaanvraag. (Artikel 3, BPA Coloma, Mechelen) . Dit heeft echter geen toegevoegde waarde voor deze discussie.

ii) *Hij stelt overigens dat ook “de hinderaspecten worden onderschat en verkeerd als beperkt ingeschat door het college en de deputatie .” Daardoor zou het gebruiksgenot van zijn woning worden aangetast.*

De harmonieregel is overigens opgesteld in het belang van meerderen, terwijl enkel de beroeper een probleem heeft met deze verbouwing. We begrijpen dat veranderingen in de omgeving niet altijd even makkelijk aanvaardbaar zijn voor iedereen, maar zoals in het besluit van de deputatie staat: “Ten slotte dient te worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving steeds een zekere mate van tolerantie moet worden verwacht aangezien een hogere graad van inkijk nu eenmaal inherent is aan een stad waar meer mensen op een kleinere oppervlakte samenleven.”

Na de beslissing van de deputatie heb ik als vergunningsaanvrager het initiatief genomen en een compromis voorgesteld aan de beroeper, om zo alsnog meer licht te laten op zijn koepel als blijk van welwillendheid. Dit compromis werd echter niet aanvaard door de beroeper, waardoor de vraag gesteld kan worden of de beroeper wel uit is op een harmonie. Zijn eigen belang lijkt nl. te primeren boven de belangen van anderen. Met deze zaak zet hij ook toekomstige en huidige bewoners van de straat blok die ook overwegen om tot 13m diep te bouwen op het verdiep.

iii) *De buitenisolatie en crepi afwerking aan de zijgevel van de beroeper moet worden afgebroken. Daarbij vreest de beroeper op blijvende beschadigingen.*

Dit argument werd reeds aangehaald tijdens zijn bezwaar bij de stad Mechelen en de deputatie. In het besluit van de deputatie staat daarop de volgende repliek: “Het spreekt voor zich dat de aanvrager de werken op een kwaliteitsvolle manier en volgens de regels van de kunst dient uit te voeren. De bloot blijvende scheimuurdelen dienen aan gebuurtzijde met een kwaliteitsvol materiaal afgewerkt te worden.” Dit is oorspronkelijk zo gepland door de vergunningsaanvrager dus wordt ook verwacht dat de beroeper zich daarbij zal neerleggen.

Verder wenst de vergunningaanvrager er evenwel de aandacht op te vestigen dat de buitenisolatie en crepi geplaatst zijn zonder bouwvergunning en zonder toestemming van de toenmalige eigenaar/bewoner. Deze hangt dan ook over op ons eigendom.

iv) *Meer inzicht op het terras en de tuin .*

Er zal echter geen inzicht zijn op het terras (het vloeroppervlakte is niet zichtbaar zoals foto's 1 t.e.m. 5 aantonen in het verweer van de vergunningsaanvrager bij de deputatie, zie inventarisstuk nummer 4). Er zal uiteraard iets meer inzicht zijn op de tuin, net zoals de beroeper momenteel al meer inzicht heeft op de tuin van de vergunningsaanvrager. Daarbij wordt verwezen naar het besluit van de deputatie: "Ten slotte dient te worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving steeds een zekere mate van tolerantie moet worden verwacht aangezien een hogere graad van inkijk nu eenmaal inherent is aan een stad waar meer mensen op een kleinere oppervlakte samenleven." Uiteindelijk heeft Mr. Dedecker destijds er zelf voor gekozen om een rijwoning aan te schaffen. Indien hij destijds de noodzakelijke architect onder de arm had genomen bij het uitvoeren van zijn eigen verbouwing, had deze hem kunnen wijzen op de geldende voorschriften inzake bouwdieptes en mogelijke verbouwopties van de burens alsook de invloed die deze werken op zijn woning zouden kunnen hebben.

- v) Blijvende visuele schade en indicatieve gezondheidsschade. Uitzicht vanuit de slaapkamer van de beroeper zal miniem worden beperkt zoals ook gesteld door de deputatie. Op andere plaatsen is er nog steeds veel groen te zien. Indicatieve gezondheidsschade is uit de lucht gegrepen.*
- vi) Verlies van rechtstreeks zonlicht en diffuus licht. Diffuus licht zal blijven aangezien de toekomstige muur die geplaatst wordt zal bekleed zijn met een witte crepi, dit weerkaatst licht. Rechtstreeks zonlicht zal in 1 van de 2 lichtkoepels verminderen, doch er zijn momenten wanneer er wel zonlicht binnenkomt in beide koepels zoals ook te zien op foto's 9 en 10 in inventarisstuk nummer 4. De beroeper verwijst naar een foto waar gebruik is gemaakt van donker gekleurde lakens, deze absorberen licht wat dus een vertekend beeld geeft.*

*...
Als conclusie kan worden gesteld dat de aanbouw geen "zeer grote impact" zal hebben op de woonsituatie van de beroeper zoals hij zelf stelt, de impact is nl. beperkt zoals bleek uit onderzoek van de stad Mechelen en de deputatie. De aanvrager blijft dan ook bij het standpunt om de bouwvergunning te gebruiken zoals ook werd besloten door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen en de deputatie van de provincieraad Antwerpen. Ik vraag dan ook dat de vordering tot vernietiging wordt verworpen en vragen hierbij het behoud van de vergunning voor het verderzetten van onze verbouwing.*

..."

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

" ...

5) Antwoord op de argumentatie van Mr. Detilloux van 08/04/2015

Mr. Detilloux schrijft dat de regelgeving over de harmonieregel niet van toepassing is op zijn bouwvergunning.

De stad Mechelen en de deputatie van de provincie Natwerpen gingen nochtans wel in op deze harmoniewetgeving.

Die regel vloeit ook voort uit de goede ruimtelijke ordening: artikel 4.3.1 §2 VCRO. Die ruimtelijke ordening is wel degelijk ook in Mechelen van toepassing.

Anderzijds wordt die door Mr. Detilloux betwiste harmonieregelgeving wel aangehaald, als het gaat om 'het faciliteren van kwaliteitsvolle evoluties' of 'de behoeften van toekomstige generaties'.

Het is duidelijk dat de ruimtelijke ordening geen vast gegeven is, maar in dit geval is deze 'evolutie' of 'behoefte van toekomstige generaties' helemaal niet aan de orde, en wel om deze redenen:

- a) *De huizen in het referentiekader zijn bijna allemaal ongeveer even groot als dat van Mr. Detilloux. Er wonen verschillende gezinnen met 3 kinderen. Er woont zelfs een onthaalmoeder die er dagelijks een 8-tal kinderen opvangt. De huizen zijn dus ruim genoeg om comfortabel in te kunnen wonen, zelfs met 3 kinderen. Mevr. Andries, echtgenote van Mr. Detilloux, heeft zelf ongeveer heel haar leven in hetzelfde huis gewoond, waar ze nu dat volume willen toevoegen. Ze woonde er samen met haar ouders en 2 broers. Aangezien het huis door hen gehuurd werd, mag men er toch van uitgaan dat het voldoende plaats bood. Anders zou er toch naar een ander huurhuis gezocht zijn.*

Er bestaat helemaal geen behoefte aan die extra ruimte bij de andere burens. Getuige de vele verbouwingen die al afgerond zijn in de voorbije 15 jaar: geen enkele van deze verbouwingen heeft een dergelijk volume toegevoegd.

Recent werd er opnieuw een huis verbouwd. Ook zij kozen voor dezelfde aanpak als alle andere woningen: de bestaande aanbouw voorzien van grote glasramen en dakkoepels, om maximaal licht in de leefruimte en keuken te creëren.

...

Niet alleen is er geen sprake van deze behoefte bij andere mensen in ons woonblok. Het gevraagd volume valt ook echt buiten het bestaande kader, en is duidelijk zichtbaar vanaf de straat. De ruimtelijke 'ordening' is hier dan ook ver zoek:

- a) *Op de foto's in inventarisstuk 1 is duidelijk te zien dat het extra verdiep buiten het bestaande referentiekader valt.*
- b) *Dit extra volume buiten het referentiekader zal duidelijk zichtbaar zijn vanuit de Geerdegemvaart, aangezien de tuinen van de meeste huizen achteraan doorlopen tot aan die straat. Zie inventarisstuk 2.*

Bovendien veroorzaakt deze verbouwing ook ontegensprekelijk heel wat hinder voor de burens:

- a) *Er wordt geschreven dat de nadelen voor mij beperkt zullen zijn. Zo schrijft Mr. Detilloux: 'het licht zal maar op een bepaald moment zal weggenomen worden van zijn koepel. Op andere momenten van de dag valt er nog wel zonlicht op zijn koepel'. Hij vergeet hier wel te vermelden dat onze tuinen en terrassen N-0 gericht zijn. We hebben dus in ieder geval de zon maar beperkt op onze dakkoepels. Door deze extra verdieping wordt dit dus nog verminderd (zie inventarisstuk 3).*

En zelfs als die muur aan onze zijde in crepi afgewerkt wordt, zoals Mr. Detilloux schrijft, zal hij nog altijd geen zonlicht doorlaten, laat staan de zon weerkaatsten, aangezien de zon achter deze verdieping zal schuilgaan.

- b) *Verder betwist Mr. Detilloux dat er inkijk zou zijn op ons terras. Nochtans werd de foto genomen op de plaats waar hun raam zal komen. Dit kan eenvoudig nagemeten worden ter plaatse. Het is bovendien triviaal dat, door de achtergevel 5 meter naar achter op te schuiven, de inkijk op ons terras en tuin sterk verhoogt.*

Het klopt natuurlijk wel dat bij rijwoningen in een stedelijke omgeving er altijd wel enige vorm van inkijk is. Nochtans betekent dit niet dat daarmee het recht op privacy helemaal vervalt. Bijna alle burens hebben een afgeschermd zone voorzien, achter hun

aanbouw. Ook wij kunnen op ons terras zonder veel inkijk buiten eten en zitten. Deze privacy wordt aangetast door de verbouwing van Mr. Detilloux.

Mr. Detilloux schrijft in zijn tekst dat anderen mogelijk ook een verdieping gaan bijbouwen, zodat zijn verbouwing niet langer de uitzondering zou zijn. Dit strookt echter helemaal niet met de realiteit.

Die realiteit spreekt toch wel duidelijke taal: er zijn al vele verbouwingen afgerond, maar nergens werd een dergelijk extra volume toegevoegd. Die 'toekomstige' generatie is blijkbaar tevreden met de beschikbare ruimte. De toekomstige generatie bouwt trouwens steeds compacter (zie verder onder

Het leidt dan ook geen enkele twijfel dat het extra volume van de burens de uitzondering zou worden in het referentiekader. Een uitzondering die duidelijk zichtbaar zal zijn in het landschap, aangezien de achterkant uitsteekt op een straat en op de Leuvense Vaart.

Hierdoor is het niet in regel met de goede ruimtelijke ordening en kan er geen sprake zijn van een kwaliteitsvolle evolutie.

De stad Mechelen heeft blijkbaar ook begrepen dat de harmonie verstoord wordt, want zij argumenteren:

Op termijn bestaat de mogelijkheid voor de andere panden in het bouwblok om eveneens tot deze diepte uit te breiden zodat er een nieuwe harmonieuze situatie ontstaat.

...

De deputatie argumenteert dan weer dat: 'De gevraagde bouwdieptes zijn dan ook niet vreemd in de omgeving.'

Ook dit is duidelijk niet het geval (zie foto 1 en 2 van inventarisstuk 1).

6) Graag wil ik ook reageren op enkele argumenten en beweringen van Mr. Detilloux in zijn verzoek tot tussenkomst van 8/04/2015:

a) In zijn tekst lees ik 'de harmonieregel is opgesteld in het belang van meerderen, en enkel ik zou een probleem hebben met de verbouwing'.

Dat het in belang van meerderen moet zijn, daar ben ik het helemaal mee eens. Aangezien de gevraagde verbouwing echter de enige uitzondering is in het referentiekader, is net om die reden aan de harmonieregel niet voldaan, en enkel in het belang van Mr. Detilloux.

Bovendien, ook de burens aan de andere kant (nr. 27) begrepen helemaal niet waarom die verbouwing nodig was, toen ik hen ernaar vroeg. Ze hadden ook liever die hoge muur niet zien verschijnen naast hun terras, maar wilden geen bezwaar aantekenen, om de lieve vrede te bewaren. Dus zeggen dat ze geen problemen met de verbouwing hebben, is toch een inschattingsfout.

b) Verder schrijft Mr. Detilloux dat ik niet uit ben op harmonie, omdat ik het voorgestelde compromis niet aanvaard heb.

Ook hier vergeet hij dan toch te melden dat ik al van in begin een compromis had voorgesteld, waarbij het extra verdiep een stukje naar achter zou gebouwd worden. Hierdoor kregen we toch nog een stuk zonlicht op onze koepel, en werd het probleem van inkijk op ons terras en voorste stuk tuin helemaal opgelost. Dit compromis werd niet aanvaard door de burens.

...

d) Hij schrijft dat de verbouwing nodig is voor de goede kwaliteit van het huis. Een lekkend dak of mogelijke kortsluitingen zijn nochtans vrij eenvoudig op te lossen. Hiervoor is geen nieuwe verdieping nodig.
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en van de harmonieregel uit de Vlaamse Wooncode. De verzoekende partij stelt dat door de verbouwing de woning een bouwdiepte krijgt die *"niet in harmonie is met de omgeving"*. Door de uitbreiding van de bouwdiepte op de eerste verdieping zal de verzoekende partij naar eigen zeggen zichthinder, lichthinder en privacyhinder ondervinden, en vermindert de waarde van haar woning.

2.1.

Wanneer de verzoekende partij verwijst naar de harmonieregel uit de Vlaamse Wooncode, stelt de Raad samen met de tussenkomende partij vast dat deze regel niet vervat is in de Vlaamse Wooncode. De harmonieregel waarnaar de verzoekende partij verwijst, is vervat in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Binnenstad" van de stad Antwerpen en is dan ook niet van toepassing op de voorliggende aanvraag. Dit middelonderdeel mist dan ook feitelijke en juridische grondslag.

2.2.

In zoverre de verzoekende partij in haar verzoekschrift verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 18 april 2014 en stelt dat deze beslissing de goede ruimtelijke ordening schendt, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing mede in het licht van artikel 4.8.2 VCRO niet op ontvankelijke wijze kan aanvechten voor de Raad. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief hoger beroep is de bestreden beslissing immers in de plaats van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen gekomen.

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met 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 hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken, evenals de in de omgeving bestaande toestand.

De "in de omgeving bestaande toestand" is de voor het dossier "relevante" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzoek dienen te worden.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

4.1.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, als volgt:

“ ...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaande rijwoning achteraan. Op het gelijkvloers wordt de keuken uitgebreid tot een totale bouwdiepte van 13,75m en wordt een verhoogd terras voorzien tot op een totale bouwdiepte van 18m, gelijk met de binnenpas van de benedenverdieping, zijnde 1,2m boven het maaiveld. Op de verdieping wordt een aanbouw met studeerruimte voorzien zodat de totale bouwdiepte op de verdieping 13m bedraagt.

De functie wonen blijft ongewijzigd. De gevraagde bouwdieptes zijn aanvaardbaar behalve voor wat betreft de benedenverdieping waarbij het verhoogde terras tot op 18m voorzien wordt. Dit terras dient met 1m ingekort te worden tot 17m, wat de stedenbouwkundig algemeen aanvaarde bouwdiepte voor het gelijkvloers van een stadse rijwoning is. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte na verbouwing 13m, hetgeen overeenstemt met het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit.

De meeste woningen in hetzelfde bouwblok hebben een bouwdiepte op de verdieping tot ongeveer 8,5m. Er komen echter ook nog enkele woningen voor die dieper gebouwd staan op de verdieping. De gevraagde bouwdieptes zijn dan ook niet vreemd in de omgeving. De woning van beroeper heeft zelf een bouwdiepte op de verdieping van 10m. Derhalve komt de nieuwe aanbouw maar 3m verder en dit over een extra hoogte van 2,2m. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de mate waarin lichten en zichten worden weggenomen voor het raam en de koepel van de beroeper, beperkt zal zijn.

...”

4.2.

De verwerende partij geeft een gedetailleerde beschrijving van de bouwdiepte van de te verbouwen woning, waarbij zij oordeelt dat de gevraagde bouwdieptes aanvaardbaar zijn in de onmiddellijke omgeving, behalve de diepte van het terras dat ingekort wordt met 1 meter. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 13 meter wat volgens de verwerende partij overeenstemt met het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de aanvraag verder toetst aan de bouwdieptes in de onmiddellijke en ruimere omgeving. Volgens de verwerende partij zijn de gevraagde bouwdieptes niet vreemd in de omgeving. De verwerende partij verwijst hierbij ook naar de woning van de verzoekende partij die op de eerste verdieping een bouwdiepte van 10 meter heeft. De nieuwe aanbouw komt 3 meter dieper dan die van de verzoekende partij en dit over een hoogte van 2,2 meter. De verwerende partij oordeelt hierbij dat de licht- en zichthinder beperkt zal zijn.

Het komt aan de verzoekende partij toe om concreet aan te tonen dat de motivering in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij laat dit na en kan zich dan ook niet beperken tot loutere beweringen of het poneren van het tegendeel.

4.3.

De verzoekende partij betoogt dat het referentiebeeld en de harmonie verstoord worden maar uit de foto's van zowel de verzoekende partij als de tussenkomende partij blijkt dat er geen sprake is van een vaste gangbare bouwdiepte. De bouwdiepte van de woningen in de onmiddellijke omgeving verschilt en op de foto's is te zien dat er enkele huizen verder nog een woning is met een vergelijkbare aanbouw op de verdieping. Volgens de verzoekende partij is het referentiekader een bouwdiepte van 8,5 meter.

Uit de bestreden beslissing en uit de stedenbouwkundige plannen blijkt echter dat de woning van de verzoekende partij op de eerste verdieping zelf al een bouwdiepte van 10 meter heeft. Deze loutere bewering wordt verder, zoals reeds gesteld, tegengesproken door de foto's. De verwerende partij heeft dan ook correct geoordeeld dat de gevraagde bouwdieptes niet vreemd zijn in de omgeving, minstens toont de verzoekende partij de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling niet aan.

Voor zover de verzoekende partij verwijst naar een "stedenbouwkundig precedent" waarbij een stedenbouwkundige vergunning aan een derde "in haar buurt" werd geweigerd door de verwerende partij wegens een afwijkende bouwdiepte, moet de Raad vaststellen dat de verzoekende partij de vergelijkbaarheid niet aantoonst en zich beperkt tot een loutere bewering. De verzoekende partij toont niet aan dat er sprake is van een schending van een rechtsregel of een beginsel van behoorlijk bestuur.

5.

De verzoekende partij overweegt ook nog dat zij licht- en zichthinder zal ondervinden in haar slaapkamer, keuken en woonkamer, alsook dat zij hinder door inkijk op haar terras en in de tuin zal ondervinden. Het gebruiksgenot van haar woning gaat verloren en haar woning ondergaat hierdoor ook een waardevermindering.

Zoals hierboven reeds uiteengezet komt het aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de motivering in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is. Wat de hinderaspecten betreft oordeelt de verwerende partij als volgt in de bestreden beslissing:

"...

De meeste woningen in hetzelfde bouwblok hebben een bouwdiepte op de verdieping tot ongeveer 8,5m. Er komen echter ook nog enkele woningen voor die dieper gebouwd staan op de verdieping. De gevraagde bouwdieptes zijn dan ook niet vreemd in de omgeving. De woning van beroeper heeft zelf een bouwdiepte op de verdieping van 10m. Derhalve komt de nieuwe aanbouw maar 3m verder en dit over een extra hoogte van 2,2m. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de mate waarin lichten en zichten worden weggenomen voor het raam en de koepel van de beroeper, beperkt zal zijn.

Het grote raam op de verdieping schendt de bepalingen van het burgerlijk wetboek dat oplegt dat een raam op minstens 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen moet voorzien worden om zijdelingse inkijk te vermijden. Het raam dient op de verdieping aan de rechterzijde ingekort te worden tot een afstand van 60cm t.o.v. de rechter perceelsgrens.

Zoals ook door de stad Mechelen gesteld wordt dient het kleine stukje plat dak op de verdieping ook als dusdanig gehandhaafd te worden. Er kan daar dan ook geen balustrade toegestaan worden. Omwille van de veiligheid dient er wel een balustrade voor het volledig tot de grond reikende schuifraam voorzien te worden.

Het terras op het gelijkvloers is verhoogd omwille van het feit dat ook de benedenverdieping zich 1,2m boven het maaiveld bevindt en de kelder slechts half ondergronds is. Om inkijk bij de rechter buur te vermijden wordt de scheimuur ter hoogte van het terras opgetrokken tot 4,1m. Het is niet duidelijk uit de aanvraagplannen af te leiden tot hoe ver de aanvrager deze scheimuurverhoging wenst door te trekken. Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat de scheimuurverhoging zich beperkt tot ter hoogte van het terras (tot op 17m totale bouwdiepte).

Aan de linkerzijde, aan de kant van de beroepsindiener, wordt echter geen scheimuurverhoging toegepast, wellicht omdat daar de helling naar de tuin en kelderverdieping voorzien wordt. Door de schuin aflopende scheimuur in combinatie met het verhoogde terras ontstaat er echter strijdigheid met het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. Een deel van het terras dient naast de helling ingekort te worden tot een afstand van 1,9m van de linker perceelsgrens.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving steeds een zekere mate van tolerantie moet worden verwacht aangezien een hogere graad van inkijk nu eenmaal inherent is aan een stad waar meer mensen op een kleinere oppervlakte samenleven.

De opmerkingen van de beroeper m.b.t. de waardevermindering van diens woning en de mogelijke technische problemen m.b.t. de bestaande gevelafwerking met isolatie en crépi aan de zijde van de gevraagde werken, zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het spreekt voor zich dat de aanvrager de werken op een kwaliteitsvolle manier en volgens de regels van de kunst dient uit te voeren. De bloot blijvende scheimuurdelen dienen aan gebuurzijde met een kwaliteitsvol materiaal afgewerkt te worden (gevelleien of gevelpleisterwerk).

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk aandacht heeft gehad voor de licht- en zichthinder, alsook voor de mogelijke privacyhinder in hoofde van de verzoekende partij. Volgens de verwerende partij is de licht- en zichthinder voor de dakkoepel van de verzoeker en het raam, die wordt veroorzaakt door de aanbouw op de eerste verdieping, gelet op de hoogte van 2,2 meter en diepere inplanting met 3 meter, beperkt.

Het grote raam op de verdieping moet aan de rechterzijde worden ingekort tot een afstand van 60cm tot de rechtse perceelsgrens teneinde zijdelingse inkijk te vermijden. Om inkijk vanop het terras bij de rechterbuur te vermijden, wordt de scheimuur opgetrokken tot een hoogte van 4,1 meter. De verwerende partij legt hierbij als voorwaarde op dat de hoogte wordt beperkt tot de diepte van het terras. Aan de kant van de verzoekende partij wordt de scheimuur niet verhoogd maar wordt wel bepaald dat een deel van het terras dient ingekort te worden tot een afstand van 1,9 meter van de linkse perceelsgrens.

Wat de mogelijke inkijk betreft, oordeelt de verwerende partij dat in een stedelijke omgeving een zekere mate van tolerantie mag verwacht worden van hogere inkijk. Dit is nu eenmaal inherent aan dergelijke omgeving. Wat de waardevermindering van de woning van de verzoekende partij betreft, stelt de verwerende partij nog dat dit geen stedenbouwkundig bezwaar betreft.

6.

Anders dan de verzoekende partij lijkt voor te houden, heeft de verwerende partij wel degelijk de mogelijke licht- en zichthinder, alsook de privacyhinder onderzocht en beoordeeld. De omstandigheid dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarden de door de verzoekende partij gevreesde hinder niet volledig wegneemt, maakt de motivering die eraan ten grondslag ligt

niet zonder meer gebrekkig. De verzoekende partij dient integendeel aan te tonen dat de motivering in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig is. Wat naar het oordeel van de Raad niet het geval is en wat de verzoekende partij nalaat concreet aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dries DETILLOUX is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 18 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER