

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0206 van 18 maart 2014
in de zaak 1011/0547/SA/8/0638

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 februari 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 3 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 23 december 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 13 augustus 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0140 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 14 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De heer ██████ die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 14 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer en mevrouw ██████ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen van een eengezinswoning*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 9 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 70 ‘Vossensteert’ in een zone voor eengezinswoningen.

Het perceel is als kavel 13 ook gelegen binnen de omschrijving van een op 4 augustus 2000 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op het perceel is de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 30 april 2009 (B.S. 19 mei 2009) van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verleent op 13 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning die luidt als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving

...

De bepalingen van de verkaveling zijn van toepassing en het gevraagde is er volledig mee in overeenstemming.

...

De gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen ... is van toepassing en het gevraagde is niet principieel strijdig.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats ligt in een doodlopende straat met gekoppelde woningen van één bouwlaag. De woningen werden in het begin van de 21^{ste} eeuw opgetrokken en zijn typologisch aan elkaar verwant.

Het pand in kwestie is – als eerste in een rij van vier gelijkaardige woningen – een halfopen bebouwing.

In het ontwerp wordt achteraan de woning een bureauruimte bijgebouwd. Deze nieuwe ruimte wordt mee onder het zadeldak gebracht door de nok gedeeltelijk te verhogen en het dakvlak achteraan aan te passen. Hierdoor wordt de leefruimte over alle verdiepingen vergroot en kan er op de zolderverdieping een bijkomende slaapkamer ingericht worden. De bouwdiepte wordt van 11m50 op 15m gebracht en blijft dus binnen het standaardgabariet voor rijwoningen. Doordat de volumeuitbreiding beperkt is en binnen de bouwzone en onder het schuine vlak van het dak gerealiseerd wordt, wordt er geen hinder voor de aanpalende percelen – die dezelfde bouwmogelijkheden hebben – verwacht.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 23 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt als volgt:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in woongebied.

De aanvraag is gelegen in een BPA ‘Vossensteert’ met hoofdbestemming eengezinswoningen (W1), goedgekeurd door de minister d.d. 09/06/1994.

De aanvraag is tevens gelegen in een verkaveling 9918 goedgekeurd d.d. 04/08/2000 (kavel 13). Volgens de vigerende voorschriften bedraagt de maximale bouwdiepte 15.00 meter, de dakhelling moet 30°-50° zijn, eenzelfde dakhelling is verplicht. De dakhelling bedraagt 45°.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden voor wat betreft minder licht en schending van de privacy. Aangezien de tuin noordelijk georiënteerd is, zal beroeper serieuze slagschaduw hebben van het bijkomend dakvolume. Indien met deze aspecten rekening wordt gehouden, kunnen er volgens de vigerende stedenbouwkundige voorschriften betere alternatieven worden uitgewerkt.

Er zijn twee voorstellen waardoor minder licht wordt ontnomen op belendend perceel (zie schetstekening)

(...)

De vier aaneengeschakelde ééngesinswoningen hebben een uniforme dakhelling en kroonlijsthoogte. De uitbreiding is visueel waarneembaar vanaf de straatzijde. Ruimtelijk gezien is het eerder aangewezen om dezelfde kroonlijsthoogte aan te houden, waardoor de architecturale vormgeving van de woning behouden blijft.

CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het uitbreiden van de woning, gelegen [REDACTED] te [REDACTED].

De aanvraag is conform de juridische bepalingen. De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden voor wat betreft minder licht en schending van de privacy. Aangezien de tuin noordelijk georiënteerd is, zal beroeper serieuze slagschaduw hebben van het bijkomend dakvolume. Indien met deze aspecten rekening wordt gehouden, kunnen er volgens de vigerende stedenbouwkundige voorschriften betere alternatieven worden uitgewerkt, waardoor de stedenbouwkundige aanvraag wel in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

*Het beroep dient dan ook gegrond verklaard en de vergunning te weigeren.
..."*

Na de partijen te hebben gehoord op 7 december 2010, beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

" ...

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22 Codex)

(...)

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert zijn standpunt als volgt:

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de [REDACTED] in [REDACTED]. De halfopen rijwoning maakt deel uit van vier aaneengeschakelde ééngesinswoningen. De woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. De doodlopende straat kenmerkt zich door gekoppelde bebouwing.

Het ontwerp voorziet het uitbreiden van de woning. Achteraan wordt een bureauimte (3.50m x 4.15m) bijgebouwd. De nok van het dak wordt gedeeltelijk verhoogd. Het dakvlak wordt achteraan aangepast om de nieuwe uitbouw te overdekken. Op de zolderverdieping wordt een bijkomende slaapkamer ingericht. Na de verbouwwerkzaamheden bedraagt de bouwdiepte 15.00 meter i.p.v. 11.50 meter. De uitbreiding wordt in dezelfde materialen opgetrokken, zijnde witmeerkleurige gevelsteen, grijskleurige dakpannen en witkleurige pvc als schrijnwerk.

De beroeper is de aanpalende buur. Volgens hen zullen ze rechtstreekse hinder ondervinden, nl. ontnemen van licht en schending van privacy.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07/04/1977) gelegen in woongebied.

De aanvraag is gelegen in een BPA 'Vossensteert' met hoofdbestemming eengezinswoningen (W1), goedgekeurd door de minister d.d. 09/06/1994.

De aanvraag is tevens gelegen in een verkaveling 9918 goedgekeurd d.d. 04/08/2000 (kavel 13). Volgens de vigerende voorschriften bedraagt de maximale bouwdiepte 15.00 meter, de dakhelling moet 30° - 50° zijn, eenzelfde dakhelling is verplicht. De dakhelling bedraagt 45°.

De aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Er is aansluiting op de bestaande regenwaterput van 7.500 liter.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de bouwplaats gelegen binnen een "niet overstromingsgevoelig gebied".

Het ontwerp moet voldoen aan volgende stedenbouwkundige verordeningen:

- Gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen, en op de beplantingen (BD30/04/2009 – BS 19/05/2009);*
- Gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de afkoppeling van hemelwater afkomstig van gebouwen en verhardingen en de aansluiting op de openbare riolering (gemeenteraad 23/10/2001).*

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Artikel 4.3.1 § 2 3° VCRO stelt dat indien het aangevraagde gelegen is in een verkavelingsvergunning en die vergunning voorschriften bevat omtrent - voor zover noodzakelijk of relevant - de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Dit is in casu het geval: de verkavelingsvoorschriften zijn voldoende precies.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag conform de gedetailleerde verkavelingsvoorschriften is, kan de vergunning worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0140 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0140 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

De Raad heeft met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0140 de exceptie ingeroepen door de verwerende partij verworpen. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen wat volgt:

“ ...

Ontnemen van daglicht/zonlicht:

Volgens de voorschriften moeten de aan elkaar gebouwde gebouwen een harmonisch geheel vormen, wat na deze verbouwing niet meer van toepassing zal zijn. De nok wordt bij deze uitbouw een groot stuk verhoogd. Doordat het dak mee verplaatst wordt in de uitbouw, ontnemen ze in dit plan ontzettend veel lichtinval in onze woning. Ook het zonlicht in onze tuin wordt miniem. Zelfs onze burens aan de andere zijde zullen hiervan hinder ondervinden, mede doordat alle tuinen noord gericht zijn! Ook de waarde van onze woning heeft hier enorm onder te lijden, aan wie kunnen wij ooit ons huis nog verkopen als wij een tuin hebben zonder zonlicht!

Privacy:

Doordat de uitbouw enkele meters verder zal komen dan de huidige achterbouwlijn van de vier bestaande woningen zal er ons op geen enkel moment van de dag nog privacy toegestaan worden, alsook wordt er nog een extra dakraam geplaatst op het tweede verdiep die een constante uitkijk op onze tuin verschaft!

Op de hoorzitting van 7/12/2010 was de deputatie volledig akkoord met bovenstaande bezwaren. Volgens hen waren er betere alternatieven mogelijk die binnen de stedenbouwkundige voorschriften zouden vallen en waar wij als burens minder hinder zouden van ervaren.

In bijlage bezorgen wij u ook nog een petitie, genomen in de wijk. Geen enkele buur en/of bewoners van deze wijk staat achter deze vergunning. Wij zijn jammer genoeg de enigen

die de mogelijkheid hebben om dit verzoekschrift in te dienen. Als deze vergunning toegestaan wordt voor de [REDACTED], betekent dit voor gans de wijk deze mogelijkheid, waar trouwens geen enkele buur mee akkoord gaat. De inplanting van deze wijk is zodanig correct opgebouwd zodat iedereen van alle aspecten zoals privacy, zonlicht en ruimte kan genieten. In de verkavelingsvoorschriften spreekt men enkel van dezelfde nokhoogte, eenzelfde dakhelling en een harmonisch geheel! Als dit voor interpretatie vatbaar is, waar houdt het nog op. Het harmonisch geheel wordt na deze goedkeuring niet meer gerespecteerd.

Gezien de verbouwing zagezegd binnen de verkavelingsvoorschriften zou vallen (naar onze mening zijn deze enorm voor betwisting vatbaar) roepen we art.544 van het Burgerlijk Wetboek in, nl. dat de uitvoering van de werken alle licht en zon zal ontfeggen voor het naburig perceel.

Gezien de nokhoogte aanzienlijk verhoogd wordt en de uitbouw een constante schaduw zal geven op onze tuin, is dit ongetwijfeld een inbreuk op het art. 544 van het Burgerlijk Wetboek.

Bij deze verzoeken wij dan ook om een onmiddellijke schorsing, aangezien dat als de werken eenmaal uitgevoerd zouden zijn, dit voor ons onomkeerbare gevolgen heeft. We zijn ten eerste het weinige zonlicht dat we al hebben kwijt en ten tweede heeft dit een grote impact op de waarde van onze woning.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verwerende partij stelt vast dat het verzoekschrift zich beperkt tot een opsomming van een aantal bezwaren die verzoekende partij heeft tegen de betrokken vergunningsaanvraag namelijk het ontnemen van licht en een eventueel privacyprobleem met verwijzing naar artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens is de deputatie in het kader van een administratief beroep tegen een vergunningsbeslissing niet bevoegd om uitspraak te doen over het al dan niet bestaan van overmatige burenhinder. Hiervoor dient men zich tot de gewone hoven en rechtbanken te wenden. Kort wordt melding gemaakt van de hoorzitting die door verwerende partij werd georganiseerd evenwel zonder verdere verwijzing naar de bestreden beslissing zelf.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het betoog van de verzoekende partij komt erop neer dat het aangevraagde strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, en inzonderheid de vereiste dat de aan elkaar gebouwde gebouwen een harmonisch geheel moeten vormen, met eenzelfde nokhoogte en dakhelling.

De vigerende voorschriften van de verkaveling 9918, goedgekeurd op 4 augustus 2000, bepalen dat de maximale bouwdiepte 15 meter bedraagt, en een dakhelling van 30° tot 50°. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de bouwdiepte wordt uitgebreid van 11,50 meter naar 15 meter. De

dakhelling blijft 45°. Alle woningen binnen dit gedeelte van de verkaveling hebben dezelfde uitbreidingsmogelijkheden, zodat het harmonisch geheel gerespecteerd blijft.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen in welke mate het aangevraagde strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften.

2.

De verzoekende partij is bovendien van oordeel dat de aanvraag strijdig is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder een aantal hinderaspecten.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zover dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Alleen indien en voor zover het ruimtelijk uitvoeringsplan of de verkavelingsvergunning de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde nog te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De Raad stelt vast dat de verkavelingsvoorschriften voldoende duidelijk en precies zijn. De bepalingen met betrekking tot de maximale bouwdiepte en hellingsgraad van het dak hebben betrekking op mogelijke hinderaspecten, zoals privacy en schaduw of beperking van zonlicht.

De aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden. De verwerende partij weerlegt hiermee op afdoende wijze het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij laat bovendien na om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad zouden kunnen toelaten om de ingeroepen hinderaspecten, meer specifiek de verminderde zoninval, en privacy daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De door de verzoekende partij bijgebrachte petitie alsook de luchtfoto van de [REDACTED] en de omgeving ervan, maken het effect van de door de bestreden beslissing vergunde werken op de eigendom van de verzoekende partij niet aanschouwelijk en laten evenmin toe om dit afdoende in te schatten. De Raad kan alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

Er kan slechts worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen in welke mate zij persoonlijk overmatige hinder of nadelen ondervindt, die de Raad zouden moeten toelaten te besluiten dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij, die binnen de perken van het legaliteitstoezicht van de Raad een discretionaire bevoegdheid betreft, niet afdoende is gemotiveerd of kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH