

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0761 van 17 december 2013
in de zaak 1011/0355/SA/8/0303

In zake:

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

De deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 23 juli 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de afbraak van een achterbouw en scheimuur.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 6 juni 2012 met nummer S/2012/117 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 17 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en zijn advocaat Wim DE LANGHE, die loco advocaat Godfried DE SMEDT verschijnt, zijn gehoord.

De eerste tussenkomende partij [REDACTED] is gehoord.

De verwerende partij en de tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 en mevrouw [REDACTED] en [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 5 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 september 2013 de tussenkomende partijen, als aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 7 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie afbraak achterbouw en scheimuur”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 17 mei 2010 tot en met 16 juni 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

Monumenten- en Welstandszorg van de stad Antwerpen brengt op 10 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 23 juli 2010 een regularisatievergunning aan de tussenkomen partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 2 juli 2010.

...

Beoordeling

De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingswerken aan een ééngezinswoning.

De uitgevoerde werken omvatten de sloop van de gelijkvloerse aanbouw met toilet en wasplaats achter de entresol alsook een verandaconstructie met keuken achteraan het hoofdvolume. Na sloop van de kleine aanbouw werd de scheidsmuur aan de rechter zijde verlaagd tot de hoogte van de tuinmuur, met name tot de hoogte van 2,10 meter boven het tuinniveau.

De aanvraag beoogt het verlagen van de scheidsmuur aan de linker zijde tot een hoogte van 1,90 meter boven het niveau van het terras op perceel [REDACTED]. Na lezing van het bezwaarschrift met betrekking op voornoemde scheidsmuurverlaging en om goed nabuurschap te garanderen inzake privacy is de verlaging van de scheidsmuur niet wenselijk en in strijd met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Door de voorgestelde verlaging van de scheidsmuur wordt dermate veel inkijk gecreëerd vanuit de achterbouw van [REDACTED] naar het linksaanpalende pand dat de privacy op voornoemd perceel niet gegarandeerd kan worden. De aanpalende geeft bovendien een schema weer in het bezwaarschrift waaruit blijkt dat het vloerniveau van zijn woning zich circa 1 meter hoger situeert dan het aangrenzend terras. De scheidsmuur (na verlaging) zou slechts op borstweringshoogte (70 centimeter) situeren ten aanzien van het terraspeil op perceel [REDACTED]. In bijkomende orde dient opgemerkt dat door de verlaging van de scheidsmuur de uitbreidingsmogelijkheden op het aanpalend perceel gehypotheciseerd worden, wat in het licht van artikel 657 van het burgerlijk wetboek niet aanvaardbaar is.

Om de privacy op beide percelen te respecteren wordt de beoogde scheidsmuurverlaging uit de vergunning gesloten. Gelet op het feit dat de scheidsmuur reeds gedeeltelijk werd verlaagd door de ene aanpalende en wederom gedeeltelijk werd opgetrokken door de andere aanpalende in snelbouwmetselwerk, wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd de scheidsmuur opnieuw naar de hoogte van 4 meter, bovenkant deksteen, boven het terraspeil van [REDACTED] te brengen met de oude, oorspronkelijke stenen.

Over een beperkte zone van 50 centimeter kan de scheidsmuur verlaagd worden, de diepte vanaf de voorgevel gemeten van het te behouden stuk muur bedraagt 20,10 meter, zoals in rood aangeduid op de plannen.

De aangepaste delen van de scheidsmuur dienen aan de buurzijde verzorgd en éénvormig afgewerkt te worden met het bestaande metselwerk of de bekleding ervan.

Voor het overige beperkt de aanvraag zich tot het verlagen van één raamopening in de zijgevel van de achterbouw tot op vloerniveau, ter hoogte van de achtergevel van de achterbouw werd een buitenkast en een nieuwe raamopening voorzien.

De nieuwe achtergevel ter hoogte van de eetkamer wordt voorzien van nieuw buitenschrijnwerk in zwart gelakt staal.

De voorgevel blijft ongewijzigd.

...

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

1.het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;

2.de voorwaarden vermeld in bijlage 1 stipt na te leven;

3.de vrijstaande scheidsmuur, tussen de percelen [REDACTED] en 44, opnieuw naar de hoogte van 4 meter afgewerkt, inclusief deksteen, te brengen met de oude, oorspronkelijke stenen.

De laatste 50 centimeter kan echter wel verlaagd worden zoals in rood aangeduid op de plannen;

4.de aangepaste delen van de scheidsmuur aan de buurzijde verzorgd en éénvormig af te werken met het bestaande metselwerk of de bekleding ervan;

5.het waardevol interieur (lijstplafonds, binnenschrijnwerk, schouwmantels, vloeren, hoofdtrap, lambrisering en koepel) te behouden zoals aangeduid op de plannen;

6.het houten schrijnwerk in de voorgevel te behouden of te vervangen worden door schrijnwerk naar origineel model en materiaalgebruik (conform plan 1905);

7.een septische put te voorzien.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 18 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen met de volgende motivering:

“ ...

Toelichting: De toestand na de afbraak van de veranda betreft de oorspronkelijk vergunde toestand. Door het verwijderen van de veranda wordt de inkijk bij de buur groter. Het betreft slechts 2 ramen die inkijk hebben in de veranda en de traphal van de buur. Bovendien bevinden de ramen zich verder dan de minimaal vereiste 190cm van de perceelsgrens, zoals voorgeschreven in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. Omdat er toch enige hinder is doordat de woning van de buur hoger gelegen is, wordt opgelegd dat de scheidsmuur opgetrokken dient te worden tot een hoogte van 2,40m, zoals in rood aangeduid op de plannen. De afwerking van de muur dient verzorgd en eenvormig te gebeuren met het bestaande metselwerk en afgewerkt met een deksteen. De bouwplannen van de burelen worden niet gehypothekeerd. Er is nog geen aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning ingediend, noch is het wenselijk om een grotere bouwdiepte dan 17m te realiseren. Art. 679 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat een afstand van 60cm dient bewaard te blijven van de zijdelingse perceelsgrens. Het raam van de terraskamer komt tot tegen de scheidsmuur en geeft inkijk over de tuinmuur op de rechter perceelsgrens. Het raam bevindt zich dus niet op 60cm van de perceelsgrens. Deze afstand dient wel voorzien te worden of het glas dient ondoorzichtig

gemaakt te worden. Dit wordt in rood aangeduid op de plannen. De voorwaarden uit het advies van de stadsdienst Monumentenzorg worden opgelegd omdat het een pand met waardevol interieur heeft dat is opgenomen in de cultuurinventaris. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden.

...

Na de eerste tussenkomenende partij te hebben gehoord op 5 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de regularisatievergunning te verlenen conform de voorgebrachte plannen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag voldoet niet aan artikel 48 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Er werd geen septische put voorzien. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

De aanvraag dient getoetst te worden aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De toestand na de afbraak van de veranda betreft de oorspronkelijk vergunde toestand. Door het verwijderen van de veranda wordt de inkijk bij de buur groter. Het betreft slechts 2 ramen die inkijk hebben in de veranda en de traphal van de buur. Bovendien bevinden de ramen zich verder dan de minimaal vereiste 190cm van de perceelsgrens, zoals voorgeschreven in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek.

De muur kan gerealiseerd worden zoals voorzien op de aanvraagplannen met een hoogte van 2.40m (50cm hoog terras + 1.90m hoge muur boven het terras).

De afwerking van de muur dient verzorgd en eenvormig met het bestaande metselwerk te gebeuren, bovenaan dient een deksteen te worden voorzien.

De bouwplannen van de burelen worden niet gehypothekeerd. Er is nog geen aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning ingediend en het is niet wenselijk om een grotere bouwdiepte dan 17m te realiseren.

De voorwaarden uit het advies van de stadsdienst Monumentenzorg worden opgelegd omdat het een pand met waardevol interieur betreft dat is opgenomen in de cultuurinventaris. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden.

BESLUIT:

...

Vergunning wordt verleend conform de voorgebrachte plannen onder de voorwaarden dat:

- de vrijstaande scheidsmuur, tussen nr. 42 en 44, naar de hoogte van 2,40m afgewerkt wordt, inclusief deksteen (50cm hoog terras plus 190cm hoge muur);*
- de voorwaarden uit het advies van Stadsontwikkeling/welstands- en monumentenzorg strikt nageleefd worden;*
- een septische put voorzien wordt.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Betaling van het rolrecht

Artikel 4.8.18, vierde lid VCRO bepaalt dat indien het bedrag niet binnen de vermelde termijn gestort is, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet-tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

In deze zaak werd het rolrecht maar eenmaal betaald. De Raad neemt aan dat de verrichte betaling gebeurde in hoofde van de eerste verzoekende partij.

De tweede verzoekende partij heeft op openbare zitting van 5 november 2013 geen gegronde redenen aangebracht om de niet-betaling van het rechtens vereiste rolrecht te verantwoorden. Het beroep kan enkel ontvankelijk zijn wat betreft de eerste verzoekende partij.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 6 juni 2012 met nummer S/2012/0117 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 6 juni 2012 met nummer S/2012/117 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, de motiveringsplicht en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“
...

Schaden van de goede ruimtelijke ordening van de plaats en goed nabuurschap

Hierin is zeker het begrip plaats van belang, een meer bepaald het specifieke van de plaats. Ons inziens is deze muur ten volle verantwoord tot de enorm grote en buiten proportie zijnde achterbouw van Dhr.en Mevr. [REDACTED], met vele ramen in de zijgevel. De maten van deze achterbouw na het hoofdvolume bedragen maar liefst 13m diepte (24 tav de voorgevellijn!) bij 8,82m (bijna 3 bouwlagen!) bij 3,20 breedte. Dit is een zeer ongezonde stedenbouwkundige situatie dewelke alle omliggende burens de nodige nadelen bezorgt op vlak van privacy en bezonning. Tot op heden kan de aanwezige scheidingsmuur nog een goed nabuurschap garanderen. Zo behouden ook wij een stukje terras met privacy zonder nabije inkijk zoals dat bij alle woningen vlak achter het volume zo is. Echter bij verlaging van de muur ontstaat zowaar een 'tribune' vanuit een zeer hoog volume met zeer nabije ramen op een 3 tal meter.

Moest de achterbouw van de bewoners van nr. 42 niet dermate buiten proportie zijn en bvb eerder zoals onze aanbouw meten en zonder de vele ramen erin, zouden wij dan ook meteen instemmen met een verlaging van de scheidingsmuur. Op de argumenten van het herstellen van 'de glorie' van de woningen willen wij dan ook niets inbrengen, dat is ook ten volle onze ambitie. Deze situatie is echter zo specifiek en de achterbouw van nr. 42 past (ondanks de historiciteit ervan) dermate overduidelijk niet in het binnengebied dat een geijkte oplossing op maat van de situatie voor een goed nabuurschap noodzakelijk is. Te meer deze oplossing was/is op heden aanwezig en heeft reeds lange tijd bewezen dat geen wrevel hierdoor werd veroorzaakt, ook niet bij het meer en meer belangrijke worden van de tuin en het openen van de achtergevel hiernaar toe de laatste decennia. In tegenstelling met de historische situatie waar deze woningen veel meer naar binnen gericht waren en de relatie met de tuin eigenlijk een van de enige en ondermaatse punten waren, alsook minder van belang was. Deze tendens keert nu om. De relatie met de tuin wordt in alle bouwplannen versterkt en het is dan ook wanneer deze drastische verlaging van de muur nu aan bod komt in relatie met de historische buiten proportie zijnde achterbouw dat een duidelijk conflict in stedenbouwkundige ordening en harmonie zich voor zou doen. Dit terwijl de situatie steeds gezond was voordien en tot op heden nog steeds is.

Wij voelen ons hierin gesterkt door de door stedenbouw aangeleverde evaluatie, waarbij zorgvuldig werd rekening gehouden met fotomateriaal, maatvoering, plannen en snedes zoals aangeleverd door zowel de burens als onszelf in het bezwaar.

- In **plan** (zie bijlage 10 en 11) wordt duidelijk dat er door het achterste raam van de burens (opnamestudio) een grote inkijk/terugblik ontstaat terug naar de woning. Dit op een plek waar nu de enige privacy aanwezig is. Een privacy die voor alle woningen bestaat. Namelijk de eerste zone na de achtergevels is er een waar waar geen nabije inkijk is in tuinen of op terrassen. Door het verlagen van de scheidingsmuur wordt het echter plots een zijdelings volume dat van zeer nabij (3m!) uitkijkt langsheen de vele (5) ramen erin en dit op alle delen van onze tuin. Werkelijk geen enkele zone is nog enigszins privé, in tegenstelling tot de huidige situatie. De 3m mag dan meer zijn dan 1,9m, de aard van het enorme volume is dermate overheersend dat de toestand niet meer in verhouding of aangenaam kan genoemd worden.

Deze terugblik is uitzonderlijk door de exceptioneel diepe achterbouw (zie bijlage 1-13) en ons inziens niet acceptabel in tegenstelling tot de huidig gezonde ordening. Zowel binnenruimtes, als het verhoogd terras (binnenklimaat nu) hebben dan een grote inkijk, evenals het terras in de tuin.

Zie ook foto's 19-23

- In **snede** (zie bijlage 1-4) is te zien welke impact de inkijk vanuit de achterbouw te IB 42 heeft. Zowel door de grote hoogte van de achterbouw, de aanwezige functies op verschillende niveaus, als de nabijheid, maakt de confrontatie zeer direct. De bestaande scheidingsmuur houdt deze situatie momenteel 'gezond'. Het is een zeer grote achterbouw met veel ramen, maar door de aanwezige scheidingsmuur is deze situatie acceptabel. Zie ook foto's 19-23

Bij onderzoek in **snede en plan samen** (zie bijlage 1-13), alsook in situ, is gebleken dat echter elke verlaging van deze scheidingsmuur, hoe klein dan ook, direct nefast is voor de privacy. Om de impact te duiden vragen we ook de snede en het plan te combineren, gezien de vele schuine zichtlijnen (hoogte en diepte samen) gecreëerd worden bij de gevraagde afbraak. Wij verzetten ons tegelijk duidelijk tegen welke verlaging dan ook, zowel de gevraagde als een kleinere verlaging.

In de snede is tevens te zien dat ons bestaande terras op hoogte ligt en dat tegelijk vanuit onze richting in die optiek een privacyschending zou kunnen ontstaan.

Zie ook foto's 19-23

Kwaliteitsvol pandenbeleid

Niet alleen nu maar ook in verre toekomst voor andere bewoners van de panden moet gezegd dat bij verlaging van de muur een pand (het onze) ontstaat met een duidelijk grote minwaarde dewelke op de markt veel moeilijker een koper zal kunnen vinden gezien de conflictsituatie die wordt gecreëerd bij een verlaging van dit stukje scheidingsmuur. Zowel de zeer nabije en oneigenlijke inkijk op alle delen van de tuin en terrassen, zowel als de zeer dichte en niet te verantwoordbare terugblik naar binnenin de woning vanuit de vele ramen van de achterbouw van nr. 42 hypotikeert volledig dat de relatie tussen de woning en de tuin voor nr. 44 wordt versterkt. Dit kan zeer negatief zijn met betrekking tot het in stand houden en de betrekking van geëngageerde kopers van dit kwalitatieve historische pand gelegen in deze straat met belangrijke monumentwaarde. Dit lijkt ons niet wenselijk.

...

Motiveringsplicht

In de argumentatie van de provincie wordt gesteld dat 'slechts 2 ramen' inkijk veroorzaken. Onafhankelijk of het aantal nu in weze van belang is klopt dit en betreft het wel degelijk 5 ramen.

...

Wij hopen op een gepaste oplossing in dit geschil hetgeen hopelijk de specificiteit van situatie kan behelzen en het harmonieus dicht bij elkaar wonen kan blijven garanderen zoals momenteel het geval is. Ieder zijn bescheiden privacy en op andere plaatsen dieper in de tuin overgeleverd aan wat eigen is aan de stad, namelijk meer inkijk van veraf.

Wij hopen dat gezien de **buitengewoon grote omvang** van de achterbouw van [REDACTED] en de grote impact hiervan op de naastliggende burens, ook mede door de vele ramen, er door deze eigenaars ook een **klein 'gevolg'** mag gedragen worden dat enigszins de harmonie van het verleden kan blijven garanderen.

Wij vragen natuurlijk geen aanpassing van deze historische achterbouw, maar wel het behoud van een stukje hogere scheidingmuur dat **tot op heden de privacy goed regelt**. We begrijpen ten volle het uitgangspunt van de stad om de scheidingsmuren in een binnengebied zo laag mogelijk te houden. Hier staan we als vertrekpunt overigens ook helemaal achter. Dit is ook het geval over de volledige verdere diepte van onze tuin. Toch hopen we dat deze visie genuanceerd en **geval per geval** wordt geëvalueerd om in het samenleven in de stad een goede balans te behouden tussen privacy en de latente steeds onvermijdbare inkijk. De situatie van [REDACTED] is in dit geval zo bijzonder en **specifiek** dat het behoud van een relatief klein stuk muur ons inziens minstens te verantwoorden is, zeker

gezien deze muur nu ook al aanwezig is. Dat de bewoners er voor geopteerd hebben zonder bouwaanvraag te werken en de werken intussen reeds grotendeels uitgevoerd zijn, stelt hen nu in de onmogelijkheid om na jullie advies het project dermate bij te sturen dat een project uitgaande van behoud van de scheidingsmuur kon worden ontworpen met voor hen voldoende kwaliteiten. Dit had kunnen worden vermeden door regulier te werken. We benadrukken nogmaals dat **elke verlaging, hoe klein ook, direct nefast** is voor de inkijk, alsook **onze geplande verbouwingen direct onmogelijk** maakt.

...

De tussenkomende partijen antwoorden hierop:

- “ ...
- De “drastische afbraak/verlaging” van de scheidingsmuur, waarover sprake door de verzoekende partij, betreft een klein stukje van de tuinmuur. Amper 3 meter van de totale lengte van 36 meter tuinmuur. De tuinmuur meet nog steeds hoger dan de rest van de tuilmuren.
- ...
- Schaden van ruimtelijke ordening en goed nabuurschap
- Inkijk is in een stad onvermijdelijk. Vanuit elk vensterraam, vanuit alle huizen zie je wel iets van de andere percelen. Je houdt het ook niet tegen met een klein stukje muur hoger op te trekken dan wat is voorgeschreven. Bekijk het als de charme van het wonen in de stad. Van bewoners wiens eigendom gelegen is in een gebied bestemd voor woningbouw mag een normale mate van tolerantie verwacht worden. De verzoekende partij vergelijkt de situatie met de omliggende bureu. Alle tuinen hebben muren met een ‘normale’ hoogte, rond 2 m. (zie foto’s 13, 14, 15, 16).
 - De eigenaar van nr. 44 heeft het over “het stukje terras met privacy zonder nabije inkijk” en over “bij verlaging van de muur ontstaat zowaar een ‘tribune’ vanuit een zeer hoog volume met zeer nabije ramen op een 3 tal meter. Vanuit andere zijden en huizen is er een veel grotere en directe inkijk dan vanuit ons bijgebouw (foto’s 13, 14, 15, 16). Dat is onvermijdelijk gezien de huizen dwars tegenover en zijdelings naast elkaar staan. De constructie van ons bijgebouw is origineel. Ze staat er al meer dan 100 jaar. De ramen bevinden zich op meer dan 3 meter van de scheidingsmuur, dat is ruim verder dan de minimaal vereiste 1m90 van de perceelsgrens, zoals voorgeschreven in artikel 678 van het Burgerlijk wetboek.
 - Aan de linkerzijde van de verzoekende partij kom een groot flatgebouw, welke hoger en dieper zal zijn dan de bestaande huizen. Dit zal een veel grotere impact hebben dan onze achterbouw. Minstens zes appartementen zullen vanaf de zijkant in onze tuinen binnen kijken. Ook dit is een onvermijdelijk aspect van woning in de stad. Het kan toch niet de bedoeling zijn van Dhr. [REDACTED] deze zijde van de tuinmuur ook op te hogen tot meer dan 4 meter? (foto 16B)
-
- De ramen waarover sprake in het verzoekschrift van Dhr. [REDACTED] zijn geblindeerd of afgedekt, met uitzondering van het raam dat deel uitmaakt van de traphal (foto 23, 24). Dit raam bevindt zich op ongeveer 2 meter hoogte en meer dan 3 meter van de scheidingsmuur. Ook van hieruit is het niet mogelijk binnen te kijken in de leefruimtes van de bureu.
 - De zichtlijnen op de tekeningen, opgesteld door Dhr. [REDACTED], ivm de inkijk in hun woning kloppen niet. Onze achterbouw staat op min. 3 meter van de scheidingsmuur. Het is fysisch niet mogelijk vanuit een gebouw een afstand van 3 meter te overbruggen om dan vervolgens in een hoek van 90° over een muur bij iemand binnen te kijken. De ‘inkijke vn deze ramen is daarenboven verwaarloosbaar in vergelijking met de tientallen andere

ramen van de ons omringende huizen, die een veel grotere en directere inkijk in andermans woning of tuin hebben (foto 13, 14, 15, 16).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

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

...”

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

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

2.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het aangevraagde betreft de afbraak van een achterbouw en een scheimuur van een herenwoning op een reeds bebouwd perceel. De herenwoning van de tussenkomende partijen betreft een aaneengesloten bebouwing van drie bouwlagen, een tussenverdieping en een zolder. Het hoofdgebouw is circa 11 meter diep en heeft een achterbouw links van 9,50 meter diep over één bouwlaag en een achterbouw rechts van 12,50 meter diep over twee bouwlagen en nog

bijkomend een aanbouw van 2,80 meter diep over één bouwlaag. Links wordt 3,10 meter van de achterbouw afgebroken (keuken) en rechts de aanbouw van één bouwlaag (toilet en wasplaats).

In totaal meet de, twee bouwlagen tellende, rechter achterbouw van de woning van de tussenkomende partijen, na afbraak van de aanbouw, derhalve 23,50 meter vanaf de straatzijde. De linker achterbouw van de woning van de tussenkomende partijen meet, na afbraak van de aanbouw, in totaal 17,40 meter vanaf de straatzijde.

Door de afbraak van de volumes op de scheidingen verlagen de tuilmuren ter hoogte van deze volumes.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat het college van burgemeester en schepenen onder meer oordeelde dat, na lezing van het bezwaarschrift van de verzoekende partij met betrekking tot de scheidsmuurverlaging en om goed nabuurschap te garanderen inzake privacy, de verlaging van de linker scheidsmuur niet wenselijk is en in strijd is met de goede aanleg van de plaats. Door de verlaging wordt dermate veel inkijk gecreëerd vanuit de achterbouw van de aanvrager dat de privacy in het gedrang komt. Om de privacy op beide percelen te respecteren werd de beoogde scheidsmuurverlaging uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat door het verwijderen van de veranda de inkijk bij de buur groter wordt, en dat het slechts 2 ramen betreffen die inkijk zouden hebben in de veranda en de traphal van de buur. Bovendien zouden deze ramen zich verder dan de minimaal vereiste 190 cm van de perceelsgrens bevinden, zoals voorgeschreven in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. Omdat er toch enige hinder is doordat de woning van de buur hoger gelegen is, wordt geoordeeld dat de scheidsmuur opgetrokken dient te worden tot een hoogte van 2,40m, zoals in rood aangeduid op de plannen.

Bovendien wordt niet betwist dat de verzoekende partij en zijn echtgenote bezwaren hebben geuit omtrent dit aspect van goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt dit bezwaar als volgt samengevat:

“ ...
verlaging van de scheidsmuur zorgt voor aantasting van de privacy van de aanpalenden. De bouwdiepte van de achterbouw over 3 bouwlagen is zeer groot en biedt zicht op de achtergevel en tuin van de bezwaarindiener. De bestaande situatie wordt aanvaard, maar door het verlagen van de scheidsmuur komt de privacy van bezwaarindiener in het gedrang
....”

In deze omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

Aangaande de hinderaspecten bevat de bestreden beslissing slechts de volgende relevante overweging:

“ ...
De aanvraag dient getoetst te worden aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.
...
Door het verwijderen van de veranda wordt de inkijk bij de buur groter. Het betreft slechts 2 ramen die inkijk hebben in de veranda en traphal van de buur. Bovendien bevinden de

ramen zich verder dan de minimaal vereiste 190 cm van de perceelsgrens, zoals voorgeschreven in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek.

De muur kan gerealiseerd worden zoals voorzien op de aanvraagplannen met een hoogte van 2,40 m (50 cm hoog terras + 1,90 m hoge muur boven het terras).

...

Uit deze overweging blijkt niet dat de verwerende partij de hinderaspecten afdoende heeft beoordeeld. In het bijzonder kan worden gewezen op de afwezigheid van enige concrete beoordeling van mogelijke inkijk op het terras van de aanpalenden vanuit de woning, en in het bijzonder de twee bouwlagen tellende achterbouw ervan, van de tussenkomende partijen.

Daarenboven stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing, waarin wordt beslist dat de vrijstaande scheidsmuur kan worden afgewerkt naar een hoogte van 1m90 boven het niveau van het terras van de tussenkomende partijen, niet afdoende wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, waarin wordt geadviseerd om deze muur af te werken naar een hoogte van 2,40m boven het niveau van het terras, zoals in rood aangeduid op de plannen.

Het al dan niet in overeenstemming zijn van een aanvraag met de bepalingen uit het burgerlijk wetboek omtrent de lichten en zichten, doet overigens geen afbreuk aan deze vaststelling. Het al dan niet voldaan zijn aan deze bepalingen ontslaat de verwerende partij immers niet van de verplichting om de hinder voor de omwonenden in concreto te beoordelen.

De bestreden beslissing bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van de tweede verzoekende partij is onontvankelijk wegens de niet-tijdige betaling van het rolrecht.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep van de eerste verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de afbraak van een achterbouw en scheimuur op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW griffier

De griffier De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW Wouter HAELEWYN