

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0584
in de zaak met rolnummer 1415/0171/SA/2/0156

Verzoekende partij	de heer Gerrit BAUTMANS vertegenwoordigd door advocaat Frank JANSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partijen	1. de heer Wouter BOLLEN 2. mevrouw Vanessa STINIS vertegenwoordigd door advocaat Marc SCHOOF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Stationlei 68

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2014.

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning op een perceel gelegen te Steenokkerzeel, Sellaerstraat 51A, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 363Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 januari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 16 februari 2015 toelating in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 14 april 2015 met nummer S/2015/0039 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 november 2016.

Advocaat Marc SCHOOFS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

De tussenkomende partijen dienen op 5 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning”* op de percelen gelegen te Steennokkerzeel, Sellaerstraat 51A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 februari 2014 tot en met 13 maart 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

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

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

Na de hoorzitting van 16 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 september 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“
...”

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt een verbouwing en uitbreiding van de bestaande eengezinswoning.

Vooreerst wordt het bestaande afdak achteraan op de benedenverdieping afgebroken en wordt de achtergevel van het hoofdvolume 2.60m naar achter verplaatst in het verlengde van de achtergevel van de aangebouwde garage. Deze uitbreiding van 16m² van de leefruimte wordt afgewerkt met een plat dak van 3.55m hoog en met een lichtstraal van 1.00m breed tegen de achtergevel van de verdieping.

Ten tweede wordt het bestaande zadeldak vervangen door een nieuw hoger zadeldak dat aansluit op het dak van de aanpalende woning nr. 51, met een kroonlijst- en nokhoogte van 7.51m respectievelijk 12.16m. Doordat de voorgevel van de woning niet loodrecht staat op de rechter zijdelingse grens kraagt het nieuwe dak uit over de voorgevel. Deze overkraging van het zadeldak is voorzien tot in de helft van de gevel. De linkerhelft van het dak springt terug 0.50m naar achter met een dakuitbouw, eveneens met een overkraging ten opzichte van de voorgevel, van max. 0.60m ter hoogte van de linkerhoek. Ook achteraan gaat de verhoging van het zadeldak gepaard met een uitkraging, in het verlengde hier van de achtergevel van de buurwoning nr. 51. In het achterste dakvlak voorziet het ontwerp in het midden een dakuitbouw met een breedte van 3.20m.

De vernieuwde zolderverdieping wordt ingericht met een derde slaapkamer met dressing, een tweede badkamer, een technisch lokaal en een werkruimte. In de dakuitbouw vooraan op de hoek wordt zowel vooraan als in de zijgevel een vensteropening voorzien. Achteraan in de dakuitbouw komt een vensteropening tot op vloerniveau, aan de buitenzijde voorzien van een glazen borstwering. Daarnaast zijn er nog in totaal 5 dakvlakramen in het nieuwe zadeldak. Ook in de zijgevel wordt een nieuwe gevelopening gevraagd, ter hoogte van de trap, van 0.90m breed en 5.27m hoog. Hierin worden meerwandige polycarbonaat opaal (ondoorzichtbaar) gevelpanelen geplaatst.

Ten derde omvat deze aanvraag ook de vernieuwing van het plat dak van de bestaande aanbouw links met de garage, aansluitend op de uitbreiding achter van de leefruimte. Dit nieuwe plat dak wordt aangelegd als een groendak. Daarnaast wordt gevraagd om de voorgevel van de garage op te hogen tot hetzelfde niveau als de buur links nr. 53.

Qua materialisatie wordt voorgesteld om de verhoging van de voorgevel, zowel van het hoofdvolume als de garage, evenals de volledige dakuitbouw links vooraan en een verbindende verticale band links van de bestaande vensters op de eerste verdieping, af te werken met gevelpanelen met het uitzicht van houten planken. Ook de nieuwe aanbouw achteraan op de benedenverdieping zou met deze gevelbeplating afgewerkt worden. Als dakbedekking wordt opnieuw gekozen voor zwarte leien. De dakuitbouw achteraan en de nieuwe opstand van de achtergevel zouden ook met deze leien worden afgewerkt. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt volgens de verklarende nota voorzien in hetzelfde materiaal en in dezelfde kleur als het reeds vernieuwde bestaande schrijnwerk, zijnde olijfgroen aluminium. Ook de garagepoort wordt vervangen in een nieuwe poort met dezelfde kleur.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het betrokken goed is gelegen aan de oostrand van de dorpskern van Melsbroek, op het einde van de Sellaerstraat, vlak voor het kruispunt met de Gilijnstraat en de Lambrechtstraat. In het verlengde van de Sellaerstraat vormt de Perksesteenweg de verbinding tussen Melsbroek en Perk. De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een

oudere residentiële bebouwing. Het straatbeeld vertoont eerder een heterogeen karakter, zeker wat inplanting en bouwstijlen betreft. In het betrokken gedeelte komen voornamelijk woningen in halfopen en gesloten verband voor, veelal met 2 bouwlagen en hellende daken.

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

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

...

5.5 Openbaar onderzoek

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

5.6 Beoordeling

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

b) *Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Een uitbreiding van een bestaande woning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

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

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

e) Daarnaast blijft de ruimtelijke impact van het voorliggend uitbreidingsproject op de onmiddellijke omgeving beperkt. Er is met het ontwerp wel degelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en in het bijzonder ook met de buurwoning nr. 53 en diens specifieke inplanting dwars op de Sellaerstraat. In plaats van een uitbreiding in de diepte op de verdieping werd geopteerd voor een uitbreiding in de hoogte. Hiermee is de impact qua belichting en bezonning op de buurwoning nr. 53 zeker kleiner. Door de specifieke ligging ten westen van de woning nr. 53 zal er door de verhoging van de dakhoed hooguit 's avonds iets sneller schaduw vallen op het aanpalend perceel, doch vooral ter hoogte van het hoofdvolume, de eerste meters vanaf de Sellaerstraat waar de buurwoning geen vensters bevat.

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

In bijkomende orde dient de hinder door inkijken in dit geval toch wel gerelativeerd te worden, in die zin dat de buurwoning nr. 53, ingevuld met 2 woongelegenheden, met zijn vensteropeningen in de zijgevel hoofdzakelijk gericht is op de zijtuinstrook. Van hieruit zijn dus

evengoed zichten en inkijken mogelijk naar het betrokken bebouwd perceel. Met dergelijke compacte bebouwingsvorm, historisch gegroeid weliswaar, is dit onvermijdelijk. Het voorliggend uitbreidingsproject heeft met deze bestaande situatie zeker rekening gehouden en de ruimtelijke impact voldoende beperkt

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

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

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

i) De voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen verbonden had aan de bestreden beslissing kunnen bovendien inhoudelijk grotendeels bijgetreden worden en worden dan ook integraal hernomen. Zo wordt expliciet opgelegd dat de bestaande garage zijn functie als autostaanplaats te allen tijde dient te behouden. Dit is in functie van de gemeentelijke parkeernorm die eigenlijk 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden oplegt, maar waarvan hier terecht kan afgeweken worden met de ene bestaande garage die dan wel zeker behouden moet blijven. Daarnaast wordt uitdrukkelijk gesteld dat diepere aanbouwen hier in elk geval vergunningsplichtig zijn, omwille van de beperkte resterende tuindiepte. In het kader van een minimale doorgroening van het terrein is dit inderdaad een terechte verplichting. Ook de voorwaarden met betrekking tot de gratis grondafstand ter realisatie van de goedgekeurde rooilijn en de regels met betrekking tot de aanleg van de voortuinstrook worden integraal overgenomen. Een aantal andere voorwaarden zijn veeleer evidenties, zoals het naleven van

de goedgekeurde plannen en van gemeentelijke reglementen, of in functie van gemeentelijke gebruiken. In verband met het verplichte akkoord van de aanpalende buur voor werken uitgevoerd aan de gemene muur kan nog benadrukt worden dat een stedenbouwkundige vergunning sowieso en overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een zakelijk karakter heeft en wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Discussies bijvoorbeeld met betrekking tot de exacte ligging van de perceelsgrenzen vormen op zich geen weigeringsargument bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

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

- het voorliggend project tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande eengezinswoning is zowel bestaanbaar met de bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- het ontwerp houdt voldoende rekening met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen om de ruimtelijke impact van de uitbreiding op de omgeving te beperken;*
- qua bouwhoogte en bouwdiepte op de zolderverdieping wordt volledig aangesloten op de aangrenzende woning nr. 51;*
- het voorgestelde bouwprofiel is zeker niet overdreven of ongebruikelijk en geeft geen aanleiding tot overdreven hinder voor de aanpalenden;*
- de impact qua belichting en bezonning op de buurwoning nr. 53 blijft beperkt door te kiezen voor een verhoging van de dakhoed in plaats van een aanbouw achteraan;*
- evenmin worden er hinderlijke inkijken gecreëerd, aangezien de afstand van de nieuwe vensteropeningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende ruim zijn of uitgevoerd in een ondoorzichtig materiaal;*
- het straatbeeld van de Sellaerstraat, dat geenszins uniform is en een grote variatie kent aan stijlen en materialisatie, wordt niet verstoord door het voorliggend project; evenmin wordt de erfgoedwaarde van de ruime omgeving aangetast door deze aanvraag.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b), artikel 4.3.1, §2, 1° en 2°, b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing ten onrechte en zonder afdoende motivering gesteld wordt dat de vergunning geen hinder zal veroorzaken voor haar perceel. De verwerende partij beperkt zich volgens de verzoekende partij tot algemene beweringen en veronderstellingen, zonder concreet in te gaan op de argumenten die zij had opgeworpen in de administratieve beroepsprocedure.

Zo stelt de verzoekende partij dat de vergunde werken, met name de dakkapel aan de achtergevel en de uitbouw of “verkraging” voorzien in de voor- en zijgevel, een aanzienlijke hoeveelheid licht zullen ontnemen aan de woning en buitenruimte van de verzoekende partij en dat er ook inkijk op haar woning en tuin mogelijk wordt.

Wat de zijbouw betreft, is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij dit niet voldoende concreet heeft beoordeeld aangezien er in de bestreden beslissing enkel naar de afstandsregels van het Burgerlijk Wetboek wordt verwezen. De verzoekende partij meent verder dat er ter zake niet voldoende rekening is gehouden met de specifieke inplanting van haar woning.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij, om de lichthinder te beoordelen, zich uitsluitend gebaseerd op de lichtsimulatie van de tussenkomende partij. Bovendien is zij niet concreet ingegaan op de beroepsargumenten die de verzoekende partij had opgeworpen. Volgens de verzoekende partij is de lichtsimulatie van de tussenkomende partij niet betrouwbaar omdat (1) geen melding wordt gemaakt van de seizoenen, (2) de bestaande toestand meer schaduw zou veroorzaken dan de nieuwe toestand en (3) niet kan worden opgemaakt wie de simulatie heeft opgesteld. Hieruit volgt dat de verwerende partij geen rekening mocht houden met deze studie.

De verzoekende partij stelt overigens dat op basis van de lichtstudie die zijzelf door een erkende firma heeft laten opstellen, duidelijk blijkt dat haar woning evenals haar terras, een groot lichtverlies zal ondergaan tijdens het voor- en najaar en de winterperiode. In tegenstelling tot de huidige situatie waarin de verzoekende partij van zonlicht geniet tussen 11.30u en 19.00u, zal zij in de toekomst slechts tot ongeveer 16.00u in het najaar en in de winter zelfs nog minder, van rechtstreeks zonlicht kunnen genieten.

Daarnaast zal er volgens de verzoekende partij rechtstreekse inkijk en dus privacyhinder mogelijk zijn op een groot deel van haar leefruimte, terras en binnenkoer, door de uitbouw of “overkraging” die voorzien is langs de zij- en voorgevel van de woning, terwijl de verwerende partij hiermee geen rekening heeft gehouden in de bestreden beslissing. De verwerende partij beperkt zich door te stellen dat de gehanteerde afstand van 3.00m tot de perceelsgrens, een redelijke afstand is. Stellen dat *“de inkijk dient gerelativeerd te worden”* en *“met dergelijke compacte bebouwingsvorm, historisch gegroeid weliswaar, is dit onvermijdelijk”* is volgens de verzoekende partij geen zorgvuldige beoordeling.

1.2

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat geen correcte toetsing werd doorgevoerd aan de concrete plaatselijke situatie. Zo verwijst de verwerende partij louter naar de “algemene afstandsregel” van 3 meter zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek, wat niet als een concrete en afdoende toetsing van de bestaande toestand in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO kan worden aanzien, gelet op de specifieke inplanting van de percelen. De verzoekende partij zal immers een voortdurend gevoel van inkijk hebben, nu zij slechts over één buitenruimte beschikt, waarop de inkijk mogelijk zal zijn en zij dus geen privacy meer overhoudt. Bovendien zal zij in haar leefruimte en haar terras een vermindering van het zonlicht krijgen, nu deze ruimten langs de zijde van de woning van de tussenkomende partij zijn gericht.

Door de uitbreidingswerken toe te staan heeft de verwerende partij geen rekening gehouden met de specifieke inplanting van de percelen en is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij vanuit een verkeerde uitgangspunt vertrekt, met name dat de huidige configuratie van de percelen verworven rechten schept en haar perceel moet gevrijwaard blijven van enige (buren)hinder. Volgens de verwerende partij veronderstelt een goede ruimtelijke ordening echter geen totale vrijwaring van enige hinder.

De verwerende partij stelt dat zij, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder wat betreft de ruimtelijke impact op de woning van de verzoekende partij, afdoende, zorgvuldig en op een redelijke wijze heeft onderzocht.

2.1

De impact van het project op de lichtinval van de woning van de verzoekende partij werd wel degelijk onderzocht en in concreto gemotiveerd. De verzoekende partij toont hierbij niet aan dat deze motivering foutief zou zijn. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij haar motivering enkel zou hebben gesteund op de lichtstudie van de tussenkomende partijen en dat zij hieruit verkeerde besluiten zou hebben getrokken.

Uit de lichtstudie van de verzoekende partij blijkt overigens niet dat de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Uit deze lichtstudie blijkt immers dat de schaduwimpact van het project 's avonds waarneembaar zal zijn, in het bijzonder ter hoogte van het hoofdvolume van de woning. Bovendien merkt de verwerende partij op dat de bestaande situatie niet is opgenomen in de lichtstudie en dat deze lichtstudie werd opgesteld door een firma waarvan de verzoekende partij zelf zaakvoerder is.

Er wordt dan ook niet aangetoond dat de bestreden beslissing niet afdoende of onredelijk zou zijn gemotiveerd.

2.2

Wat de privacyhinder betreft stelt de verwerende partij dat de motivering in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, geen loutere verwijzing is naar de algemene afstandsregels zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek. Er wordt immers geoordeeld dat de vensteropening in de zijgevel ter hoogte van de dakuitbouw, gelet op de afstand van 3 meter tot de perceelsgrens, aanvaardbaar wordt geacht. Er wordt tevens vastgesteld dat de opening in de zijgevel van het hoofdvolume op minder dan 3 meter tot de perceelsgrens ligt, maar wordt uitgevoerd in ondoorzichtige panelen zodat ook deze (licht)opening aanvaardbaar is.

De verwerende partij wijst erop dat verder ook wordt vastgesteld dat, ten gevolge van de historisch gegroeide situatie, ook vanuit de woning van de verzoekende partij zichten en inkijken mogelijk zijn.

De bestreden beslissing bevat volgens de verwerende partij bijgevolg een concrete en afdoende afweging van de impact van het project op de woning van de verzoekende partij. De kritiek van de verzoekende partij, betreft volgens de verwerende partij, opportuiniteitskritiek.

3.

De tussenkomenende partijen argumenteren dat de verwerende partij alle bezwaren van de verzoekende partij op concrete en zorgvuldige wijze heeft onderzocht en besproken in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing bevat een oplistng van de bezwaren, gevolgd door een puntsgewijze bespreking ervan.

3.1

Met betrekking tot de door de verzoekende partij betwiste lichtstudie van de tussenkomenende partijen, stellen zij dat hun oorspronkelijke lichtstudie de nieuwe toestand weergeeft op 21 juni en hun bijkomenende studie, de bestaande toestand weergeeft op 21 juni. Zij beoogden immers een beeld weer te geven van de impact tijdens de zomermaanden, periode waarin de zon het meeste schijnt en men redelijkerwijze ook het meeste buiten leeft. Uit deze studie blijkt duidelijk dat er in deze maanden slechts een minimale impact is. De verzoekende partij blijkt in gebreke aan te tonen dat de verwerende partij, door met deze lichtstudie rekening te houden, een beoordelingsfout zou gemaakt hebben.

De tussenkomenende partijen betwisten echter de objectiviteit van de lichtstudie die de verzoekende partij bijbrengt, nu deze studie werd gemaakt door de nv MOON-SOON, waarvan de verzoekende partij zaakvoerder is. Uit de statuten van de nv MOON-SOON blijkt bovendien dat het opstellen van lichtstudies niet tot haar statutaire doelstellingen behoort, waardoor de kwaliteit van de lichtstudie in vraag kan worden gesteld. Bovendien maakt de lichtstudie geen enkele vergelijking met de bestaande toestand, waardoor de impact niet kan worden ingeschat. In de bestaande toestand verdwijnt de zon immers ook al achter het huis van de andere bureen. Bovendien wordt er volgens de tussenkomenende partijen, in de studie geen rekening gehouden met het winter- en het zomerruur. Tot slot merken de tussenkomenende partijen op dat de studie de lichtimpact weergeeft om 16.29u, tijdstip waarop de zon in de winter reeds lang verdwenen is achter het huis van de andere bureen, gelegen ten westen van de verzoekende partij.

De tussenkomenende partijen merken bovendien op dat het administratief beroepschrift van de verzoekende partij, met betrekking tot het zonlicht, meerdere contradicties bevat ten opzichte van het verzoek tot vernietiging dat de verzoekende partij heeft ingediend voor de Raad.

Zij stellen tevens dat de verzoekende partij geen melding maakt van het feit dat er schaduw wordt afgetekend door de insprong in de zijgevel van de verzoekende partij zelf.

Tot slot verwijzen de tussenkomenende partijen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die zelfs ter plaatse is geweest, waarin wordt gesteld dat *“de schaal van de woning nauwelijks [wijzigt], de uitbreiding in de hoogte sluit volledig aan op de buurwoning nr. 51. Er is ook geen gewijzigd ruimtegebruik op het perceel en de bouwdichtheid wijzigt evenmin.”*

3.2

De kritiek met betrekking tot de privacy is volgens de tussenkomenende partijen ook ongegrond, nu de afstand tussen het nieuwe venster in de zijgevel ter hoogte van de dakuitbouw en de zijdelingse

perceelsgrens 3 meter bedraagt, wat de algemeen gehanteerde maat voor de zijdelingse bouwvrije strook respecteert en de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, waarin een minimum afstand van 1,90m voorgeschreven wordt voor het nemen van rechtstreekse uitzichten op een naburig erf, ruimschoots naleeft. Rekening houdend met de oprit van de verzoekende partij bedraagt de afstand tussen het nieuwe venster en de woning van de verzoekende partij zelfs 6 meter.

De tussenkomende partijen merken bovendien op dat de woningen gelegen zijn in een rijbebouwing, waarin een inkijk te verwachten valt. De verzoekende partijen hebben overigens zelf een inkijk op de tuin van de tussenkomende partijen door drie grote ramen en drie veluxramen.

Tot slot verwijzen de tussenkomende partijen naar het feit dat de beglazing ondoorzichtige Reglit-panels zullen zijn, wat in de bestreden beslissing ook wordt bevestigd.

De verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partijen dan ook niet aan dat de verwerende partij een manifeste beoordelingsfout zou hebben gemaakt.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij enkel een correcte toepassing van de wet vraagt en dat het absoluut strijdig is met de op de verwerende partij rustende verplichtingen een vergunning te motiveren met stijlclausules, algemene bewoordingen, veronderstellingen, feitelijke onjuistheden en met miskennis van stedenbouwkundig cruciale (omgevings-)elementen.

Verder wijst de verzoekende partij op artikel 1, 1° f) van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen zoals dit gold voor de wijziging ervan bij besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 waarin was gesteld dat bij aanvragen binnen het gezichtsveld, beperkt tot uiterlijk een straal van 50 meter, van een definitief beschermd monument het agentschap voor onroerend erfgoed verplicht een advies moet verlenen. De verzoekende partij stelt dat het betrokken pand ruim binnen deze 50-meter zone ligt van het als monument beschermde Madoetskasteel.

Zij argumenteert dat de aanvraag door de tussenkomende partijen dateert van nauwelijks een tweetal maanden na de afschaffing van de regel van het vermeld verplicht advies maar dat deze afgeschafte regel niettemin het belang aantoonde van monumenten in de onmiddellijke omgeving van een vergunningsaanvraag. De verzoekende partij wijst er op dat de bestreden beslissing noch melding maakt van het kasteel noch op enige andere wijze hiernaar verwijst en dat de toetsing van de aanvraag met het beschermd karakter van een monument in de onmiddellijke nabijheid dus niet is gebeurd. De verzoekende partij meent dat een normaal voorzichtige vergunningverlenende overheid dit belangrijk element wel in zijn beoordeling zou hebben betrokken.

Daarenboven moet volgens de verzoekende partij worden vastgesteld dat zij in haar beroepschrift uitvoerig heeft verwezen naar de historische en het nauwe verband van haar woning met het kasteel. De verwerende partij had volgens de verzoekende partij hiermee rekening moeten houden in het kader van de betrachting naar ruimtelijke kwaliteit voor huidige en toekomstige generaties.

Zij handhaaft voor het overige haar enig middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Beide door de verzoekende partij ingeroepen onderdelen worden samen beoordeeld. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan immers niet losgekoppeld worden van de beoordeling van de concrete situatie ter plaatsen, als onderdeel van de 'in de omgeving bestaande toestand'.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de 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.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur.

Uit voormelde beginselen volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft geoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Vooreerst stelt de verzoekende partij dat er een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voorligt nu er naar haar oordeel onvoldoende rekening is gehouden met de beperking

aan lichtinval die zij dreigt te ondergaan door de voorgenomen verbouwingswerken. Ze hekelt terzake het feit dat er geen antwoord wordt geboden op de door haar ingeroepen beroepsargumenten, dat enkel met de volgens haar foutieve lichtsimulaties van de tussenkomende partijen rekening is gehouden en dat er uit haar eigen lichtstudie duidelijk blijkt dat er vermindering van licht is.

Wat de vermindering van het zonlicht betreft stelt de bestreden beslissing:

“Daarnaast blijft de ruimtelijke impact van het voorliggend uitbreidingsproject op de onmiddellijke omgeving beperkt. Er is met het ontwerp wel degelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en in het bijzonder ook met de buurwoning nr. 53 en diens specifieke inplanting dwars op de Sellaerstraat. In plaats van een uitbreiding in de diepte op de verdieping werd geopteerd voor een uitbreiding in de hoogte. Hiermee is de impact qua belichting en bezonning op de buurwoning nr. 53 zeker kleiner. Door de specifieke ligging ten westen van de woning nr. 53 zal er door de verhoging van de dakhoed hooguit 's avonds iets sneller schaduw vallen op het aanpalend perceel, doch vooral ter hoogte van het hoofdvolume, de eerste meters vanaf de Sellaerstraat waar de buurwoning geen vensters bevat.”

Uit deze beoordeling blijkt alleszins dat er rekening is gehouden met de verzuchtingen daaromtrent van de verzoekende partij en dat er een onderzoek is gedaan naar de invloed van de verbouwingswerken op de lichtinval op het perceel van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont niet aan dat het door de verwerende partij ingenomen standpunt onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het loutere feit dat de verbouwingswerken een verhoging inhouden van de kroonlijsthoogte en de nokhoogte (waardoor wordt aangesloten op de andere aanpalende buur) betekent immers niet automatisch dat dit sowieso een niet te verwaarlozen impact zou hebben op de woning van de verzoekende partij.

Het oordeel van de verwerende partij dat er hooguit iets sneller 's avonds schaduw zal vallen op het perceel van de verzoekende partij, en dit dan vooral ter hoogte van het hoofdvolume waar de verzoekende partij geen vensters heeft, wordt door de verzoekende partij niet weerlegd, minstens wordt het kennelijk onredelijke of het onjuist zijn van deze gevolgtrekking niet aangetoond.

Er blijkt alleszins niet, zoals de verzoekende partij beweert, dat er enkel en alleen rekening is gehouden met de studie die bijgebracht is door de tussenkomende partijen over de impact van de verbouwingswerken op de lichtinval.

De Raad is van oordeel dat een lichtstudie niet a priori als onjuist moet worden bestempeld als blijkt dat de bestaande situatie meer impact heeft op de lichtinval dan na de verbouwing; dit kan ook effectief het geval zijn wanneer de woning van de verzoekende partij al lichthinder ondergaat door de eigen bebouwingwijze. Verder is ook duidelijk aangegeven door de tussenkomende partijen dat de lichtstudie is uitgevoerd aan het begin van het zomerseizoen op een moment dat de lichtinval in een tuin het belangrijkste is.

De Raad meent dan ook dat de verzoekende partij, nog los van het feit dat uit niets blijkt dat de verwerende partij zich uitsluitend hierop heeft gebaseerd, niet aantoonde dat de lichtstudie van de tussenkomende partijen niet correct of onbetrouwbaar zou zijn.

In zoverre de verzoekende partij het feit hekelt dat er geen rekening werd gehouden met de door haar bijgebrachte lichtstudie, dient de Raad vast te stellen dat deze studie enkel de situatie na de verbouwing bekijkt zonder deze te vergelijken met de bestaande toestand.

4.

De verzoekende partij is ook van oordeel dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de privacyhinder die dreigt te ontstaan en waarop zij uitvoerig wees in haar administratief beroepschrift. Ze is van oordeel dat de verwerende partij terzake een onzorgvuldige en onredelijke beslissing heeft genomen en dat uit de bestreden beslissing niet blijkt of de concrete impact op haar perceel is onderzocht.

De verwerende partij heeft in verband met de (privacy)hinder het volgende overwogen:

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

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

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij wat betreft de uitbouw of overkraging en de aldaar voorziene vensteropening langs de zij- en voorgevel van de woning van de tussenkomende partijen, niet alleen rekening heeft gehouden met de algemeen gehanteerde maat voor een zijdelingse bouwvrije strook die, ook groter is dan datgene vereist door het Burgerlijk Wetboek. Niet enkel heeft ze daarmee rekening gehouden, ze wijst daarenboven nog op het feit dat bij de bestaande compacte bebouwingsvorm die historisch gegroeid is, enige zichten en inkijken onvermijdelijk zijn. Uit de stukken van het dossier en zoals ook onder punt e) van de bestreden beslissing bevestigd, blijkt ook dat de gevel van de verzoekende partij die uitkijkt op dit zijvenster, voor de eerste meters een gesloten gevel betreft en dat er bovendien tussen de scheidingsslijn en deze gevel nog een oprit ligt van drie meter. De aangevoerde schending van de privacy is dan ook onterecht, te meer daar het gaat om een vensteropening op 0,90 meter van de vloerpas, en van 1,30 meter breedte met een hoogte van 1,20 meter. Dit venster bevindt zich bovendien in een hoek van 90° met het venster aan de voorzijde van het te verbouwen pand zodat er slechts een beperkt zicht kan genomen worden op het eerste deel van de zijgevel van de verzoekende partij waar overigens, zoals reeds gesteld, geen vensters aanwezig zijn. Op het tweede deel van zijgevel waar de insprong van de verzoekende partij gelegen is met beperkt terras, zal slechts een schuin zicht kunnen genomen worden. Dit venster behoort bovendien tot de ‘werkruimte’ van de tussenkomende partijen en is geenszins een leefruimte die voortdurend wordt gebruikt.

Met betrekking tot het raam dat halverwege de zijgevel van het te verbouwen pand wordt voorzien om licht in de traphall binnen te laten, moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing blijkt dat dit venster met ondoorzichtige reglitpanelen is voorzien zodat er geen sprake kan zijn van enige privacyhinder. Tijdens de schorsingszitting van 17 maart 2015 heeft de verzoekende partij bovendien gesteld niet langer aan te voeren dat dit venster enige vorm van hinder zou opleveren. Rest tenslotte nog de uitbreiding achteraan de woning van de tussenkomen partijen waarvan de verzoekende partij niet inroept dat de geplande verbouwingswerken enige hinder naar privacy zou veroorzaken.

Waar de verzoekende partij het ook heeft over 'de voorziene omwalling', dient de Raad vast te stellen dat zij hier doelt op de scheidingsmuur tussen de twee percelen. Ook hier moet vastgesteld worden dat de scheidingsmuur enkel over de diepte van de bestaande garage wordt opgetrokken tot op dezelfde hoogte als de gevel van de verzoekende partij en er hierdoor geen sprake kan zijn van enige privacyschending.

5.

Uit bovenstaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij de ingeroepen hinder terdege heeft onderzocht alsook de inpasbaarheid van de verbouwingswerken beoordeeld ten aanzien van de concrete situatie ter plaatse, en meer bepaald de woning van de verzoekende partij.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat het door de verwerende partij ingenomen standpunt onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwerende partij is haar discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet te buiten gegaan en heeft haar appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend.

Uit de bestreden beslissing, zoals geciteerd in het feitenrelaas, blijkt ook dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de historische wijze van bebouwing en meer in het bijzonder met dit van de verzoekende partij, als onderdeel van een L-vormige bebouwing waarvan zij enkel het deel, dwars op de straat gelegen, in bezit heeft.

6.

In haar wederantwoordnota roept de verzoekende partij nog bijkomend in dat de bestreden beslissing geen melding maakt en geen rekening houdt met het aan de andere kant van de straat gelegen beschermde kasteel en dat er dus geen toetsing is gebeurd aan de aanwezigheid van het monument. De verzoekende partij stelt dat een normaal voorzichtige vergunningverlenende overheid dit belangrijk element in zijn beoordeling zou betrokken hebben te meer daar de verzoekende partij meermaals de link legde tussen haar woning en het betrokken kasteel.

Deze kritiek vormt een uitbreiding op de middelen die reeds geformuleerd werden in het verzoekschrift. In beginsel moet een middel om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, uiteengezet worden in het verzoekschrift.

Deze aanvulling en uitbreiding van het enig middel in de wederantwoordnota is laattijdig en dus onontvankelijk.

8.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wouter BOLLEN en mevrouw Vanessa STINIS 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS