

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0688  
in de zaak met rolnummer 1415/0154/A/6/0137

Verzoekende partijen	de heer <b>Jean Baptiste LAUWERS</b> (overleden)  <u>rechtsgeding hervat door:</u> 1. mevrouw <b>Marie HORCKMANS</b> 2. de heer <b>Bruno LAUWERS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Gert BUELENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Nekkerspoelstraat 97
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Bart VANHOEGAERDEN</b> 2. mevrouw <b>Liesbeth LACANTE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 augustus 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 Zemst van 28 april 2014 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van verbouwingswerken en het uitbreiden van een woning op de percelen gelegen te 1980 Zemst, Spiltstraat 62, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 67b2 en 67v.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 5 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 3 maart 2015 toe in de debatten.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 20 september 2016 de zaak, toegewezen aan de tweede kamer, doorverwezen naar de zesde kamer.

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

De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging voor onbepaalde tijd uit om aan de verzoekers tot gedinghervatting de mogelijkheid te bieden een wederantwoordnota in te dienen.

De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Advocaat Ann BELLENS *loco* advocaat Gert BUELENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Filip VAN DIEVOET *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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. GEDINGHERVATTING**

Met een aangetekende brief van 14 augustus 2015 dienen mevrouw Marie Hockmans en de heer Bruno Lauwers een verzoek tot gedinghervatting in. Zij delen mee dat de heer Jean Baptiste Lauwers op 15 februari 2015 overleden is en dat zij, als zijn wettelijke erfgenamen, het geding wensen te hervatten en in die hoedanigheid een wederantwoordnota wensen in te dienen. Zij verzoeken de Raad om hen een eenmalige vervaltermijn van 30 dagen toe te staan om een wederantwoordnota in te dienen.

Het verzoek tot gedinghervatting werd regelmatig ingediend door de rechtsopvolgers van de oorspronkelijke verzoekende partij.

Met een aangetekende brief van 19 oktober 2016 is aan de verzoekers tot gedinghervatting een termijn van dertig dagen gegeven om een wederantwoordnota in te dienen.

De verzoekers tot gedinghervatting worden hierna met de verzoekende partijen aangeduid.

### **IV. FEITEN**

De tussenkomende partijen dienen op 31 januari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van verbouwingswerken en het uitbreiden van de woning” op percelen gelegen te 1980 Zemst, Spiltstraat 62.

De oorspronkelijke aanbouw aan de achterzijde van de woning wordt gedeeltelijk herbouwd en gedeeltelijk verbouwd. De diepte varieert van 4,13 m tot 5,30 m. Het dak bestaat uit een

combinatie van een hellend dak en een plat dak. De kroonlijst is 2,68m hoog. In dit gedeelte zijn een berging en een keuken gelegen. Verder wordt op de benedenverdieping de garage omgevormd tot een leefruimte. De garagepoort wordt weggenomen en vervangen door een raam op hoogte. Deze werken werden reeds uitgevoerd.

De uitbreiding op de verdieping wordt op de bestaande aanbouw voorzien, aan de rechterkant van het hoofdvolume, en loopt over de volledige diepte van de woning. Het volume wordt afgewerkt met een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte van de rechter zijgevel verhoogt van 3,46 m naar 5,16 m. De nokhoogte bedraagt 6,25 m. In dit volume worden een bureau, badkamer en dressing ondergebracht. Het overige gedeelte van de verdieping wordt heringericht. In het bestaande dak wordt een dakkapel voorzien.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen op grond van de motieven van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

##### Beoordeling

*De woning en ook de nieuwe uitbreiding, bevindt zich ook op 2,4 m van de rechter perceelsgrens. Dit is minder dan de minimale bouwvrije strook van 3 m die is bepaald in de Bouw- en verkavelingsverordening van Zemst. Er zijn echter voldoende argumenten om in deze specifieke situatie een smallere bouwvrije strook toe te staan:*

- *Het bestaande gelijkvloerse volume bevindt zich ook op 2,4 m van de scheiding. De smallere bouwvrije strook is dus al bestaande en wordt niet gewijzigd;*
- *Op het rechter aanpalende perceel staat een recente woning met een blinde gevel tegen de perceelsgrens met het perceel uit de aanvraag. De uitbreiding op de verdieping zal bijgevolg geen hinder opleveren voor de burelen;*
- *Aansluiten tegen de blinde gevel van de rechter woning is niet mogelijk omdat de bouwvrije strook wordt gebruikt als ontsluiting voor de woning op het achtergelegen perceel;*
- *De uitbreiding is vrij beperkt in de hoogte (5,2 m) omdat er geen zadeldak wordt voorzien maar een lessenaarsdak met kleine hellingsgraad.*

*De uitbreiding achteraan op het gelijkvloers is aanvaardbaar omdat de maximale bouwdiepte van 15 m niet is overschreden.*

*Doordat de garage in de woning verdwenen is, is er geen overdekte autostaanplaats op het perceel. Volgens begeleidende nota in het dossier wordt er geparkeerd op het achterste gedeelte van het perceel. Er dient steeds een parkeerplaats op het eigen perceel aanwezig te blijven, echter zonder de volledige tuinzone te gaan verharderen of in te richten als parkeerplaats.*

...

#### **Conclusie**

*Het ingediende project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en planologisch verenigbaar, mits naleven van de onderstaande voorwaarden*

*Het is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

...

#### **Voorwaarden**

- *Er dient steeds een parkeerplaats op het eigen perceel aanwezig te blijven, echter zonder de volledige tuinzone te gaan verharderen of in te richten als parkeerplaats;*
- ...
- *Gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst, goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 18-08-2005 (BS 05-09-2005) en gewijzigd op bij beslissing van de gemeenteraad d.d. 29-06-2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting d.d. 03-08-2006 (B.S. 05-09-2006), na te leven;*
- *Gemeentelijke verordening voor de lozing van afvalwaters, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 17-02-2000, na te leven;*
- *De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd door de Vlaamse regering op 05-07-2013, na te leven. ...”*

Tegen deze beslissing tekent de oorspronkelijke verzoekende partij op 23 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 augustus 2014 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **5.4 Beoordeling**

...

*c) De gemeente toetste de aanvraag onterecht aan de stedenbouwkundige en verkavelingsverordening. In de artikelen onder het van toepassing zijnde ‘Titel 4. Bouwwerken en constructies’ wordt een terminologie gebruikt waaruit kan worden opgemaakt dat deze slechts van toepassing is op nieuw op te richten gebouwen (moet worden ontworpen, het uitzetten van de bouwwerken, inplanting van de woning,...). De aanvraag dient dus niet te voldoen aan deze verordening.*

*d) De aanvraag beoogt deels het verbouwen en deels het regulariseren van enkele verbouwings- en uitbreidingswerken. Bij een regularisatie-aanvraag is het steeds van belang om een plan bij het dossier te voegen die de situatie van vóór de reeds uitgevoerde verbouwingswerken weergeeft. Bij de voorliggende aanvraag is dit niet het geval.*

*e) Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog, afgewerkt met 1 hellend dakvlak. De beroepsindiener stoelt zijn beroep volledig op de veronderstelling dat dit volume licht zou wegnemen van zijn woning, Spiltstraat nr. 60. Zijn woning is gelegen achter de kwestieuze woning, opgericht met de linkerzijgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het beroepschrift wordt aangehaald dat in de zijgevel van de woning Spiltstraat nr. 60 twee ramen aanwezig zijn waar een erfdiensbaarheid van licht geldt. Dit betekent echter dat de woning Spiltstraat nr. 62 niet*

*mag uitbreiden tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens waardoor deze ramen zouden moeten worden dichtgemetst. De erfdienstbaarheid belet echter niet dat de kwestieuze woning op de gewenste wijze kan uitbreiden. De ramen blijven behouden en er kan nog daglicht in de woning binnenvallen.*

*f) De uitbreiding op de verdieping brengt de erfdienstbaarheid van licht dus niet in gedrang. Dit impliceert echter niet dat de aanvraag zonder meer vergund kan worden. Overeenkomstig artikel 4.7.21. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Het instellen van het beroep draagt de beslissingsbevoegdheid over naar de deputatie, met het gevolg dat de beslissing van de deputatie in de plaats komt van deze van het college.*

*g) De aanvrager wil de gelijkvloerse achterbouw regulariseren. Uit de foto's valt af te lezen dat het linker gedeelte enkel verbouwd werd. De oorspronkelijke buitenmuren zijn nog zichtbaar en het is duidelijk dat dit gedeelte beperkt werd opgehoogd. Het rechter gedeelte werd vermoedelijk herbouwd, na afbraak van een bestaand volume. Een plan van de toestand van vóór de reeds uitgevoerde werken ontbreekt. Maar op het opmetingsplan van 1993 dat gevoegd werd bij het beroepschrift (opgemaakt door een landmeter) staat de oorspronkelijke achtergevel van het herbouwd gedeelte iets verder verwijderd van de achterste perceelsgrens.*

*Bij een herbouw wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond, het betreft immers geen verbouwing van een bestaand volume. Wanneer een bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is, kan er bij herbouw niet gegarandeerd worden dat hetzelfde volume terug mag worden opgericht. Dit is het geval bij de voorliggende aanvraag. Dit was reeds een zeer nadelige situatie. Met de herbouw wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd. De woning heeft nagenoeg geen bruikbare buitenruimte op het eigen perceel en staat zéér dicht bij de achterste perceelsgrens. Hier komt nog eens bij dat de achterliggende woning werd opgericht tot op deze perceelsgrens. Dit is onaanvaardbaar. Een dergelijk klein (2a31ca) en ondiep (17.50m) perceel laat de gevraagde bouwdiepte niet toe.*

*h) Voor de uitbreiding op de verdieping kan hetzelfde argument aangehaald worden. De woning in kwestie staat opgericht op de linker perceelsgrens, terwijl de woning op het rechter aanpalende perceel recentelijk werd opgericht tot op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Aan de zijde van de betrokken woning is er dus een wachtgevel die voorlopig bekleed is met leien. Door de uitbreiding op de verdieping wordt de bestaande wachtgevel voor lange tijd niet afgewerkt en een ruimtelijk ongunstige situatie bestendigd.*

*i) Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. Op het perceel is geen plaats meer om een auto te stallen. De enige mogelijkheid die de bewoners nu hebben is parkeren op het openbaar domein of op het perceel dat gelegen is achter het perceel Spiltstraat nr. 60, eveneens eigendom van de aanvrager. Geen van deze 2 mogelijkheden zijn echter aanvaardbaar. Er dient steeds gestreefd te worden om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Het is niet wenselijk om zo diep in de tuinzone te gaan parkeren (te veel noodzakelijke verharding) en zo de omliggende tuinstroken te verstoren. Dit perceel is bovendien gelegen in agrarisch gebied.*

j) Er kan geconcludeerd worden dat de gevraagde verbouwingen en uitbreidingen ervoor zorgen dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Men wil een relatief zwaar bouwprogramma (2 slaapkamers, 2 badkamers, dressing, bureau, grote leefruimte en keuken) ontwikkelen dat niet past op het betrokken perceel, waardoor er bepaalde opofferingen worden gemaakt (geen buitenruimte en parking). Dit komt noch het eigen perceel, noch de goede ruimtelijke ordening in de omgeving ten goede.

k) Voor het betrokken perceel en het achterliggende perceel zou in de toekomst beter een herordening gebeuren. Er zou dan 1 woning in halfopen orde kunnen opgericht worden die aansluit op de woning Spiltstraat nr. 58. Nu zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de betrokken woning en de woning Spiltstraat nr. 60 te beperkt.

#### Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- door de herbouw van de gelijkvloerse uitbreiding wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd; de woning staat zéér dicht bij de achterste perceelsgrens en er is nagenoeg geen bruikbare buitenruimte;
- hetzelfde geldt voor de uitbreiding op de verdieping; de woning op het rechter aanpalende perceel werd recent opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens; de wachtgevel wordt niet afgewerkt;
- omwille van het ombouwen van de garage tot leefruimte is er geen parkeergelegenheid meer op het eigen terrein;
- de draagkracht van het perceel wordt overschreden; het bouwprogramma is te zwaar voor het perceel;
- het is wenselijk om het betrokken perceel en het achterliggend perceel te herordenen.

...

Na de hoorzitting van 19 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 augustus 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 5.4. Beoordeling

...

c) De gemeente toetste de aanvraag onterecht aan de stedenbouwkundige en verkavelingsverordening. In de artikelen onder het van toepassing zijnde ‘Titel 4. Bouwwerken en constructies’ wordt een terminologie gebruikt waaruit kan worden opgemaakt dat deze slechts van toepassing is op nieuw op te richten gebouwen (moet worden ontworpen, het uitzetten van de bouwwerken, inplanting van de woning,...). De aanvraag dient dus niet te voldoen aan deze verordening.

d) Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog, afgewerkt met 1 hellend dakvlak. De beroepsindiener stoelt zijn beroep volledig op de veronderstelling dat dit volume licht zou wegnemen van zijn woning, Spiltstraat nr. 60. Zijn woning is gelegen achter de kwestieuze woning, opgericht met de linkerzijgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het beroepschrift wordt aangehaald dat in de zijgevel van de woning Spiltstraat nr. 60 twee ramen aanwezig zijn waar een erfdienstbaarheid van licht geldt. Dit betekent echter dat de woning Spiltstraat nr. 62 niet mag uitbreiden tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens waardoor deze ramen

*zouden moeten worden dichtgemetst. De erfdienstbaarheid belet echter niet dat de kwestieuze woning op de gewenste wijze kan uitbreiden. De ramen blijven behouden en er kan nog daglicht in de woning binnenvallen.*

*De uitbreiding heeft dus geen invloed op de erfdienstbaarheid en veroorzaakt ook geen andere onaanvaardbare hinder voor omgeving. De uitbreiding is zeer beperkt en werd in de hoogte minimaal gehouden door te werken met 1 hellend dakvlak. De uitbreiding zal geen invloed hebben op de achterliggende woning en op de naastgelegen woningen. Ook qua volume en materiaalgebruik is de uitbreiding aanvaardbaar en niet storend in het straatbeeld.*

*Op het rechter aanpalende perceel staat een recente woning opgericht op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Deze gevel is afgewerkt met leien. Door de uitbreiding wordt de bestaande situatie bestendigd maar de specifieke situatie op het perceel in kwestie maakt het onmogelijk om deze gevel af te werken. Op het perceel is aan de rechterkant (zijde recente woning) een erfdienstbaarheid gevestigd naar het achterliggend perceel, het perceel van de beroepsindiener. Er kan dus niet tegen de bestaande wachtgevel gebouwd worden.*

*e) De aanvrager wil de gelijkvloerse achterbouw regulariseren. Uit de foto's valt af te lezen dat het linker gedeelte enkel verbouwd werd. De oorspronkelijke buitenmuren zijn nog zichtbaar en het is duidelijk dat dit gedeelte beperkt werd opgehoogd. Het rechter gedeelte werd vermoedelijk herbouwd, na afbraak van een bestaand volume. Een plan van de toestand van vóór de reeds uitgevoerde werken ontbreekt. Maar op het opmetingsplan van 1993 dat gevoegd werd bij het beroepschrift (opgemaakt door een landmeter) staat de oorspronkelijke achtergevel van het herbouwd gedeelte iets verder verwijderd van de achterste perceelsgrens.*

*De woning staat dicht bij de woning op het achterliggende perceel. De huidige situatie is geenszins een ideale situatie maar het betreft grotendeels een bestaande toestand, op de kleine wijziging inzake de positie van de achtergevel na. De gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding veroorzaakt geen bijkomende hinder voor de omliggende percelen. De beroepsindiener geeft dan ook te kennen geen bezwaren te hebben tegen deze gelijkvloerse uitbreiding.*

*Door de beperkte afstand tussen de woning in kwestie en de woning op het achterliggende perceel beschikt de woning over weinig buitenruimte. Op zich is deze weinig kwalitatief maar rekening houdend met het feit dat de aanvragers ook eigenaars zijn van het perceel achter dit van de beroepsindiener, zeker voldoende.*

*f) Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige garage omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. De woning beschikt dan wel niet meer over een inpandige garage maar er bestaat nog wel de mogelijkheid om een wagen te parkeren op het eigen terrein.*

*Voor de woning is er een strook die verhard is met kiezels en op het achterliggende perceel kan geparkeerd worden in het vergund geacht bijgebouw. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein.*

*g) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen hebben de*

*ingrepen ook geen negatieve impact.*

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

- de uitbreidingen hebben geen invloed op de bestaande erfdienstbaarheid van licht, die geldt op de 2 ramen in de zijgevel van de woning op het achterliggend perceel;*
  - de uitbreiding op de verdieping is beperkt in omvang, niet storend in het straatbeeld en niet hinderlijk voor de omliggende percelen; de wachtgevel wordt dan wel niet afgewerkt maar dit is niet mogelijk omwille van de erfdienstbaarheid van doorgang naar het achterliggende perceel;*
  - de gelijkvloerse uitbreiding is te aanvaarden omdat deze nagenoeg identiek is aan de bestaande situatie; de uitbreiding geeft geen hinder voor de omgeving;*
  - de buitenruimte aansluitend op de woning is weinig kwalitatief maar gelet op het feit dat de aanvragers ook eigenaar zijn van het achterliggend perceel zeker voldoende;*
  - de parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein.*
- ...*

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en omschrijven hun belang aan de hand van de hinder en nadelen voor de achterliggende woning, Spilstraat 60, waarvan zij eigenaar zijn. De verzoekende partijen menen dat hun woning een ernstige vermindering van bezonning en lichtinval zal lijden door de gevraagde uitbreiding met een tweede bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 5,20 m.

Deze achterliggende woning van de verzoekende partijen is met de linker zijgevel tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met de bouwplaats (Spiltstraat 62) gebouwd. De woning is ten noorden van de bouwplaats gesitueerd. De rechter aanbouw bestaat thans uit één bouwlaag met een plat dak en een kroonlijsthoogte van slechts 3,5 m, zodat de achterliggende woning van de verzoekende partijen in de bestaande situatie nog voldoende zonlicht en lichtinval geniet.

Door de sterk verminderde bezonning en lichtinval in de woning van de verzoekende partijen zal de leefbaarheid van deze woning in het gedrang komen, hetgeen de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid van deze woning ernstig in het gedrang brengt en een serieuze waardevermindering van het eigendom met zich brengt.

2.



De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen. Ze stellen dat de (oorspronkelijke) verzoekende partij zowel in het bezwaarschrift bij het college als in het beroepschrift bij de verwerende partij haar beroep beperkt heeft tot de verhoging van het hoofdvolume tot 5,20 m omdat er dan geen lichtinval meer mogelijk zal zijn.

Uit de belichtingsstudie van een deskundige is gebleken dat de verhoging geen enkele invloed zal hebben op deze lichtinval. De ruimtelijk ongunstige situatie van de achterliggende woning is door de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen zelf gecreëerd en zal zich op termijn zelf oplossen. De tussenkomende partijen hebben immers een recht van voorkoop op de woning van de verzoekende partijen en het bijhorend terrein. Er kan dus ook geen waardevermindering optreden.

3.

De verzoekende partijen wijzen er in hun wederantwoordnota nog op dat zij over hetzelfde belang beschikken als hun rechtsvoorganger, gezien zij integraal in zijn plaats getreden zijn en de juridische procedure hebben overgenomen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijke bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

2.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van een woning op het achterliggende perceel en vrezen een ernstige vermindering van bezonning en lichtinval in de woning door de gevraagde uitbreiding, hetgeen de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid van de woning in het gedrang brengt en een waardevermindering van hun eigendom met zich meebrengt.

De tussenkomende partijen verwijzen naar een belichtingsstudie waaruit zou blijken dat de verhoging geen enkele invloed zal hebben op de lichtinval en stellen verder dat zij een recht van voorkoop hebben op de woning van de verzoekende partijen.

In zoverre de verzoekende partijen als eigenaars van het naburige perceel als mogelijke hinder en nadelen de afname van licht en bezonning en de waardevermindering van de woning inroepen, kan deze mogelijke hinder beschouwd worden als voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. Bovendien is er geen zekerheid dat het recht van voorkoop gerealiseerd zal worden.

De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie wordt verworpen.

### **C. Schending van artikel 4.7.21, §4 VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij voert de schending aan van artikel 4.7.21, §4 VCRO. Ze stelt dat de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen op 23 mei 2014 administratief beroep heeft ingesteld bij haar en op dezelfde datum eveneens een beroep heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Aan de aanvragers (tussenkomen de partijen) werd een kopie gericht van dit beroepschrift aan het college. De rechtsvoorganger van de verzoekende partijen heeft dus geen afschrift van het eigenlijke beroepschrift bij de verwerende partij overgemaakt aan de tussenkomen de partijen, en evenmin aan het college.

De substantiële vormvereisten van artikel 4.7.21, §4 VCRO werden dus niet nageleefd. Dit heeft tot gevolg dat de verzoekende partijen het vereiste belang ontberen bij de vordering tot vernietiging. Immers, in het kader van een eventuele herstelbeslissing – na vernietiging - zal de verwerende partij verplicht zijn om het administratief beroep af te wijzen als onontvankelijk, wat tot gevolg heeft dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zal herleven en de stedenbouwkundige vergunning definitief is verleend.

3.

De tussenkomen de partijen voeren eveneens de schending aan van artikel 4.7.21, §4 VCRO en stellen dat noch zij, noch het college van burgemeester en schepenen een kopie heeft ontvangen van het bij de verwerende partij ingestelde administratief beroep. Dat is nochtans op straffe van onontvankelijkheid van het beroep voorgeschreven in artikel 4.7.21 §4 VCRO. De verwerende partij had het beroep dus niet onontvankelijk mogen verklaren.

De tussenkomen de partijen besluiten dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij een vernietiging, aangezien de verwerende partij tot het besluit zal moeten komen dat het administratief beroep onontvankelijk is.

4.

De verzoekende partijen antwoorden hierop dat de verwerende partij het administratief beroep wel degelijk onontvankelijk heeft bevonden. Gelet op de onontvankelijkheidsverklaring van het beroep, kan de onontvankelijkheid van de vordering wat betreft het belang niet worden betwist.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomen de partijen stellen dat het beroepschrift dat het college van burgemeester en schepenen en de tussenkomen de partijen hebben ontvangen van de verzoekende partijen geen exacte kopie is van het beroepschrift dat de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen heeft ingediend bij de verwerende partij, en volgens hen volgt hieruit dat het ingestelde administratief beroep onontvankelijk diende te worden verklaard.

Artikel 4.7.21, §4 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.*

*De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.*

*...*

Artikel 4.7.21, §4 VCRO legt dus in twee gevallen de onontvankelijkheid van het beroepschrift op, met name indien het beroepschrift niet per beveiligde zending bij de deputatie wordt ingediend en indien aan de deputatie geen bewijs wordt bezorgd van de beveiligde zending van een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen.

Dat zijn de enige vereisten die artikel 4.7.21, §4 VCRO op straffe van niet-ontvankelijkheid voorschrijft. Zoals de Raad van State heeft gewezen, is de vereiste in datzelfde artikel dat de indiener van het beroep bij de deputatie gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen moet bezorgen, zelf niet voorgeschreven op straffe van niet-ontvankelijkheid van dat beroep bij de deputatie (RvS 15 januari 2014, nr. 226.088).

Het feit dat, zoals de Raad van State heeft gewezen, de vereiste in artikel 4.7.21, §4 VCRO dat de indiener van het beroep bij de deputatie gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager en het college moet bezorgen zelf niet op straffe van onontvankelijkheid van dat beroep bij de deputatie is voorgeschreven, neemt niet weg dat het gaat om een substantiële vormvereiste. De voornoemde kennisgeving van het beroep aan de aanvrager heeft immers tot doel om laatstgenoemde ervan op de hoogte te stellen dat de in eerste aanleg verleende vergunning niet definitief is en om hem ook in te lichten over de in beroep aangevoerde argumenten zodat hij daarop met kennis van zaken kan reageren. Wanneer het niet-naleven van deze substantiële vormvereiste het bereiken van deze dubbele finaliteit niet in de weg heeft gestaan en bijgevolg de belangen van de aanvrager niet heeft geschaad, kan het niet-voldoen aan die vereiste evenwel niet tot de conclusie leiden dat het administratief beroepschrift onontvankelijk is.

2.

De decreetgever heeft in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid over de verplichting om gelijktijdig met het indienen van het beroepschrift een afschrift ervan te bezorgen aan het college en de aanvrager, het volgende gesteld (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 188, nr. 558):

*“ ...*

*Omdat het beroep de vergunning (die normaliter na 25 dagen kan worden uitgevoerd) schorst, is het van wezenlijk belang dat de indiener van het beroep gelijktijdig met het overmaken van het beroepschrift aan de deputatie, een afschrift bezorgt aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen. Ook indien bvb. de aanvrager zelf een beroep instelt, is het vereist dat het college onmiddellijk een afschrift krijgt ; het college moet immers om redenen van proceseconomie onmiddellijk het administratief dossier kunnen overmaken aan de deputatie.*

*Om die redenen is de eis dat gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift een afschrift bezorgd wordt aan de aanvrager en het college, voorgeschreven als een ontvankelijkheidsvoorwaarde (nieuw artikel 133/50, §4, tweede lid, DRO).*

De vereiste om gelijktijdig met het indienen van het beroepschrift een afschrift van het beroepschrift aan het college en aan de aanvrager te bezorgen wordt dus – volgens de parlementaire voorbereiding – beschouwd als een ontvankelijkheidsvoorwaarde omdat het administratief beroep de vergunning schorst, zodat het college en de aanvrager hiervan onmiddellijk op de hoogte dienen te worden gesteld. Verder blijkt uit de parlementaire voorbereiding dat het gelijktijdig overmaken van een afschrift aan het college ook voorgeschreven wordt met het oog op proceseconomisch handelen zodat het college zo snel mogelijk het dossier aan de deputatie kan overmaken.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet aannemelijk maken dat de door hen aangeklaagde schending van de vormvereiste van artikel 4.7.21, §4 VCRO hun belangen heeft geschaad.

Vormvereisten, zelfs substantiële, moeten immers niet omwille van zichzelf worden vervuld, maar omwille van het doel dat zij moeten dienen. Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat het doel van het gelijktijdig overmaken van een afschrift van het beroepschrift een proceseconomisch doel blijkt te zijn, met name het college in staat te stellen zo snel mogelijk het dossier aan de deputatie over te maken en de aanvrager op de hoogte te stellen dat de in eerste aanleg verleende vergunning niet definitief is.

De Raad stelt vast dat in dit concrete dossier het normdoel werd bereikt aangezien het college gelijktijdig met het indienen van het beroep bij de verwerende partij kennis heeft genomen van het feit dat er beroep werd aangetekend tegen de collegebeslissing van 28 april 2014, zodat het college het dossier onmiddellijk kon overmaken aan de verwerende partij. De verwerende partij maakt bovendien niet aannemelijk dat zij het dossier van het college niet tijdig zou ontvangen hebben.

De Raad stelt verder ook vast dat de tussenkomende partijen op 10 juni 2014 een verweerschrift hebben ingediend bij de verwerende partij, waarin de beroepsgrievens van de verzoekende partijen inhoudelijk en ten gronde werden weerlegd. De tussenkomende partijen voegen een afschrift van het op 23 mei 2014 verzonden beroepschrift van de verzoekende partijen aan het college van burgemeester en schepenen bij hun verweerschrift. Het wordt niet betwist dat dit afschrift op de enkele vermelding van de geadresseerde na, inhoudelijk volledig identiek is aan het beroepschrift dat werd ingediend bij de verwerende partij. Hieruit dient geconcludeerd te worden dat de tussenkomende partijen op de hoogte waren dat er een beroep bij de verwerende partij was ingesteld en welke beroepsgrievens daarbij werden ingeroepen.

Daarnaast werden de tussenkomende partijen met een schrijven van de verwerende partij van 18 juli 2014 uitgenodigd voor de hoorzitting. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de tussenkomende partijen op 19 augustus 2014 effectief gehoord werden. De tussenkomende partijen hebben zowel schriftelijk als mondeling hun verweer kunnen voeren.

In dit concrete geval heeft het niet-vervullen van een substantieel vormvoorschrift het bereiken van het normdoel van dit voorschrift niet in de weg gestaan en de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet geschaad in hun belangen, zodat het niet-vervullen van deze formaliteit niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van het ingestelde administratief beroep. De sanctie van onontvankelijkheid zou immers onevenredig zijn ten opzichte van het gerealiseerde normdoel.

4.

Uit het voorgaande volgt dus dat het loutere feit dat het college van burgemeester en schepenen en de tussenkomenende partijen geen exacte kopie van het beroepschrift bij de verwerende partij mochten ontvangen vanwege de verzoekende partijen, er niet aan in de weg heeft gestaan dat zij op de hoogte werden gebracht van het feit dat de in eerste aanleg verleende vergunning niet definitief is en dat zij ingelicht werden over de in het beroep aangevoerde argumenten, zodat zij hierop op nuttige wijze en met kennis van zaken hebben kunnen reageren.

Het besluit van het voorgaande is dat de ingeroepen schending van de (substantiële) vormvereisten van artikel 4.7.21, §4 VCRO niet tot de onontvankelijkheid van het administratief beroep [en in navolging daarvan, de onontvankelijkheid van het onderhavig verzoekschrift] kan leiden, nu noch de verwerende partij, noch de tussenkomenende partijen aantonen dat zij hierdoor belangenschade hebben geleden.

5.

De exceptie wordt verworpen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheds- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de uitbreiding van de rechter aanbouw met een extra bouwlaag en met een kroonlijsthoogte van 5,20 m. In het beroepschrift is uitdrukkelijk opgeworpen dat er door het optrekken van de rechteraanbouw met een extra bouwlaag, op amper 2,40 m van de rechter perceelsgrens, geen lichtinval meer mogelijk zal zijn in de achtergelegen woning, die volledig zal verstoken blijven van zonlicht en lichtinval. De verwerende partij heeft zich in essentie beperkt tot de vaststelling dat de aanvraag geen afbreuk doet aan de erfdiensbaarheid van licht gevestigd ten voordele van de woning van de verzoekende partijen, zonder dat zij heeft onderzocht of de aanvraag in overeenstemming is of kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening rekening houdende met hinderaspecten, gebruiksgenot, functionele inpasbaarheid en gezondheid.

De vergunning is volgens de verzoekende partijen kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening, nu hun achterliggende woning verstoken zal blijven van zonlicht en lichtinval. De gevraagde uitbreiding is gelet op deze sterk verminderde lichtinval manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met de functionele inpasbaarheid, de hinderaspecten, gebruiksgenot en gezondheid.

De verwerende partij diende concreet te onderzoeken of de uitbreiding in de hoogte geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de achterliggende woning, in het bijzonder op het vlak van verminderde lichtinval. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing evenwel tot algemeenheden als zou de uitbreiding “zeer beperkt” zijn en “in de hoogte minimaal gehouden

door te werken met 1 hellend dakvlak". Deze beweringen worden door de verzoekende partijen niet bijgetreden: het gaat om een uitbreiding met een extra bouwlaag over de volledige diepte van de aanbouw (10,40 m) bestemd voor een dressing, badkamer en bureau, met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 5,20 m, zodat in alle redelijkheid niet kan worden beweerd dat de uitbreiding zeer beperkt en in de hoogte minimaal is.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig verslag heeft opgesteld, zodat de bestreden beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger diende te worden gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geoordeeld dat de gevraagde regularisatie en uitbreiding "een relatief zwaar bouwprogramma" betreft, en dat deze er voor zorgen dat de ruimtelijke draagkracht van de percelen wordt overschreden. Deze vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar spreekt de bewering van de verwerende partij tegen dat het slechts zou gaan om een "zeer beperkte uitbreiding" die geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving veroorzaakt.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de beslissing van de verwerende partij om de uitbreiding te vergunnen manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 VCRO), kennelijk onredelijk is, en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Minstens moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is in het licht van het concrete bezwaar van de verzoekende partij en het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime bevoegdheid beschikt.

De verwerende partij stelt dat ze in de bestreden beslissing akte heeft genomen van het beroepsargument inzake de lichtinval en ze verwijst naar haar motivering daarover in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen tonen geenszins aan dat deze overwegingen foutief, kennelijk onredelijk of manifest onzorgvuldig zouden zijn.

Bovendien heeft het nieuwe gedeelte aan de rechterzijde een oppervlakte van ongeveer 37 m<sup>2</sup> en een volume van ongeveer 62,90 m<sup>3</sup> zodat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de uitbreiding zeer beperkt is en de hoogte minimaal wordt gehouden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was eveneens van oordeel dat de verzoekende partijen niet moeten vrezen voor lichthinder. In dat verband verwijzen de verzoekende partijen ten onrechte naar een overweging in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die spreekt over een 'relatief zwaar bouwprogramma'. Immers, deze overweging heeft betrekking op het gehele bouwprogramma – dus ook de reeds bestaande uitbreidingen op het gelijkvloers (keuken, omvorming garage) -, terwijl de afweging die de verwerende partij heeft gemaakt in overweging (d) betrekking heeft op de lichtinval en het volume dat wordt bijgebouwd aan de rechterzijde.

Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze aantonen dat de verbouwingen ernstige lichthinder kunnen veroorzaken. Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of onafdoende gemotiveerd zou zijn.

3.

De tussenkommende partijen voegen daar nog aan toe dat de erfdienstbaarheid bedoeld is om in de woning Spiltstraat 60 twee bestaande vensters te mogen behouden die zich bevinden in de

muur op de scheidingslijn tussen de twee eigendommen Spiltstraat 60 en Spiltstraat 62. Om te vermijden dat de nabuur de dichtmaking van deze ramen zou kunnen vorderen, werd in de akte een erfdiensbaarheid van lichtinval voorzien. De erfdiensbaarheid is dus niet bedoeld om de woning Spiltstraat 60 van een grote lichtinval te voorzien die niet zou mogen verminderd worden. Bovendien worden vergunningen steeds verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 VCRO).

De bestreden beslissing bevat volgens de tussenkomende partijen wel degelijk een beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de uitbreiding van de woning aan de rechterzijde en de lichtinval in de woning van verzoekende partijen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd zou zijn. Ze tonen evenmin aan dat de geplande verbouwing een ernstige aantasting van de lichtinval zou betekenen.

De tussenkomende partijen daarentegen hebben een deskundige de opdracht gegeven de situatie te onderzoeken. Deze concludeert in zijn verslag van 15 december 2014 dat de uitbreidingswerken aan de woning Spiltstraat 62, waarbij een verdieping wordt voorzien op het rechterdeel van de bestaande woning en bijgevolg de kroonlijsthoogte aan de rechterzijde 5,25 m boven het maaiveld komt, geen extra schaduw afwerpt, behoudens tijdens de winterperiode met maximum één uur.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe dat het gaat om een uitbreiding met een extra bouwlaag over de volledige diepte van de aanbouw (10,40 m) bestemd voor een dressing, badkamer en bureau, met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 5,20 m, zodat in alle redelijkheid niet kan worden beweerd dat de uitbreiding zeer beperkt en in de hoogte minimaal is. Bijgevolg is er ernstige lichthinder mogelijk.

Het feit of de erfdiensbaarheid al dan niet wordt geschonden is niet aan de orde. Het is inderdaad zo dat stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van op het goed rustende burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO). Dit neemt echter niet weg dat het door verzoekende partijen aangekaarte aspect van de aanzienlijke vermindering van lichtinval een aandachtspunt betreft dat de verwerende partij gelet op het bepaalde in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening diende te betrekken.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn 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 motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde onder meer betrekking heeft op de uitbreiding op de verdieping met een extra bouwlaag, die op de bestaande rechter aanbouw wordt voorzien.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partijen de beweerde ernstige lichthinder niet concreet onderbouwen. De gegevens dat de woning van de verzoekende partijen ten noorden en op een korte afstand van de woning van de tussenkomende partijen gelegen is, zijn voldoende concreet om aannemelijk te maken dat hinder veroorzaakt kan worden door verminderde lichtinval en afname van zonlicht. De tussenkomende partijen verwijzen naar een verslag van deskundige van 15 december 2014 waarin deze tot het besluit komt dat de uitbreidingswerken geen extra schaduw afwerpen, behoudens tijdens de winterperiode met maximum één uur. Dit verslag dateert evenwel van na de bestreden beslissing, zodat de verwerende partij niet op de resultaten van dit verslag gesteund kan hebben bij de beoordeling van de hinderaspecten.

De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij de vermindering van lichtinval als aspect van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht, maar enkel overweegt dat de uitbreiding geen invloed heeft op de gevestigde erfdienstbaarheid.

De toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren op basis van verschillende relevante aandachtspunten en criteria, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, en omvat ook vermindering aan lichtinval en zonlicht, een aandachtspunt dat in dit geval des te belangrijker is door het feit dat de verzoekende partijen hierop reeds gewezen hadden in hun beroepschrift.

Over de verenigbaarheid van de geplande uitbreiding met de goede ruimtelijke ordening stelt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*d) Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog,*



*afgewerkt met 1 hellend dakvlak. De beroepsindiener stoelt zijn beroep volledig op de veronderstelling dat dit volume licht zou wegnemen van zijn woning, Spiltstraat nr. 60. Zijn woning is gelegen achter de kwestieuze woning, opgericht met de linkerzijgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het beroepschrift wordt aangehaald dat in de zijgevel van de woning Spiltstraat nr. 60 twee ramen aanwezig zijn waar een erfdienstbaarheid van licht geldt. Dit betekent echter dat de woning Spiltstraat nr. 62 niet mag uitbreiden tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens waardoor deze ramen zouden moeten worden dichtgemetst. De erfdienstbaarheid belet echter niet dat de kwestieuze woning op de gewenste wijze kan uitbreiden. De ramen blijven behouden en er kan nog daglicht in de woning binnenvallen.*

*De uitbreiding heeft dus geen invloed op de erfdienstbaarheid en veroorzaakt ook geen andere onaanvaardbare hinder voor omgeving. De uitbreiding is zeer beperkt en werd in de hoogte minimaal gehouden door te werken met 1 hellend dakvlak. De uitbreiding zal geen invloed hebben op de achterliggende woning en op de naastgelegen woningen. Ook qua volume en materiaalgebruik is de uitbreiding aanvaardbaar en niet storend in het straatbeeld.*

*Op het rechter aanpalende perceel staat een recente woning opgericht op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Deze gevel is afgewerkt met leien. Door de uitbreiding wordt de bestaande situatie bestendigd maar de specifieke situatie op het perceel in kwestie maakt het onmogelijk om deze gevel af te werken. Op het perceel is aan de rechterkant (zijde recente woning) een erfdienstbaarheid gevestigd naar het achterliggend perceel, het perceel van de beroepsindiener. Er kan dus niet tegen de bestaande wachtgevel gebouwd worden.*

*...*

Deze overwegingen kunnen niet als een afdoende precieze en concrete motivering beschouwd worden. Noch de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch de verwerende partij hebben de vermindering aan lichtinval, zoals aangevoerd door de verzoekende partijen, op een concrete wijze onderzocht. Het al dan niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met de gevestigde erfdienstbaarheid, doet geen afbreuk aan deze vaststelling en ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om de hinder voor de omwonenden te beoordelen.

Bovendien wordt niet betwist dat de verzoekende partijen bezwaren hebben geuit omtrent dit aspect van de goede ruimtelijke ordening in hun beroepschrift. In die omstandigheden diende de toetsing van de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger gebeuren.

4.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, van artikel 4.4.1, §1, 1° VCRO, van artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst, van de materiële motiveringsplicht en van bevoegdheidsoverschrijding.

Ze zetten uiteen dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een extra bouwlaag op slechts 2,40 m van de rechter perceelsgrens, terwijl artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst een zijdelingse bouwvrije strook van 3

m voorziet. De vergunning moet volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften waaronder een voorschrift in een stedenbouwkundige verordening. Volgens artikel 4.4.1 VCRO kunnen beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, maar kan alleszins niet worden afgeweken van een voorschrift met betrekking tot de bestemming. De verwerende partij kan dus geen constructie vergunnen in een bouwvrije strook.

De verzoekende partijen stellen dat het college van burgemeester en schepenen in de beslissing van 28 april 2014 de aanvraag terecht heeft getoetst aan de stedenbouwkundige verordening, maar evenwel (ten onrechte) heeft besloten dat er “voldoende argumenten zijn om in deze specifieke situatie een smallere bouwvrije strook te voorzien”. De verwerende partij gaat er in de bestreden beslissing ten onrechte van uit dat er niet moest worden getoetst aan de stedenbouwkundige verordening nu deze slechts van toepassing zou zijn op nieuw op te richten gebouwen. De verzoekende partijen treden deze zienswijze niet bij en zetten uiteen dat geen enkele bepaling van de stedenbouwkundige verordening het toepassingsgebied beperkt tot nieuw op te richten woningen. Artikel 40 van de genoemde verordening legt een principieel verbod op om “constructie” te plaatsen in de zijdelingse bouwvrije strook van 3 m. Er kan niet worden ontkend dat het plaatsen van een extra bouwlaag op de rechter aanbouw van de woning beschouwd moet worden als een “constructie” in de zin van artikel 40, zodat voor zulke uitbreiding de zijdelingse bouwvrij strook moet worden gerespecteerd.

De omstandigheid dat de gebruikte terminologie van andere voorschriften zou doen uitschijnen dat deze enkel van toepassing zijn op nieuwe op te richten gebouwen, neemt niet weg dat het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 40 ook van toepassing is op de uitbreiding van een bestaande woning. De omstandigheid dat een woning niet voldoet aan een stedenbouwkundig voorschrift, kan volgens de verzoekende partijen evenmin een reden zijn om bij de uitbreiding van deze woning een nieuwe strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften te creëren.

De aanvraag diende bijgevolg getoetst te worden aan de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst, in het bijzonder aan het voorschrift met betrekking tot de zijdelingse bouwvrije strook.

Bijkomend stellen de verzoekende partijen dat niet op geldige wijze kan worden afgeweken van het stedenbouwkundige voorschrift van artikel 40 van de verordening, nu artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO geen afwijkingen toestaat voor wat betreft de bestemming. De inplanting van gebouwen in een zone waar dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet kan, moet worden beschouwd als een afwijking van de bestemming en niet louter als een afwijking van de inplanting van gebouwen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bepalingen in verband met titel 4 ‘Bouwwerken en constructies’ van de gemeentelijke verordening duidelijk betrekking hebben op nieuw op te richten gebouwen en niet op het uitbreiden of verbouwen van een bestaande woning. De thans vergunde uitbreiding, namelijk de plaatsing van een extra volume op de bestaande constructie tegen het hoofdgebouw, dus een uitbreiding in de hoogte, heeft geen enkele impact op de bouwvrije strook waarvan sprake in artikel 40 van de verordening.

Ten slotte stelt de verwerende partij vast dat artikel 110 van de verordening bepaalt dat de vergunningverlenende overheid, mits uitdrukkelijke motivering, afwijkingen op deze algemene stedenbouwkundige verordening kan toestaan. In de bestreden beslissing is uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de plaatsing van een extra volume op de bestaande constructie ruimtelijk

aanvaardbaar is, zowel wat betreft het achterliggende perceel als het perceel dat gelegen is aan de rechterzijde van de woning van de tussenkomende partijen.

De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat artikel 40 een bestemmingsvoorschrift is waarvan conform artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden afgeweken. Artikel 40 van de verordening heeft ontegensprekelijk betrekking op de inplanting van constructies zodat er conform artikel 4.4.1, §1 VCRO en artikel 110 van de verordening een afwijking kan worden toegestaan.

3.

De tussenkomende partijen voegen daar nog aan toe dat vooreerst niet goed valt in te zien wat het nadeel hiervan kan zijn voor de verzoekende partijen. Verder benadrukken ze dat er niets aan de afstand van de bestaande gebouwen ten aanzien van de perceelsgrens wordt gewijzigd. De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat de bepaling van artikel 40 van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing is op nieuw op te richten gebouwen en niet op bestaande gebouwen. Ondergeschikt stellen de tussenkomende partijen dat van artikel 40 van de gemeentelijke bouwverordening wel degelijk kan worden afgeweken zoals trouwens gebeurd is in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van 28 april 2014. Artikel 40 van deze verordening heeft betrekking op de inplanting van constructies en is geenszins een bestemmingsvoorschrift waarvan overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden afgeweken.

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe in hun wederantwoordnota dat niets in de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst erop wijst dat artikel 40 enkel van toepassing zou zijn op nieuw op te richten gebouwen. Artikel 40 van de genoemde verordening legt een principieel verbod op om een “constructie” te plaatsen in de zijdelingse bouwvrije strook van drie meter. Er kan niet worden ontkend dat het plaatsen van een extra bouwlaag op de rechter aanbouw van de woning beschouwd moet worden als een “constructie” in de zin van artikel 40, zodat voor zulke uitbreiding de zijdelingse bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

Volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen geen afwijkingen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. De oprichting van een extra bouwlaag in de zijdelingse bouwvrije strook van drie m is een afwijking op de bestemming, hetgeen overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden toegestaan.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat er wel degelijk sprake is van een nadeel voor hen. Door de uitbouw van de woning lijden zij ernstige lichthinder.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst te beschouwen zijn als “stedenbouwkundige voorschriften” zoals bedoeld in artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder andere de uitbreiding van de woning op de verdieping met een extra bouwlaag van de bestaande rechter aanbouw, die op 2,40 m gelegen is van de rechter perceelsgrens. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat deze uitbreiding in strijd is met artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst, dat een zijdelingse bouwvrije strook van drie m oplegt.

3.

Het ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing toepasselijke artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening van Zemst (goedgekeurd door de verwerende partij op 3 augustus 2006, B.S. 5 september 2006) luidt als volgt:

*“Er dient een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden. In deze bouwvrije strook mogen geen constructies worden geplaatst. Indien er zich een wachtgevel op de perceelsgrens bevindt of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand het niet toelaat een bouwvrije strook voor te behouden, dient er met een gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Bij woningen van tweede bouworde en ingesloten percelen bedraagt de afstand van de bouwvrije strook 10m van alle perceelsgrenzen.”*

De verzoekende partijen betwisten de stelling van de verwerende partij en de tussenkomende partijen dat bovenvermeld artikel enkel betrekking heeft op nieuw op te richten woningen en niet op het uitbreiden of verbouwen van een bestaande woning.

De Raad is van oordeel dat uit de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst niet valt af te leiden dat het toepassingsgebied beperkt is tot nieuw op te richten woningen. Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat uit de gebruikte terminologie in de artikelen onder het van toepassing zijnde ‘Titel 4. Bouwwerken en constructies’ kan worden opgemaakt dat deze slechts van toepassing zijn op nieuw op te richten gebouwen, stelt de Raad vast dat bepaalde voorschriften, onder andere de artikelen 40, 41 en 42 van de stedenbouwkundige verordening die respectievelijk betrekking hebben op de zijdelingse bouwvrije strook, de afstand tot de achterste perceelsgrens en de maximale bouwdiepte, niet alleen van toepassing zijn op de nieuw op te richten woningen, maar logischerwijs ook van toepassing zijn op het uitbreiden of verbouwen van een bestaande woning. De verordening bevat evenmin een bepaling die de bestaande bebouwing uitsluit van de toepassing van de voorschriften.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad dan ook vast dat de huidige aanvraag moest getoetst worden aan artikel 40 van de stedenbouwkundige verordening. De Raad kan de visie van de verwerende partij dan ook niet bijtreden waar zij in de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag niet dient te voldoen aan deze verordening. Het kan evenmin worden ontkend dat geen toepassing is gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO, dat beperkte afwijkingen toelaat van stedenbouwkundige voorschriften, na openbaar onderzoek. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt immers dat geen openbaar onderzoek werd georganiseerd.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde middel**

## *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, van de artikelen 4.7.21 en 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 4.8.9 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen verwijzen naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin duidelijk wordt gesteld dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel overstijgt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat ingevolge de herbouw van de achterbouw een reeds ongunstige situatie niet alleen werd bestendigd maar zelfs werd verergerd, dat de woning nagenoeg geen buitenruimte heeft en zeer dicht staat ingeplant tegen de achterste perceelsgrens, hetgeen onaanvaardbaar is gelet op de ligging van de achterliggende woning. Tevens oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er geen plaats meer is op het perceel om een auto te stallen, dat de enige mogelijkheden om te parkeren zijn op het openbaar domein of op het perceel dat gelegen is achter de woning nr. 60 dat eveneens eigendom is van de verzoekende partijen, dat geen van deze mogelijkheden aanvaardbaar is, nu er steeds naar dient gestreefd te worden om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen en nu het niet wenselijk is om zo diep in de tuinzone te gaan parkeren op een perceel dat daarenboven gelegen is in agrarisch gebied.

Wegens het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren. De verwerende partij heeft dit evenwel niet afdoende gemotiveerd. De verwerende partij gaat volledig voorbij aan het ongunstig verslag en overweegt daarbij in essentie dat de regularisatie kan worden vergund nu de verzoekende partijen geen bezwaar aanvoerden tegen de gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding. Daarbij moet evenwel worden opgemerkt dat de verwerende partij gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep (artikel 4.7.21 VCRO) zich geenszins kon beperken tot de behandeling van de door de verzoekende partijen ingeroepen wettigheidsbezwaren, maar dat zij een volledig nieuwe beoordeling diende te maken van de aanvraag, op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij mocht zich bijgevolg niet beperken tot de nietszeggende bewering dat de gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding geen bijkomende hinder veroorzaakt en dat de beroepsindiener aangeeft hiertegen geen bezwaren te hebben. Zij diende daarentegen concreet de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. De gedeeltelijke herbouw van het rechter gedeelte van de achterbouw nog dicht bij de achterste perceelsgrens is kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening, en de beslissing om hiervoor een regularisatievergunning te verlenen is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

Wat betreft de parkeerproblematiek beperkt de verwerende partij zich tot de overweging dat de aanvrager zijn auto kan parkeren op het achterliggende perceel, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk heeft aangegeven dat het niet wenselijk is om zo diep in de tuinzone te parkeren en dat dit perceel gelegen is in agrarisch gebied. De verwerende partij stelt hier niets tegenover in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt om te beginnen dat het middel onontvankelijk is.

Wanneer een verzoekende partij zich beroept op een specifiek belang bij het door haar ingestelde beroep, *in casu* lichthinder door de verhoging van de rechter uitbouw, dan moeten ook de middelen die zij aanvoert binnen dat belang kunnen worden ingepast. De verzoekende partijen beperken de hinder of nadelen in het kader van de uiteenzetting over hun belang tot de vermeende lichthinder ingevolge de plaatsing van een extra volume met een hoogte van 1,70 m op de bestaande constructie tegen het hoofdgebouw aan de rechterzijde en beroepen zich ook op een procedureel belang. De verzoekende partijen hebben hun belang dus op specifieke wijze afgebakend. De grieven over de gelijkvloerse achterbouw en de omvorming van de inpandige garage tot leefruimte vallen niet binnen de omschrijving van dit belang. De verzoekende partijen hebben dus geen belang bij dit middel.

Verder stelt de verwerende partij dat het middel in elk geval ongegrond is. De vergunningverlenende overheid beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid bij het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen.

De overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden in de bestreden beslissing op afdoende wijze weerlegd. Wat betreft de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping wordt de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegd door erop te wijzen dat de huidige situatie een bestaande toestand is (met uitzondering van de kleine wijziging inzake de positie van de achtergevel) en dat daarom mag worden aangenomen dat de gelijkvloerse uitbreiding geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de omliggende percelen. Ten overvloede wijst de verwerende partij er nog op dat de beroepsindiener zelf te kennen gaf geen bezwaren te hebben tegen de gelijkvloerse uitbreiding. Over de omvorming van de inpandige garage stelt de verwerende partij dat de woning niet meer beschikt over een inpandige garage maar er wel nog de mogelijkheid bestaat om een wagen te parkeren op het eigen terrein, namelijk voor de woning op een strook die verhard is met kiezels, of in het vergund geachte bijgebouw op het achterliggende perceel.

Deze vaststellingen worden op geen enkele wijze weerlegd door de verzoekende partijen. Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of onafdoende gemotiveerd zou zijn.

3.

Ook de tussenkomende partijen werpen vooreerst op dat het middel onontvankelijk is. De verzoekende partijen hebben zowel in het bezwaarschrift als in het beroepschrift uitdrukkelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de regularisatie van de gedane verbouwingen, zijnde de omvorming van de garage tot leefruimte.

Verder zetten de tussenkomende partijen uiteen dat uit het rooilijnplan en een voorgelegde foto blijkt dat twee wagens kunnen parkeren op hun eigen grond zonder het fietspad te gebruiken. De verwerende partij heeft dit argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende weerlegd. Ook het argument dat door de herbouw van de gelijkvloerse uitbreiding een ongunstige situatie wordt bestendigd en verergerd, wordt afdoende weerlegd in de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat het loutere feit dat ze in het beroepschrift geen middelen hebben ontwikkeld tegen de gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding, niet wil zeggen dat zij dit niet meer mogen doen in een procedure voor de Raad.

Daarenboven raakt het middel volgens de verzoekende partijen aan de openbare orde, in welk geval het middel ambtshalve door de Raad kan worden ingeroepen en de verzoekende partijen dus geen belang bij het middel dienen aan te tonen. Met name wordt in artikel 4.8.9 VCRO bepaald dat de Raad ambtshalve middelen kan inroepen voor zover die middelen de openbare orde aanbelangen, en dat “de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening door de overheid” altijd wordt geacht een middel uit te maken dat de openbare orde aanbelangt.

De verwerende partij was, gelet op de devolutieve werking van het hoger beroep (artikel 4.7.21 VCRO), er toe gehouden om de aanvraag in zijn totaliteit opnieuw te beoordelen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Ze was daarbij geenszins beperkt tot de behandeling van de door de verzoekende partijen ingeroepen wettigheidsbezwaren, maar diende een volledig nieuwe beoordeling te maken van de aanvraag, en zij diende deze beoordeling te maken op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij mocht zich bijgevolg niet beperken tot de nietszeggende bewering dat de gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding geen bijkomende hinder veroorzaakt en dat de beroepsindieners aangeeft hiertegen geen bezwaren te hebben. De verwerende partij beperkt zich ook tot de overweging dat de aanvrager zijn auto kan parkeren op het achterliggende perceel, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk heeft aangegeven dat het niet wenselijk is om zo diep in de tuinzone te parkeren en dat dit perceel gelegen is in agrarisch gebied. De verwerende partij stelt hier niets tegenover in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing werd dan ook genomen met schending van de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Volgens de verwerende partij hebben de verzoekende partijen hun belang op specifieke wijze afgebakend en beperkt, met name tot de vermeende lichthinder die veroorzaakt wordt door de uitbreiding op verdieping en tot een procedureel belang. De verwerende partij stelt dat de grieven over de gelijkvloerse achterbouw en de omvorming van de inpandige garage tot leefruimte niet vallen binnen de omschrijving van dit belang.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

Het gegeven dat de verzoekende partijen geen hinder en nadelen hebben aangevoerd ten gevolge van de gelijkvloerse achterbouw en omvorming van de inpandige garage tot leefruimte bij de bespreking van hun belang en meer bepaald bij de hinder en nadelen die zij menen te ondervinden van de bestreden beslissing, ontnemt hen niet het belang om dit middel aan te voeren.

De exceptie wordt verworpen.

##### 2.

De tussenkomen partijen voeren ook aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, omdat zij in hun bezwaarschrift en in hun beroepschrift hebben aangegeven geen bezwaar te hebben bij de regularisatie van de gedane verbouwingen.

Indien de verwerende partij uitspraak doet over een beroep tegen een vergunningsbeslissing verleend in eerste aanleg, doet de verwerende partij geen uitspraak als administratief rechtscollege, maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het feit dat de verzoekende partijen geen bezwaar hebben geuit over de regularisatie van de gedane verbouwingen, impliceert niet dat zij hun belang verliezen om dit middel aan te voeren bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Zoals reeds onder het eerste middel uiteengezet, moet de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet blijken dat het vergunningverlenend bestuursorgaan beoordeeld heeft of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling over de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

4.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat aan de vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de regularisatie van de herbouw en het opvangen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag van 4 augustus 2014 het volgende hieromtrent:

“ ...

g)...

*Bij een herbouw wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond, het betreft immers geen verbouwing van een bestaand volume. Wanneer een bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is, kan er bij herbouw niet gegarandeerd worden dat hetzelfde volume terug mag situeren. Met de herbouw wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd. De woning heeft nagenoeg geen bruikbare*



*buitenruimte op het eigen perceel en staat zéér dicht bij de achterste perceelsgrens. Hier komt nog eens bij dat de achterliggende woning werd opgericht tot op deze perceelsgrens. Dit is onaanvaardbaar. Een dergelijk klein (2a31ca) en ondiep (17.50m) perceel laat de gevraagde bouwdiepte niet toe.*

*...*

*i) Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. Op het perceel is geen plaats meer om een auto te stallen. De enige mogelijkheid die de bewoners nu hebben is parkeren op het openbaar domein of op het perceel dat gelegen is achter het perceel Spiltstraat nr. 60, eveneens eigendom van de aanvrager. Geen van deze 2 mogelijkheden zijn echter aanvaardbaar. Er dient steeds gestreefd te worden om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Het is niet wenselijk om zo diep in de tuinzone te gaan parkeren (te veel noodzakelijke verharding) en zo de omliggende tuinstroken te verstoren. Dit perceel is bovendien gelegen in agrarisch gebied.”*

5.

Over de gevraagde regularisatie van de herbouw overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

*“ ...*

*De woning staat dicht bij de woning op het achterliggende perceel. De huidige situatie is geenszins een ideale situatie maar het betreft grotendeels een bestaande toestand, op de kleine wijziging inzake de positie van de achtergevel na. De gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding veroorzaakt geen bijkomende hinder voor de omliggende percelen. De beroepsindiener geeft dan ook te kennen geen bezwaren te hebben tegen deze gelijkvloerse uitbreiding.*

*Door de beperkte afstand tussen de woning in kwestie en de woning op het achterliggende perceel beschikt de woning over weinig buitenruimte. Op zich is deze weinig kwalitatief maar rekening houdend met het feit dat de aanvragers ook eigenaars zijn van het perceel achter dit van de beroepsindiener, zeker voldoende.*

*...”*

De Raad is van oordeel dat uit deze motivering blijkt om welke redenen de verwerende partij afwijkt van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste stelde vast dat de bestaande situatie een ongunstige situatie is door de ligging dicht bij de achterste perceelsgrens en het gebrek aan bruikbare buitenruimte. De verwerende partij stelt eveneens vast dat de huidige situatie geenszins een ideale situatie is, maar verleent de vergunning voor de regularisatie om reden dat de gevraagde toestand geen wijziging inhoudt van de bestaande toestand, op een kleine wijziging inzake de positie van de achtergevel na. Uit deze motivering, die niet kennelijk onredelijk is, blijkt om welke reden de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel wordt verworpen wat betreft de motivering van de bestreden beslissing over de gelijkvloerse achterbouw.

6.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij van mening is dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein en niet wordt afgewenteld op het openbaar domein, waarbij de verwerende partij verwijst naar een strook die verhard is met kiezels en naar een vergund geacht bijgebouw op het achterliggende perceel waarin kan geparkeerd worden:

*“f) Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige garage omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. De woning beschikt dan wel niet meer over een inpandige garage maar er bestaat nog wel de mogelijkheid om een wagen te parkeren op het eigen terrein.*

*Voor de woning is er een strook die verhard is met kiezels en op het achterliggende perceel kan geparkeerd worden in het vergund geacht bijgebouw. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein.”*

Deze motivering volstaat niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen te spreken en te voldoen aan de strengere eisen van zorgvuldigheid en formele motivering.

Tegenover de concrete en uitvoerige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat het standpunt van de verwerende partij dat het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar louter tegensprekt. Waarom tot een andersluidend standpunt wordt gekomen, is niet duidelijk, enkel dat er andersluidend wordt beslist. Het blijkt geenszins uit de bestreden beslissing dat er voor de woning een effectieve mogelijkheid voorhanden is om te parkeren op de ‘strook die verhard is met kiezels’ en het blijkt evenmin waarom het parkeren op het achterliggend perceel in overeenstemming kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel was dat dit niet wenselijk is door de noodzakelijke verharding, de verstoring van de omliggende tuinstroken en de ligging in agrarisch gebied.

Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing over het parkeren op eigen terrein niet beantwoorden aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid en geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart VANHOEGAERDEN en mevrouw Liesbeth LACANTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van verbouwingen en het uitbreiden van een woning op de percelen gelegen te 1980 Zemst, Spiltstraat 62 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 67b2 en 67v.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 maart 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO