

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0138 van 18 februari 2014  
in de zaak 1213/0194/A/4/0173

*In zake:*

1. mevrouw **Ann VAN DE STEENE**
2. de heer **Koen PUTTEMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Freek COOPMAN**
2. mevrouw **Liesbet TRIEST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas BIENSTMAN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Vlaanderenstraat 78  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 16 mei 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een woning en het afbreken van een achterbouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9050 Gentbrugge, Voetbalstraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummer 191/e4.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wouter DECLERCK die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST**

De heer Freek COOPMAN en mevrouw Liesbet TRIEST verzoeken met een aangetekende brief van 21 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tussenkomenende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 15 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning na afbraak van de achterbouw.

De aanvraag betreft de renovatie van het hoofdgebouw (3 bouwlagen met zadeldak) en een vervangende nieuwbouw van de achterbouw (1 bouwlaag met plat dak). Het direct aanpalende perceel van de rechterburen, zijnde de verzoekende partijen, wordt van het perceel van de tussenkomenende partijen gescheiden door een gemene muur.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 maart 2012 tot en met 5 april 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 16 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

### 3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Gezien in de betreffende woningenrij een bouwdiepte van  $\pm 21$  m vrij frequent voorkomt en gelet op de grote perceelsdiepte - waardoor er nog ruim voldoende buitenruimte behouden blijft- kan het uitbreiden van de bestaande bouwdiepte van 20,75 m over de volledige perceelsbreedte, als normaal beschouwd worden.*

*Gelet op de vrij smalle koer van de rechteraanpalende, die voor de verlichting van zijn leefruimten afhankelijk is van deze koer, dient de aangevraagde uitbreiding gepaard te gaan met een beperkte bouwhoogte, zodat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat voor de leefkwaliteit op de zijdelings aanpalende percelen en in het bijzonder de rechteraanpalende.*

*De bouwhoogte op de perceelsgrenzen bedraagt deels 3,00 m, deels 3,20 m. Een bouwhoogte van 3,20 m op de perceelsgrenzen is, binnen de bouwzone, een zeer gangbare bouwhoogte en wordt als normaal beschouwd. Gezien de bouwheer de binnenhoogte beperkt heeft tot 2,5 m -wat door het algemeen bouwreglement van Gent wordt opgelegd als de minimumbouwhoogte voor nieuwbouw- kan gesteld worden dat er voldoende inspanningen werden geleverd om de hinder voor de aanpalenden te beperken.*

*De dakuitbouwen hebben een kleine helling waardoor de totale bouwhoogte beperkt blijft en bovendien vallen deze constructies volledig binnen de lichtbelemmeringsvlakken van 45°, te meten vanop de nieuwe zijdelingse scheidingsmuren, waardoor deze dakopbouwen geen bijkomende afname van de belichting of bezonning tot gevolg hebben. Gelet op de hoogte van de dakuitbouwen, is er ook geen inkijk mogelijk door de ramen die erin voorzien zijn, maar dienen deze ramen enkel voor bijkomende verlichting. De nieuwe bijgebouwen en de aangepaste indeling op de gelijkvloerse bouwlaag in het hoofdgebouw, resulteren in een woning die beter beantwoordt aan de hedendaagse normen inzake woonkwaliteit: de leefruimten hebben een open en praktische indeling, zijn goed verlicht en hebben een goede relatie met de buitenruimte.*

### 4. Openbaar onderzoek

...

#### Beoordeling van de bezwaren

*1. De linkeraanpalende heeft een bouwdiepte van 13,7m aan de rechterzijde en 15,5m op de scheiding met de voorliggende bouwplaats. Dit is een vrij beperkte bouwdiepte, die ondermeer volgt uit de grotere perceelsbreedte van dit goed. Een bouwdiepte van 20,75m is geen uitzonderlijke bouwdiepte in de betreffende woningenrij. Bovendien resteert er met dergelijke bouwdiepte nog ruim voldoende buitenruimte, waardoor deze bouwdiepte verantwoord is, mits de bouwhoogte voldoende rekening houdt met de specifieke situatie van de aanpalenden.*

*Indien de aanpalende percelen bij dergelijke bouwdiepte ingebouwd worden, dan dient ernaar gestreefd te worden om de bouwhoogte tot een minimum te beperken. Een*

*bouwhoogte van 3,2m wordt als een zeer normale bouwhoogte beschouwd, gelet op de vereisten van het algemeen bouwreglement voor een minimale binnenhoogte van 2,50m bij nieuwbouw en de geldende isolatienormen.*

*In conclusie dient gesteld dat eenzelfde bouwdiepte voor de linkeraanpalende van de bezwaarschrijver (bouwdiepte van 20,75m), vergunbaar zou zijn mits een voldoende beperkte bouwhoogte.*

*2. De verbreding van de te verbouwen woning en het verhogen van de bouwhoogte op de gemeenschappelijke perceelsgrens met de rechteraanpalende eigendom, zal inderdaad een impact hebben op de lichtinval in de rechteraanpalende woning, waarbij de koer van deze buur meer ingesloten zal worden en de belichting en bezonning op zijn perceel zal dalen. De gevraagde verbouwing voorziet echter een bouwdiepte, die in deze woningrij gangbaar is en geen uitzondering vormt en ook te verantwoorden is, gezien de grote diepte van de percelen. Ook de bouwhoogte van 3,2m is niet uitzonderlijk en aanvaardbaar, gelet op de vereisten van het algemeen bouwreglement voor een minimale binnenhoogte van 2,50m bij nieuwbouw en de geldende isolatienormen. De hogere dakuitbouwen bevinden zich ruim onder het lichtbelemmeringsvlak van 45°, dat vertrekt vanuit de opgehoogde perceelsmuren en kunnen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook aanvaard worden.*

*De rechtsaanpalende woning van de bezwaarschrijver heeft echter een opmerkelijk smalle koer van +1- 1,3m breed, waardoor vrijwel elke verbouwing bij de aanpalende eigendom, waarbij de woning aan de hedendaagse normen wordt aangepast, leidt tot een beperking van de lichtinval op het aanpalende perceel. Deze ongebruikelijke configuratie biedt echter onvoldoende motivatie om de bouwheer een verbouwing te weigeren, die beantwoordt aan de normaal gangbare bouwwijzen en die bij andere gelijkaardige woningen in deze omgeving, wel zijn toegestaan en uitgevoerd.*

*Het slopen van de uitbouw op de eerste verdieping zal sowieso een positieve impact hebben, gezien de bouwhoogte van dit hogere volume -in verhouding met de afstand tot de perceelsgrens- vandaag ook een beperking van de lichtinval op het rechteraanpalende perceel veroorzaakt.*

*Volgens de plannen zullen het platte dak en de licht hellende dakuitbouwen, als een groendak worden ingericht. De achtergevel zal afgewerkt worden in lichtgrijs pleisterwerk en het schrijnwerk wordt voorzien in donkergrijs aluminium. De afwerking van de ophoging van de scheidingsmuur staat niet vermeld op de plannen, deze afwerking gebeurt in gezamenlijk overleg tussen de 2 aanpalende eigenaars. Het is raadzaam om hiervoor tijdig contact op te nemen met de bouwheer.*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“...*

### *2.3     De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag strekt er in hoofdzaak toe bij een bestaande rijwoning de gelijkvloerse achterbouw (inclusief een klein gedeelte op de 1<sup>e</sup> verdieping) te slopen en deze te vervangen door een nieuwe gelijkvloerse uitbouw.*

*De hoofdbouw heeft een bouwdiepte van 9,50 m en wordt niet gewijzigd.*

*De achterbouw situeert zich in de huidige bestaande toestand volledig tegen de linkerzijperceelsgrens, rechts is er achter de hoofdbouw een onbebouwde strook van vooraan 1,23 m en achteraan 2,05 m breed.*

*De rechts gelegen woning van appellanten heeft een achterbouw die ongeveer het spiegelbeeld is van onderhavige achterbouw, tussen beide percelen is er achter de hoofdbouw dus een 2,35 m hoge scheidingsmuur waartegen langs beide zijden niet aangebouwd is.*

*Het college van burgemeester en schepenen vermeldt in haar beoordeling van de bezwaren, geuit tijdens het openbaar onderzoek, dat deze achterbouwen een 'ongebruikelijke configuratie' hebben, maar dat is niet correct, het kadasterplan toont aan dat het overgrote deel van de woningen in de omgeving een dergelijke achterbouw hebben, de woningen dateren uit een periode dat het gebruikelijk was dat de living zich volledig in de hoofdbouw bevond en dat in de smalle achterbouw o.a. de keuken gevestigd was, met raamopeningen naar de open zijde zijkant.*

*Heden ten dage worden rijwoningen niet meer op deze manier gebouwd, het is gebruikelijk te bouwen met een achterbouw die de ganse perceelsbreedte inneemt, waarbij de (doorgaans open) keuken meer vooraan is en de living helemaal achteraan, zodanig dat er via een breed schuifraam een zeer goed contact is tussen de leefruimte en de tuinstrook, met als bijkomend voordeel een grote lichtinval in de living.*

*De nieuw op te richten achterbouw volgt dit principe, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is, ook al heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat de scheidingsmuur met appellanten dient opgetrokken te worden tot een hoogte van ca. 3,00 m à 3,20 m, waardoor appellanten zonlicht op hun achterbouw en koer/terras zullen verliezen, de scheidingsmuur bevindt zich immers ten zuidwesten van hun achterbouw.*

*Appellanten menen dat een binnenhoogte van 2,20 m (en zelfs minder) moet volstaan omdat het om een verbouwing i.p.v. nieuwbouw gaat, maar dit argument wordt niet bijgetreden, een volledig nieuw op te richten achterbouw die bovendien volledig als living ingericht wordt mag binnenin een hoogte van 2,50 à 2,60 m hebben. Vermits ook de vloerpas iets hoger dan het niveau van de tuin mag zijn, een voldoende geïsoleerd plat dak al gauw  $\pm$  35 cm dik is en het plat dak moet omgeven zijn door muren die  $\pm$  20 cm boven het dakvlak uitsteken, is de hier gevraagde hoogte van deels 3,00 m en deels 3,20 m voor de scheidingsmuur niet uitzonderlijk hoog, integendeel, er wordt algemeen aanvaard dat de scheidingsmuren tot 3,20 m hoog mogen zijn.*

*Er mag verwacht worden dat in de toekomst steeds meer verbouwingen zullen gebeuren waarbij de achterbouw vernieuwd wordt en de ganse perceelsbreedte beslaat, zo ook op het perceel van appellanten, in dat geval zal het positief zijn dat er op een voldoende hoge muur kan aangesloten worden*

*Een negatief punt is wel dat de muur 2 verschillende hoogten heeft (dit wordt veroorzaakt door de dakuitbouwen in het plat dak), zelf zullen de aanvragers hier niets van merken, maar voor de aanpalenden is het visueel hinderlijk dat de scheidingsmuur niet tot één constante hoogte opgetrokken wordt.*

*Volgens de hedendaags gangbare normen wordt bij voldoende diepe percelen toegestaan dat het gelijkvloers een bouwdiepte mag hebben van max. 18 m, af te werken met een plat dak.*

*In onderhavig geval heeft het college van burgemeester en schepenen echter een bouwdiepte toegestaan van 20,75 m (met rechts weliswaar een kleine*

*insprong, zodanig dat daar de bouwdiepte 19,85 m bedraagt), zijnde dezelfde bouwdiepte die de huidige achterbouw heeft.*

*De huidige achterbouw bevat achteraan een kleine bergruimte die enkel van buitenuit toegankelijk is, de eigenlijke leefruimtes zijn ook maar  $\pm$  18 m diep.*

*Er kan niet aanvaard worden dat de inplantingsplaats van dergelijke bergruimte in rekening gebracht wordt voor de bepaling van de bouwdiepte van een achterbouw die volledig uit een living bestaat en zowel qua breedte als hoogte aanzienlijk grotere afmetingen heeft, er mag trouwens verwacht worden dat de te slopen bergruimte nog zal vervangen worden door een achteraan in de tuin te plaatsen tuinberging. Appellanten merken terecht op dat bouwdieptes van  $\pm$  20,75 m in de omgeving enkel maar voorkomen bij (oude) achterbouwen die niet de ganse perceelsbreedte innemen, en waar deze diepte bereikt wordt door gebouwen met nevenfuncties zoals een berging aan te bouwen. Bij de woningen waar de achterbouw reeds vernieuwd is en de ganse perceelsbreedte beslaat is de totale bouwdiepte wel beperkt tot max. 18 m.*

*De hier gevraagde bouwdiepte is derhalve niet aanvaardbaar, en ook niet nodig om tot een voldoende grote leefruimte te komen, bovendien heeft deze zeer grote bouwdiepte ook tot gevolg dat bovenop het plat dak 2 dakuitbouwen opgericht worden waarvan de achterste tot 4,41 m hoog is.*

*Het is niet ongebruikelijk dat een uitbouw/lichtstraat wordt opgericht vlakbij de achtergevel, waar deze voor bijkomende lichtinval kan zorgen.*

*De hier gevraagde tweede uitbouw bevindt zich echter achteraan, heeft geen nuttige functie (de quasi volledig beglaasde achtergevel zorgt voor ruimschoots voldoende lichtinval) en is visueel storend op het plat dak, deze uitbouw kan dan ook niet toegestaan worden.*

*De aanvraag is om bovenvermelde redenen niet voor vergunning vatbaar.*

*In subsidiaire orde dient hier aan toegevoegd dat appellanten terecht opmerken dat volgens de ingediende plannen de nieuw op te richten scheidingsmuur langs hun zijde afgewerkt wordt met een  $\pm$  12 cm dikke isolatielaag die volledig boven het eigendom van appellanten geplaatst wordt, terwijl hiervoor de toestemming van appellanten nodig is en klaarblijkelijk ontbreekt, ook al vervangt de nieuwe scheidingsmuur een momenteel mandelige scheidingsmuur.*

*Wat tenslotte het bezwaar van appellanten betreft dat de plaatsing van een groendak niet zou aangeduid staan op de plannen: het groendak staat wel degelijk aangeduid op het plan nr. 6, op de plattegrond van 'verdieping 1'.*

## **2.4 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden-beroepinstellers voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd*

*...*

Na de hoorzitting van 7 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 27 september 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag strekt er in hoofdzaak toe bij een bestaande rijwoning de gelijkvloerse achterbouw (inclusief een klein gedeelte op de 1e verdieping) te slopen en deze te vervangen door een nieuwe gelijkvloerse uitbouw.*

*De hoofdbouw heeft een bouwdiepte van 9,50 m en wordt niet gewijzigd.*

*De achterbouw situeert zich in de huidige bestaande toestand volledig tegen de linkerzijperceelsgrens, rechts is er achter de hoofdbouw een onbebouwde strook van vooraan 1,23 m en achteraan 2,05 m breed.*

*De rechts gelegen woning van appellanten heeft een achterbouw die ongeveer het spiegelbeeld is van onderhavige achterbouw, tussen beide percelen is er achter de hoofdbouw dus een 2,35 m hoge scheidingsmuur waartegen langs beide zijden niet aangebouwd is.*

*Het college van burgemeester en schepenen vermeldt in haar beoordeling van de bezwaren, geuit tijdens het openbaar onderzoek, dat deze achterbouwen een 'ongebruikelijke configuratie' hebben, maar dat is niet correct, het kadasterplan toont aan dat het overgrote deel van de woningen in de omgeving een dergelijke achterbouw hebben, de woningen dateren uit een periode dat het gebruikelijk was dat de living zich volledig in de hoofdbouw bevond en dat in de smalle achterbouw o.a. de keuken gevestigd was, met raamopeningen naar de open zijnde zijkant.*

*Heden ten dage worden rijwoningen niet meer op deze manier gebouwd, het is gebruikelijk te bouwen met een achterbouw die de ganse perceelsbreedte inneemt, waarbij de (doorgaans open) keuken meer vooraan is en de living helemaal achteraan, zodanig dat er via een breed schuifraam een zeer goed contact is tussen de leefruimte en de tuinstrook, met als bijkomend voordeel een grote lichtinval in de living.*

*De nieuw op te richten achterbouw volgt dit principe, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is, ook al heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat de scheidingsmuur met appellanten dient opgetrokken te worden tot een hoogte van ca. 3 m à 3,20 m, waardoor appellanten zonlicht op hun achterbouw en koer/terras zullen verliezen, de scheidingsmuur bevindt zich immers ten zuidwesten van hun achterbouw.*

*Appellanten menen dat een binnenhoogte van 2,20 m (en zelfs minder) moet volstaan omdat het om een verbouwing i.p.v. nieuwbouw gaat, maar dit argument wordt niet bijgetreden, een volledig nieuw op te richten achterbouw die bovendien volledig als living ingericht wordt mag binnenin een hoogte van 2,50 à 2,60 m hebben. Vermits ook de vloerpas iets hoger dan het niveau van de tuin mag zijn, een voldoende geïsoleerd plat dak al gauw ± 35 cm dik is en het plat dak moet omgeven zijn door muren die ± 20 cm boven het dakvlak uitsteken, is de hier gevraagde hoogte van deels 3 m en deels 3,20 m voor de scheidingsmuur niet uitzonderlijk hoog, integendeel, er wordt algemeen aanvaard dat de scheidingsmuren tot 3,20 m hoog mogen zijn.*

*Er mag verwacht worden dat in de toekomst steeds meer verbouwingen zullen gebeuren waarbij de achterbouw vernieuwd wordt en de ganse perceelsbreedte beslaat, zo ook op het perceel van appellanten, in dat geval zal het positief zijn dat er op een voldoende hoge muur kan aangesloten worden.*

*De bouwhoogte op de perceelsgrenzen bedraagt deels 3,00 m, deels 3,20 m. Een bouwhoogte van 3,20 m op de perceelsgrenzen, is binnen de bouwzone een gangbare bouwhoogte en wordt als normaal beschouwd. Gezien de*

*bouwheer de binnenhoogte beperkt tot 2,5 m kan worden gesteld dat er voldoende inspanningen zijn gedaan om de hinder voor aanpalenden te beperken.*

*Het voorziene hoogteverschil in de scheidingsmuur beperkt immers de impact van de scheidingsmuur op de leefruimtes in de woning van de appellanten. Meer bepaald vangt de hoogte van 3,20 m pas aan voorbij de leefruimtes van de aanpalende woning. De aanvragers hebben hierbij dus rekening gehouden met de ramen van de leefruimtes in de woning van verzoekers alwaar de hoogte van de scheidingsmuur 3,00 m is.*

*Volgens de hedendaags gangbare normen wordt bij voldoende diepe percelen toegestaan dat het gelijkvloers een bouwdiepte mag hebben van 18 m, af te werken met een plat dak.*

*In onderhavig geval heeft het college van burgemeester en schepenen een bouwdiepte toegestaan van 20,75 m (met rechts weliswaar een kleine insprong, zodanig dat daar de bouwdiepte 19,85 m bedraagt), zijnde dezelfde bouwdiepte die de huidige achterbouw heeft.*

*In de betreffende woningenrij is een bouwdiepte van circa 21 m vrij frequent en gelet op de grote perceelsdiepte is deze evenmin afwijkend. Zo heeft de woning van de verzoekende partij eveneens een bouwdiepte van 20,75 m. De aanvragers wensen de achterbouw over de volledige breedte uit te bouwen. Dit is echter conform aan het huidige gebruik om een achterbouw over de ganse perceelsbreedte te bouwen.*

*Zelfs indien andere woningen met een dergelijke diepte niet over de volledige breedte zijn gebouwd, verandert dit niets aan het feit dat op één van de perceelsgrenzen die diepte wel degelijk is gerealiseerd. Er is geen sluitend argument voorhanden om aan te nemen waarom dit wel aan één van de grenzen kan gerealiseerd worden maar niet aan de andere perceelsgrens.*

*Rekening houdend met de omgevingssituatie en de perceelsdiepte kan een bouwdiepte van 20,75 m toegestaan worden.*

*De dakuitbouwen hebben een kleine helling waardoor de totale bouwhoogte beperkt blijft. Bovendien vallen deze constructies volledig binnen de lichtbelemmeringsvlakken van 45°. Hierdoor veroorzaken deze dakopbouwen geen bijkomende afname van de belichting of de bezonning.*

*De constructie voldoet dan ook aan de vigerende stedenbouwkundige normen en verstoort niet de goede stedenbouwkundige orde.*

*Appellanten merken terecht op dat volgens de ingediende plannen de nieuw op te richten scheidingsmuur langs hun zijde afgewerkt wordt met een  $\pm 12$  cm dikke isolatielaag die volledig boven het eigendom van appellanten geplaatst wordt, terwijl hiervoor de toestemming van appellanten nodig is en klaarblijkelijk ontbreekt, ook al vervangt de nieuwe scheidingsmuur een momenteel mandelige scheidingsmuur.*

*Dit kan opgelost worden door als voorwaarde op te leggen dat de isolatie van de gemene muur met de aanpalende appellanten volledig dient voorzien te worden binnen de eigendomsgrenzen van de aanvragers met ander woorden aan de binnenkant i.p.v. aan de buitenkant van de gemene muur en dat deze gemene muur aan de buitenkant dient afgewerkt te worden in een materiaal dat harmonieus aansluit bij de huidige afwerking van de woning van de appellant.*



*Wat tenslotte het bezwaar van appellanten betreft dat de plaatsing van een groendak niet zou aangeduid staan op de plannen: het groendak staat wel degelijk aangeduid op het plan nr. 6, op de plattegrond van 'verdieping 1'.*

## **2.4 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden niet voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de isolatie van de gemene muur met de aanpalende appelanten volledig dient voorzien te worden binnen de eigendomsgrenzen van de aanvragers met ander woorden aan de binnenkant i.p.v. aan de buitenkant van de gemene muur en dat deze gemene muur aan de buitenkant dient afgewerkt te worden in een materiaal dat harmonieus aansluit bij de huidige afwerking van de woning van de appellant.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **2.**

De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent heeft op 16 november 2012 aan de tussenkomende partijen een verbod opgelegd om (1) de werkzaamheden aan hun woning, gelegen te 9050 Gentbrugge, Voetbalstraat 13 aan te vatten en/of verder te zetten voor zover zij betrekking hebben op werken aan/op/tegen de gemeenschappelijke muur van hun eigendom met de eigendom van de verzoekende partijen aan de Voetbalstraat 15 te 9050 Gentbrugge (2) de gemeenschappelijke muur af te breken, de dekstenen af te nemen of herop te bouwen.

Er werd eveneens een dwangsom van 10.000 euro opgelegd bij niet-naleving van de bovenvermelde verboden.

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

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

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 8 oktober 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 20 november 2012, is tijdig.

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

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij vrezen voor een aantasting van hun leefgenot door een negatieve impact op de lichtinval en bezonning, wijziging van hun uitzicht, de creatie van een koude en vochtige doorgang en een onaangenaam ingesloten karakter. Zij maken daarmee afdoende duidelijk dat zij als aanpalende burens hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunning en derhalve belang hebben bij het aanvechten van de bestreden beslissing.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Derde middel

#### *Standpunten van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1. VCRO, van artikel 4.7.23, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, juncto de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

- 30. Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 goedgekeurde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Zij is niet gelegen binnen het gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.*

*In die omstandigheden moet de vergunning worden verleend met toepassing van artikel 4.3.1 VCRO. Het is in dat geval de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Ze dient daarbij, bij gebreke aan bijzondere voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.*

*Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, moet de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand.*

*Uw Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het aan uw Raad opgedragen wettigheidscontrole is uw Raad enkel bevoegd na te gaan of de vergunningsverlenende 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.*

- 31. In casu heeft de deputatie de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend op het punt van de bouwdiepte. Ze is op dit punt niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en kon dan ook niet correct tot de gestelde beoordeling komen.*

*De deputatie verleent de bestreden vergunning onder meer stellende dat een bouwdiepte van 21 meter frequent voorkomt en dat een dergelijke bouwdiepte over de volledige breedte van het perceel conform het huidige gebruik zou zijn om tot een achterbouw over te gaan.*

*Uit de aangebrachte luchtfoto blijkt nochtans dat de vaste keuze van de Stad Gent er in het verleden in bestond om:*

- (1) ofwel een achterbouw over de volledige perceelsbreedte toe te kennen die niet diep was;*
- (2) ofwel een diepere achterbouw toe te kennen maar niet over de volledige perceelsbreedte.*

*In casu maakt de deputatie ten onrechte de combinatie, van beiden om zowel in de breedte als in de diepte het maximale te vergunnen, zonder rekening te houden met de bestaande plaatselijke aanleg.*

*De deputatie stelt ten onrechte dat dit conform het huidige gebruik, zou zijn. De deputatie houdt geen rekening met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.*

*Er ligt aldus geen afdoende of pertinente materiële motivering voor. De motiveringsplicht is geschonden.*

**32. Dit houdt ook een schending in van het redelijkheidsbeginsel.**

*Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan bij het nemen van de beslissing een manifest onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt.*

*Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer uw Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.*

*In casu heeft de deputatie met de beslissing op het punt van de bouwdiepte manifest afgeweken van het normale beslissingspatroon dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden zou aannemen. Uit de stukken (luchtfoto), en impliciet, ook bevestigd door de bestreden beslissing, blijkt dat nergens een bouwdiepte tot 21 meter over de volledige perceelsbreedte in de onmiddellijke omgeving voorkomt.*

*De stelling van de deputatie dat rijwoningen heden ten dage niet meer op deze manier worden gebouwd en het gebruikelijk zou zijn te bouwen met een achterbouw die de ganse perceelsbreedte inneemt maakt een loutere bewering uit die geen steun vindt in de feiten zelf. De deputatie wijst ook nergens een concreet voorbeeld aan die haar bewering ook maar enigszins zou staven.*

**33. Wanneer een schending van het redelijkheidsbeginsel voorligt, ligt ook een schending voor van de materiële motiveringsplicht. Het redelijkheidsbeginsel is een onderdeel van de materiële motiveringsplicht. Is het redelijkheidsbeginsel geschonden, dan staat meteen ook vast dat de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund.**

**34. Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt eveneens geschonden.**

*Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.*

*De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij*

*op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.*

*Er wordt een vergunning verleend op basis van het feit dat een bouwdiepte van 21m over de volledige perceelsbreedte frequent voorkomt, maar dit blijkt niet uit de in de omgeving bestaande toestand.*

*Meer nog, de deputatie verwijst naar een toekomstige onzekere gebeurtenis die ze blijkbaar als vaststaand gegeven beschouwd. Zo stelt de deputatie dat er verwacht mag worden dat in de toekomst meer verbouwingen zullen gebeuren waarbij de achterbouw vernieuwd wordt en de ganse perceelsbreedte beslaat.*

*De deputatie heeft bij de beoordeling van de bestreden beslissing zich derhalve niet gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar eerder op toekomstige onzekere gebeurtenissen.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden doordat de deputatie niet op een zorgvuldige wijze de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand heeft onderzocht. Ze is dus niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze niet correct beoordeeld en kon dan ook op grond daarvan niet in redelijkheid tot haar besluit komen.*

*35. Het derde middel is gegrond.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In het derde middel stelt verzoekende partij dat de deputatie geen rekening zou hebben gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald wat de bouwdiepte betreft.*

*Vooreerst kan worden verwezen naar het punt 1.4 van het bestreden besluit dat een beschrijving geeft van de omgeving, de bouwplaats en het project en waarin ruim aandacht wordt besteed aan de bestaande en toekomstige bouwdiepte: (...)*

*In het punt 1.5 van het besluit werden de resultaten van het openbaar onderzoek, onder meer de bezwaren in verband met de bouwdiepte, weergegeven.*

*In het punt 1.7 werden de argumenten van de appellanten, nu verzoekende partij, onder meer in verband met de bouwdiepte, geciteerd.*

*Bij de weerlegging van het tweede middel werd de motivering van de deputatie in verband met de goede ruimtelijke ordening weergegeven. Hieruit zal blijken dat de deputatie zeer veel aandacht heeft besteed zowel aan de inplanting van de constructie in de onmiddellijke omgeving als meer bepaald aan de bouwdiepte.*

*Verzoekende partij is verder van mening dat de deputatie het redelijkheidsbeginsel heeft geschonden. Zij schrijft:*

*"Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer uw Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.*

*In casu heeft is de deputatie met de beslissing op het punt van de bouwdiepte manifest afgeweken van het normale beslissingspatroon dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden zou aannemen."*

*Hier dient te worden opgemerkt dat appellanten, nu verzoekende partij, in beroep kwamen tegen de beslissing van 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van Gent waarbij de vergunning werd verleend onder voorwaarden. Moet hieruit worden afgeleid dat ook het schepencollege geen zorgvuldig handelend bestuur is?*

*Het schepencollege van de Stad Gent, dat dagelijks geconfronteerd wordt met stedenbouwkundige aanvragen voor de verbouwing van rijwoningen, weerlegt de bezwaren in verband met de bouwdiepte als volgt (punt 1.5 van het bestreden besluit): (...)*

*Het college van burgemeester en schepenen motiveerde zijn beslissing als volgt: (...)*

*Hieruit blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie de aanvraag grondig onderzocht hebben en tot dezelfde conclusies zijn gekomen. Van enig onredelijk of onzorgvuldig handelen kan derhalve geen sprake zijn.*

*Het derde middel is niet gegrond.*

*...*

De tussenkomenende partijen voegen hieraan toe:

*" ...*

## **B. ONONTVANKELIJKHEID VAN HET DERDE MIDDEL**

### **37.**

*Verzoekende partijen roepen onder het derde middel de schending in van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verzoekende partijen lichten in hun verzoekschrift tot nietigverklaring niet toe waarom deze bepaling onder het derde middel zou zijn geschonden.*

*In de mate dat het derde middel de schending inroept van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het derde middel onontvankelijk, minstens ongegrond.*

### **38.**

*Verzoekende partijen roepen eveneens een schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Verzoekende partijen verwijzen in het verzoekschrift tot nietigverklaring enkel naar een schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. De schending van de ingeroepen wetsartikelen wordt niet gemotiveerd.*

*In de mate dat het derde middel de schending inroept van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen is het derde middel onontvankelijk, minstens ongegrond.*

**39.**

*Het derde middel is deels onontvankelijk, minstens ongegrond.*

### **C. WEERLEGGING VAN HET DERDE MIDDEL**

**40.**

*De bestreden beslissing is geheel in overeenstemming met de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en 4.3.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gesteund op een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening waarbij in concreto rekening werd gehouden met de in de nabije omgeving bestaande toestand. De vergunning werd derhalve verleend op basis van een toetsing welke in alle redelijkheid van een zorgvuldig bestuur mag worden verwacht.*

**41.**

*Vooreerst blijkt uit de bestreden beslissing dat de bouwdiepte die de bestaande achterbouw van de tussenkomende partijen heeft, thans ook al 20,75m bedraagt. Inzake de bouwdiepte verandert dus helemaal niets na afloop van de door de bestreden beslissing vergunde werken. Er blijft bovendien nog voldoende ruimte over, gelet op de diepte van het perceel zelf, zodat voormelde bouwdiepte op zich reeds redelijkerwijs verantwoord is.*

*Vervolgens wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is gebeurd "**rekening houdend met de omgevingssituatie.**" Daarnaast blijkt ook afdoende met welke elementen in dat geval rekening werd gehouden.*

- *Ten eerste wordt gesteld dat de bouwdiepte van de woning van de onmiddellijke burens, met name de woning van verzoekende partijen zelf, ook 20,75m bedraagt.*
- *Ten tweede wordt gekeken naar de bouwdiepte van de andere woningen in de betreffende woningenrij. Daarentrent stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk vast dat een bouwdiepte van circa 21 m vrij frequent is in deze woningenrij.*
- *Ten derde wordt inzake de achterbouw over de perceelsbreedte vastgesteld dat dit conform is aan het huidige gebruik om een achterbouw over de volledige breedte van het perceel te bouwen.*

**42.**

*Er wordt derhalve op een zorgvuldige wijze rekening gehouden met de thans bestaande situatie in de nabije omgeving van het bouwperceel. Het gaat immers wel degelijk over een toetsing aan de omgevingssituatie en niet aan vermeende beleidskeuzes in het verleden.*

**43.**

*De onder het derde middel ingeroepen schendingen van artikel 4.7.23, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*Verder ligt geen schending voor van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt een zorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening rekening houdend met de bestaande situatie in de omgeving. Ook het materiële*

*motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids — en redelijkheidsbeginsel zijn niet geschonden.*

**44.**

***Het derde middel is deels onontvankelijk, minstens geheel ongegrond.***

*...*

De verzoekende partijen bevestigen in de wederantwoordnota hun standpunten.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning in gesloten bebouwing, bestaande uit een hoofdgebouw (3 bouwlagen met hellend dak) en een achterbouw (1 bouwlaag met plat dak). Het betrokken perceel heeft een breedte van ongeveer 4,60 meter en een diepte van ongeveer 51,00 meter.

Het geheel van de bestaande toestand heeft een bouwdiepte van 20,75 meter waarbij het hoofdgebouw zich uitstrekt over de ganse breedte van het perceel, in tegenstelling tot de achterbouw die enkel tegen de linker perceelsgrens is aangebouwd. De achterbouw bevat een “knik” waardoor de niet door de achterbouw ingenomen ruimte aan de rechterzijde een variërende breedte heeft, vooraan 1,23 meter en achteraan 2,05 meter breed. De achterbouw op het rechter perceel van de verzoekende partijen heeft - weliswaar in spiegelbeeld - een gelijkaardige configuratie. De scheidingsmuren op de linker en rechter perceelsgrens hebben respectievelijk een hoogte van 2,75 meter en 2,35 meter.

De aanvraag voorziet voor de achterbouw in een vervangende nieuwbouw over de volledige perceelsbreedte. De bestaande bouwdiepte aan de linker perceelsgrens wordt behouden, terwijl de bouwdiepte aan de rechter perceelsgrens zal toenemen tot een diepte van 19,85 meter. Op het plat dak worden twee dakuitbouwen met lessenaarsdak voorzien. De bestaande scheidingsmuren op de zijperceelsgrenzen worden verhoogd tot 3 meter op de linker perceelsgrens en tot een variërende hoogte tussen 3,00 meter en 3,20 meter op de rechter perceelsgrens.

2.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid en § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

*“ ...*

*§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*(...)*

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

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op*

*hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

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

*...*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b en § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening weliswaar niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid, maar hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan 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.

4.

Het kan niet betwist worden dat het perceel van de verzoekende partijen het meest relevante perceel uitmaakt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving bestaande toestand. De aanvraag heeft immers in hoofdzaak betrekking op de achterbouw van de woning, die wordt voorzien over de volledige breedte en daardoor wordt gebouwd tot aan het perceel van de verzoekende partijen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de nieuw op te richten achterbouw het nieuwe gebruikelijke principe volgt om de achterbouw te bouwen over de volledige perceelsbreedte, hetgeen stedenbouwkundig aanvaardbaar is, "ook al heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat de scheidingsmuur met appellanten dient opgetrokken te worden tot een hoogte van ca. 3 m à 3,20 m, waardoor appellanten zonlicht op hun achterbouw en koer/terras zullen verliezen, de scheidingsmuur bevindt zich immers ten zuidwesten van hun achterbouw". Ook de vermelde hoogte van de scheidingsmuur wordt aanvaardbaar geacht omdat "er (...) algemeen aanvaard (wordt) dat de scheidingsmuren tot 3,20 m hoog mogen zijn". De verwerende partij stelt bovendien dat er "mag verwacht worden dat in de toekomst steeds meer verbouwingen zullen gebeuren waarbij de achterbouw vernieuwd wordt en de ganse perceelsbreedte beslaat, zo ook op het perceel van appellanten, in dat geval zal het positief zijn dat er op een voldoende hoge muur kan aangesloten worden". De verwerende partij stelt verder nog dat een bouwdiepte van ongeveer 21 meter "vrij frequent" is en rekening houdend met de bouwdiepte van het perceel "niet afwijkend", dat zelfs "indien andere woningen met een dergelijke diepte niet over de volledige breedte zijn gebouwd, verandert dit niets aan het feit dat op één van de perceelsgrenzen die diepte wel degelijk is gerealiseerd en dat er "geen sluitend argument voorhanden (is) om aan te nemen waarom dit wel aan één van de grenzen kan gerealiseerd worden maar niet aan de andere perceelsgrens".

Uit deze overwegingen blijkt wel waarom de verwerende partij het aangevraagde aanvaardbaar acht, met name en in essentie omdat het niet afwijkt van wat de verwerende partij beschouwt als aanvaardbare principes, hoogten en bouwdiepten en waarbij ze het aangevraagde als positief beschouwt in het licht van wat in de toekomst mag verwacht worden met betrekking tot verbouwingen op het perceel van de verzoekende partijen. In de bestreden beslissing wordt



echter nagelaten de verenigbaarheid van de concrete aanvraag te toetsen met de bestaande toestand op het perceel van de verzoekende partijen. Integendeel lijkt de verwerende partij de vastgestelde impact van het aangevraagde op dit buurperceel, met name het “onvermijdelijke gevolg” dat het aangevraagde zal zorgen voor minder zonlicht op de achterbouw en het terras van de verzoekende partijen, slechts te beoordelen in functie van de hiervoor vermelde aanvaardbare principes, hoogten en bouwdiepten en verbouwingen die in de toekomst te verwachten zouden zijn en niet in functie van het naar goede ruimtelijke ordening al dan niet aanvaardbaar zijn van deze impact. De overweging in de bestreden beslissing dat er “geen sluitend argument voorhanden (is) om aan te nemen waarom dit wel aan één van de grenzen kan gerealiseerd worden maar niet aan de andere perceelsgrens” lijkt slechts te bevestigen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing slechts heeft geoordeeld in functie van “aanvaardbare normen”. De eigen vaststelling van de verwerende partij dat bouwen van de achterbouw over de volledige breedte van het bouwperceel een impact zal hebben op het perceel van de verzoekende partijen noopte de verwerende partij om te beoordelen of deze impact aanvaardbaar is naar goede ruimtelijke ordening en of dit “argument” van aard was om een vergunning te weigeren.

De verzoekende partijen stellen derhalve niet ten onrechte dat de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag geen rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Freek COOPMAN en mevrouw Liesbet TRIEST is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 september 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een woning en het afbreken van een achterbouw op een perceel gelegen te 9050 Gentbrugge, Voetbalstraat 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummer 191/e4.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 18 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ