

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0446
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0633/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Francois HANSSENS2. mevrouw Jeanine DAEMS <p>vertegenwoordigd door advocaten Jo VAN OVERBERGHE en Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9800 Deinze, Kapellestraat 2, bus 1</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Ian DE RUYVER2. mevrouw Lynn DE RUYVER <p>vertegenwoordigd door advocaten Sven BOULLART en Pieter DELMOITIE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 419</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 22 december 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen en herbouwen van een woning op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Kerkstraat 17, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie A, nummer 0588d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 11 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 1 december 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Alle partijen verschijnen schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvraag die aanleiding gaf tot de bestreden beslissing kent een voorgeschiedenis.

De tussenkomende partijen dienen op 8 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het afbreken en heropbouwen van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Kerkstraat 17, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie A, nummer 0588d.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, 'Centrum' goedgekeurd op 14 november 1974, zoals herzien bij ministerieel besluit van 25 november 2002 deels in een zone voor gesloten bebouwing en deels in een zone voor bijgebouwen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2015 tot en met 18 juni 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 18 augustus 2015, op eensluidend advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

[...]

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, Het BPA nr.1 Centrum-Herziening en uitbreiding datum: 25 november 2002 is van toepassing.

Het goed ligt in volgende deelgebieden:

- zone voor gesloten bebouwing
- VI: zone voor bijgebouwen

[...]

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten:

- *De afstand tussen de achterkavelgrens en de achterste bouwlijn bedraagt 3,05m i.p.v. min. 8,00m.*
- *De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12,66m i.p.v. 12,00m.*
- *De breedte van de uitbouw op de verdieping bedraagt 2,69m i.p.v. 2,09m.*
- *De afstanden van de uitbouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedragen respectievelijk 0,74m en 0,75m i.p.v. minimum 1,00m.*
- *Gedeeltelijk wordt een plat dak ingericht i.p.v. een hellend dak.*
- *Er worden 2 bouwlagen in de zone voor bijgebouwen voorzien i.p.v. 1 bouwlaag. Het hoofdvolume bevindt zich 0,66m in de zone voor bijgebouwen.*
- *De hoogte van het bijgebouw bedraagt 4,87m i.p.v. maximum 4,00m.*

[...]

HET OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 20.05.2015 te.m.18.06.2015. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Aard van de ingediende bezwaren:

1. *De aanvraag is niet conform de voorschriften van het BPA.*
2. *Hinderaspecten door lichtafname.*
3. *Schending van erfdienstbaarheden.*
4. *Hinderaspecten door stabiliteit*

Evaluatie van de bezwaren:

1. *In het bezwaar wordt terecht gesteld dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA 1 Centrum, Conform art.4.4.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

2 Het goedgekeurde BPA voorziet dat gesloten bebouwing mogelijk is op de verdieping tot een diepte van 12,00m. De scheidingsmuur tegen de linker zijdelingse perceelsgrens wordt opgetrokken tot een hoogte van 4,87m tot een diepte van 12,66m t.o.v. de voorgevellijn. Overwegend dat het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur een diepte heeft van ongeveer 8,79m en gelet op de hoogte en de diepte van de aangevraagde scheidingsmuur wordt in het bezwaar terecht gesteld dat de geplande werken voor lichtafname zullen zorgen die de woonkwaliteit van de aanpalende woning in het gedrang brengt.

3. Erfdienstbaarheden betreffen een burgerrechtelijke aangelegenheid. De dienst ruimtelijke ordening kan hierover geen uitspraak doen.

4. Het bouwtechnische aspect van de woning is de verantwoordelijkheid van de architect en van de werfopvolgers.

Besluit

Het bezwaar wordt deels gegrond bevonden betreffende de afwijkingen van het BPA en hinderaspecten door lichtafname en deels ongegrond betreffende de hinderaspecten door stabiliteit.

HISTORIEK

-Stedenbouwkundige vergunning d.d. 23.03.2004. voor het verbouwen van bestaande keuken.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het goed is gelegen in het centrum van Destelbergen in de Kerkstraat 17. Op het perceel staat een gesloten bebouwing met hierin 1 woongelegenheden. In de onmiddellijke omgeving komt voornamelijk gesloten bebouwing voor.

De aanvraag betreft het slopen van de woning en herbouwen van de woning. De geplande werken gebeuren samen met de afbraak en heropbouw Van de rechter buurwoning. (zie bouwaanvraag 'Kerkstraat 19 - Nv De Ruyver- Van de Velde - dossiernr: B/2015/73')

[...]

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegend dat de aanvraag het slopen en herbouwen van een rijwoning betreft

Overwegend dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het van kracht zijnde plan: BPA nr.1 Centrum. De aanvraag wijkt af van volgende voorschriften: de afstand van de woning met de achterkavelgrens, de bouwdiepte op de verdieping, de breedte en plaatsing van de uitbouw in de voorgevel, de dakhelling op de verdieping en de hoogte van het bijgebouw. Conform art 4.1.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Gelet op de hoeveelheid en de aard van de afwijkingen die aangevraagd worden, kan gesteld worden dat er in zijn totaliteit niet gesproken kan worden over beperkte afwijkingen t.o.v. het BPA. Overwegend dat er 1 bezwaar werd ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek. In het bezwaar worden de afwijkingen van het BPA, hinderaspecten i.v.m. lichtafname en stabiliteit en geldende erfdienstbaarheden aangehaald. Het bezwaar werd als deels gegrond bevonden betreffende de afwijkingen en de lichtafname en deels ongegrond bevonden betreffende de stabiliteit;

Overwegend dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05.07.2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Overwegend voorgaande redenering kan geconcludeerd worden dat de voorliggende bouwaanvraag niet voor vergunning vatbaar is;

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

2.

De tussenkomende partijen dienen opnieuw, op 9 oktober 2015, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het afbreken en heropbouwen van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Kerkstraat 17, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie A, nummer 0588d.

De voor het perceel relevante bestemmingsvoorschriften zijn onveranderd gebleven sinds de aanvraag van 8 april 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 oktober 2015 tot en met 26 november 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 december 2015, op eensluidend advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

"...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in woongebied.

[...]

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, Het BPA nr.1 Centrum-Herziening en uitbreiding datum: 25 november 2002 is van toepassing.

Het goed ligt in volgende deelgebieden:

- zone voor gesloten bebouwing*
- VI: zone voor bijgebouwen*

[...]

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is **niet** in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA op volgende punten:

- De afstand tussen de achterkavelgrens en de achterste bouwlijn bedraagt 3,10m i.p.v. min. 8,00m.*
- De breedte van de uitbouw op de verdieping bedraagt 2,69m i.p.v. 2,09m.*

- De afstanden van de uitbouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedragen respectievelijk 0,74m en 0,75m i.p.v. minimum 1,00m.
- Gedeeltelijk wordt een plat dak ingericht i.p.v. een hellend dak.

[...]

HET OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 28.10.2015 t.e.m. 26.11.2015. Er werd **één** bezwaarschrift ingediend.

Aard van de ingediende bezwaren:

1. De aanvraag is niet conform de voorschriften van het BPA.
2. Hinderaspecten door lichtafname.
3. Schending van privacy door inkijk.
4. Schending van erfdienstbaarheden.
5. Hinderaspecten door stabiliteit.

Evaluatie van de bezwaren:

1. In het bezwaar wordt terecht gesteld dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA 1 Centrum. Conform art.4.4.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

2. Het goedgekeurde BPA voorziet dat gesloten bebouwing mogelijk is op de verdieping tot een diepte van 12,00m. De scheidingsmuur tegen de linker zijdelingse perceelsgrens wordt opgetrokken tot een hoogte van 4,87m tot een diepte van 12m t.o.v. de voorgevellijn. Het hoofdgebouw van de linker aanpalende buur heeft een diepte van ongeveer 8,79m. Overwegend dat de muur aan de noordkant van het betreffende perceel wordt opgericht conform de voorschriften van het BPA, kan gesteld worden dat mogelijke lichtafname niet van die aard zal zijn dat het de woon- en levenskwaliteit van de omwonenden in het gedrang zal brengen.

3. Vanuit de ramen in de voorgevel is geen inkijk mogelijk in de aanpalende woningen.

4. Erfdienstbaarheden betreffen een burgerrechtelijke aangelegenheid. De dienst ruimtelijke ordening kan hierover geen uitspraak doen.

5. Het bouwtechnische aspect van de woning is de verantwoordelijkheid van de architect en van de werfopvolgers.

Besluit

Het bezwaar wordt deels gegrond bevonden betreffende de afwijkingen van het BPA en deels ongegrond betreffende de hinderaspecten door stabiliteit, schending van privacy en hinder door lichtafname.

HISTORIEK

-Stedenbouwkundige vergunning d.d. 23.03.2004. voor het verbouwen van bestaande keuken.

-Weigering van Stedenbouwkundige vergunning d.d. 18.08.2015 voor het slopen en herbouwen van een woning.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het goed is gelegen in het centrum van Destelbergen in de Kerkstraat 17. Op het perceel staat een gesloten bebouwing met hierin 1 woonegelegenheid. In de onmiddellijke omgeving komt voornamelijk gesloten bebouwing voor.

De aanvraag betreft het slopen van de woning en herbouwen van de woning. De geplande werken gebeuren samen met de afbraak en heropbouw van de rechter buurwoning. (zie bouwaanvraag 'Kerkstraat 19 — Nv De Ruyver- Van de Velde — dossiernr: B/2015/203')

Afmeting:

De woning heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte van 12,66m en een voorgevelbreedte van 4,18m. Achteraan is een zijsprong naar links en is de gevelbreedte 4,73. De tuin heeft een diepte van 2,91m en breedte van 4,73. In de tuin wordt een warmtepomp en septische put geïnstalleerd.

Het verdiep heeft een bouwdiepte van 12m. Er wordt aan de voorgevel een uitbouw voorzien van 2,69m breed op ongeveer 0,75m van de perceelsgrenzen.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6,40m en de nokhoogte bedraagt 10,80m. In de voorgevel zit nog een uitbouw met maximale uitsprong van 0,60m met een kroonlijsthoogte van 5,74m. De hoogte tegenover de openbare weg is 3,21m.

Materialen:

[...]

WATERTOETS

[...]

Waterparagraaf

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is van toepassing op de aanvraag.

De bouwheer vraagt een afwijking aan voor het plaatsen van een hemelwaterput van 5000 liter gezien de geringe perceelsbreedte en het beperkt dakoppervlakte.

De dakoppervlakte van 43,60m² (exclusief groendak van 12,40m²) watert af naar een hemelwaterput van 3.000 liter die overloopt naar het openbaar rioleringsstelsel. De voorziene hemelwaterput compenseert de te verhardde oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegend dat de aanvraag het slopen en herbouwen van een rijwoning betreft;

Overwegend dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het van kracht zijnde plan: BPA nr. 1 Centrum. De aanvraag wijkt af van volgende voorschriften: de

afstand van de woning met de achterkavelgrens, de breedte en plaatsing van de uitbouw in de voorgevel en de dakhelling op de verdieping. Conform art. 4.1.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; Overwegend dat er 1 bezwaar werd ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek. In het bezwaar worden de afwijkingen van het BPA, hinderaspecten i.v.m. lichtafname, schending van de privacy en stabiliteit en geldende erfdienstbaarheden aangehaald. Het bezwaar werd als deels gegrond bevonden betreffende de afwijkingen van het BPA en deels ongegrond bevonden betreffende de hinderaspecten door stabiliteit, schending van privacy en hinder door lichtafname;

Overwegend dat de afwijkingen beperkt zijn en overwegend dat verschillende afwijkingen betreffende de dakvorm en afstand tot de achterkavelgrens reeds vergund zijn bij stedenbouwkundige aanvragen in de omgeving;

Overwegend dat een afwijking kan toegestaan worden voor het plaatsen van een hemelwaterput van 3.000 liter i.p.v. 5.000 liter gezien de geringe perceelsbreedte en het beperkt dakoppervlakte;

Overwegend dat de woning over een private buitenruimte en over voldoende woonkwaliteit beschikt; Overwegend dat de inplanting, afmetingen en materialen verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening;

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag kan worden vergund.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 25 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 22 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 april 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 1 'Centrum-Herziening'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA tot op bouwdiepte 12,00 m gelegen in een zone voor gesloten bebouwing (zone III), vervolgens in een zone voor bijgebouwen (zone VI).

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften dient in de zone voor gesloten bebouwing de op te richten woning VERPLICHT over 2 bouwlagen te beschikken (kolom 20: minimum 2 bouwlagen; kolom 21: maximum 2 bouwlagen), met daarboven een daktype D1 (= hellende

dakvorm met nok evenwijdig aan voorgevelbouwlijn) met dakhelling begrepen tussen 30° en 50°.

In de 'bijzondere bepalingen' wordt het volgende verduidelijkt:

"Algemeenheden inzake hoogtepeilen / kroonlijsthoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. (...). Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 m toebedacht per constructie te verhogen met 0,50 m als afwerkingshoogte, eveneens gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel met dezelfde bovenstaande beperkingen".

Uit deze bepaling volgt dat de 'verplichte hoogte van 2 bouwlagen' op de kroonlijsthoogte slaat, deze mag dus tot maximum 6,50 m hoog zijn t.o.v. de vloerpas, iets waaraan het ontwerp voldoet. Geen enkele bepaling verbiedt dat in de dakverdieping een slaapkamer wordt ingericht, waardoor een derde 'woonlaag' tot stand komt. De bezwaren in het beroepsschrift zijn op dit punt ongegrond, evenals het bezwaar waarin gesteld wordt de voorgevel in harmonie moet zijn met de voorgevel van de woning nr. 15, die slechts een kroonlijst-hoogte heeft van 1 bouwlaag, en dus strijdig is met de BPA-voorschriften.

In de bijzondere bepalingen is immers het volgende opgenomen: "Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in het BPA mag de nieuwe constructie afwijken van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De resterende delen van de blinde gevels moeten afgewerkt worden."

Met betrekking tot betwistingen omtrent andere voorschriften dient het volgende gesteld te worden:

- *Appellanten beweren dat volgens de voorschriften van het BPA het gelijkvloers max. 12 m diep (= tot einde zone voor gesloten bebouwing) mag zijn. De voorschriften laten in principe toe dat in de daarachter gelegen zone voor bijgebouwen het gelijkvloers doorloopt – er is dus geen 'bouwstop' – maar wel geldt het voorschrift dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 8 m moet bedragen (zie verder).*
- *Appellanten stellen dat de hoogte van het plat dak max. 4 m mag zijn, terwijl die nu 5,8 m bedraagt ter hoogte van de 'verbrede bakgoot'.*
In de voorschriften is opgenomen dat in de zone voor bijgebouwen (= vanaf bouwdiepte 12,00 m) de bebouwing ofwel een plat dak moet hebben, ofwel een hellend dak van max. 45° met max. nokhoogte 4,00 m.
De 'verbrede bakgoot' bevindt zich in de zone voor gesloten bebouwing (= zone voor hoofdbouw), en niet in de zone voor bijgebouwen. Dit geldt ook voor het dakterras met bijhorende zijmuren.
Voorbij de 12m-grens bedraagt de hoogte 2,97 m t.o.v. de vloerpas, deze hoogte valt binnen de voorschriften.
- *De voorschriften bepalen o.a. het volgende m.b.t. de materialen: "De zichtbare delen van de gevels en het metselwerk die boven de daken uitsteken, zullen uitgevoerd worden met dezelfde materialen als de voorgevel. De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Het gebruik van schreeuwende helgekleurde materialen, zichtbare betonplaten of sintelstenen zijn niet toegelaten. Een beperking van het aantal aangewende materialen dient te worden nagestreefd".*
Appellanten stellen dat een gevelbekleding in vezelcementplaten niet in harmonie is met zijn omgeving.

Vooreerst dient verwezen naar de rechts aanpalende woning nr. 19, welke qua gabariet, gevelindeling, gevelmaterialen, ..., identiek zal gebouwd worden aan onderhavig ontwerp. De vergunning m.b.t. de woning nr. 19 werd gelijktijdig met onderhavig bestreden beslissing verleend en is thans definitief (geen derdenberoep ingesteld). Onderhavig op te richten woning is qua gevelmateriaal dus alvast 'in harmonie' met de rechts aanpalende op te richten woning.

Vezelcement is een hedendaags, duurzaam en onderhoudsvriendelijk materiaal dat veelvuldig gebruikt wordt als gevelafwerking bij woningbouw, het is wel degelijk in harmonie met de bepleisterde gevels, de gevels in parementmetselwerk en de gevels bekleed met natuursteen of eenvoudige steenstrips in het straatbeeld.

De aanvraag is wel op volgende punten strijdig met de voorschriften van het BPA:

- De afstand tussen de achterkavelgrens en de achterste bouwlijn bedraagt 3,10 m i.p.v. min. 8,00 m.*
- De breedte van de erker in de voorgevel t.h.v. de 1e verdieping bedraagt 2,69 m i.p.v. 2,09 m (2,09 m is de helft van de totale gevelbreedte).*
- De afstand van deze erkerconstructie tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt respectievelijk 0,74 m en 0,75 m i.p.v. minimum 1,00 m.*
- Achteraan wordt een plat dak ingericht i.p.v. een hellend dak.*

De voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Het betreft hier een uiterst smal (vooraan 4,18 m breed, achteraan 4,93 m) en ondiep (15,7 m) perceel.

De norm dat de woning 8 m afstand tot de achterste perceelsgrens moet respecteren houdt geen enkele rekening met de (on)diepte van het perceel en levert een tegenstrijdigheid met de norm waarin bepaald wordt dat de woning een bouwdiepte van minimum 8 m moet hebben, het perceel is immers geen 2 x 8 m diep.

Het ontwerp voorziet in een gelijkvloerse bouwdiepte van 12,63 m, hetgeen eerder gering is in vergelijking met de bouwdieptes in de omgeving (zie kadasterplan) én een noodzakelijke diepte is om tot een voldoende kwalitatieve eengezinswoning te komen.

In de huidig bestaande toestand heeft de woning een gelijkvloerse bouwdiepte die doorloopt tot het uiteinde van het perceel, zoals bij veel woningen in de directe omgeving het geval is (bijvoorbeeld huidige toestand rechts aanpalende woningen nrs. 19, 21 en 23).

De links aanpalende woning van appellanten staat op ca. 4,5 m van de achterste perceelsgrens (i.p.v. de door hen gevraagde te respecteren afstand van 8 m bij onderhavig ontwerp), met daarenboven een afzonderlijk bijgebouw tot tegen de achterste perceelsgrens, daar waar de afstand van 8 m ook voor bijgebouwen geldt.

De nieuw gevraagde toestand sluit qua bouwdiepte perfect aan bij de nieuw vergunde toestand van de rechts op te richten woning nr. 19 (zie ook hoger), zij zullen één architectonisch geheel vormen.

In de nieuwe toestand zal de afstand tot de achterste perceelsgrens 3,10 m bedragen, hetgeen een 'verbetering' inhoudt t.o.v. de huidige bestaande toestand (afstand 0 m), ook daalt de totaal bebouwde oppervlakte met ca. 4,7 m² t.o.v. de huidige toestand.

Er kan hier aldus besloten worden dat de afwijking inzake afstand tot de achterste perceelsgrens niet strijdig is met de algemene strekking van het plan en derhalve als 'beperkte afwijking' aanvaardbaar is.

Het BPA staat principieel een hoofdbouw toe van 2 volwaardige bouwlagen met daarboven een zadeldak met helling tot 50°.

Door het gedeelte met hellend dak te beperken tot bouwdiepte 9,2 m en daarachter te werken met een plat dak van deels 2 bouwlagen (de 'verbrede bakgoot') en deels 1 bouwlaag (in functie van dakterrassen) wordt het totale bouwvolume beperkt tot proporties die beter op de aanpalende woningen aansluiten. Een afwijking op de dakvorm voor de platte bedaking is expliciet voorzien als toegelaten in artikel 4.4.1, § 1 VCRO. De gedeelten met plat dak zijn niet zichtbaar in het straatbeeld, zij zijn beperkt in omvang en doorkruisen de algemene strekking (op deze locatie hellende bedaking in het straatbeeld) niet.

De hoger vermelde afwijkingen m.b.t. de erkerconstructie zijn beperkt in afmetingen. De breedte (2,69 m) bedraagt minder dan de maximum breedte die in de voorschriften vooropgesteld wordt, met name een breedte van max. 3,00 m per constructie-eenheid.

De afwijkingen staan niet in functie van een maximalisatie van het bouwvolume, daar niet gekozen werd voor een klassieke erker die over de ganse breedte 60 cm op de rooilijn inspringt, maar wel voor een moderne erker (idem als bij rechts vergunde woning) die schuin loopt t.o.v. de rooilijn, waarbij de overkraging vermindert van 60 cm naar 30 cm.

De erker geeft het ontwerp een hedendaags accent en leidt niet tot een onverantwoorde toename van het bouwvolume. Ook inzake privacy (er kunnen geen zichten naar het perceel van appellanten genomen worden, er is enkel zicht naar de straatzijde) en licht- en zichtafname (onderhavige woning bevindt zich ten noorden van de woning van appellanten, en de ondiepste zijde van de erker is naar het perceel van appellanten gericht) stellen zich geen problemen.

De gevraagde afwijkingen m.b.t. de erker zijn beperkt en vergunbaar, de aanvragers verwijzen ook hier in hun verweernota terecht naar de reeds definitief vergunde toestand van de woning nr. 19, waarbij de erkers elkaars spiegelbeeld vormen.

B. Zaken van burgerrechtelijke aard

In hun beroepschrift stellen appellanten dat bepaalde erfdienstbaarheden niet gerespecteerd worden en dat zij geen toestemming verlenen om achteraan een gemene muur te slopen en te herbouwen.

De aanvragers betwisten bepaalde erfdienstbaarheden (niet allemaal, de erfdienstbaarheid van dakdrop die geldt t.h.v. de dakgoot aan de voorgevel zal bijvoorbeeld worden gerespecteerd) en betwisten ook dat de te slopen scheidsmuur een gemeenschappelijke muur is.

Artikel 4.2.22, § 1 VCRO luidt als volgt: "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: [...]

Het ontwerp werd hierboven aan de zeer gedetailleerde voorschriften van het BPA getoetst, die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het ontwerp is in overeenstemming ermee, behoudens de 4 vermelde afwijkingen. Uit de toetsing aan artikel 4.4.1, § 1 VCRO blijkt niet enkel dat zij 'beperkt' zijn, maar ook dat zij niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De bestaande woning heeft een gabariet van 1 bouwlaag met mansardedak en vormt een architectonisch geheel met de rechts aanpalende woning.

De woning heeft geen specifieke erfgoedwaarde, zodat de sloping aanvaardbaar is, temeer omdat ook reeds een definitieve vergunning verleend is om de rechts aanpalende woning te slopen en te vervangen door een nieuwbouwwoning met een hoofdbouw van 2 bouwlagen hoog onder een zadeldak, zoals (verplicht!) voorgeschreven wordt in de voorschriften van het BPA.

Onderhavig nieuw op te richten woning vormt het spiegelbeeld van de rechts op te richten woning, zij sluit er dus perfect op aan.

Links bevindt zich de woning van appellanten, die een gabariet heeft van één bouwlaag met mansardedak, maar met iets hogere kroonlijst- en nokhoogte dan de te slopen woning op onderhavig perceel.

De voorschriften van het BPA laten niet toe op harmonieuze wijze aan te sluiten op het gabariet van deze buur.

Door de bouwdiepte van het zadeldak te beperken tot 9,2 m en het gedeelte van 2 bouwlagen (gedeelte met 'verbrede dakgoot') te beperken tot bouwdiepte 10,39 m (= tot 1,6 m voorbij hoofdbouw links aanpalende) komt een bouwvolume tot stand dat niet buitensporig afwijkt van het bouwvolume van de linkerbuur. Bovendien bevindt onderhavig gebouw zich volledig ten noorden van de woning van appellanten, zodat hen geen licht zonlicht ontnomen wordt. Tenslotte wordt de overgang naar links gematigd door het gedeelte dat links inspringt (vanaf bouwdiepte 8,79 m) uit te werken als een berging die dezelfde hoogte heeft als de scheidsmuren van het dakterras, met name een hoogte van 1,80 m t.o.v. de vloerpas van het terras.

Dit terras situeert zich binnen de zone voor gesloten bebouwing (zone III), waar dakterrassen toegelaten zijn, in tegenstelling tot in de zone voor bijgebouwen.

Vanop dit terras zijn in normale omstandigheden geen overdreven hinderlijke zichten naar de links aanpalenden mogelijk, er is schuin vooral uitkijk naar het bijgebouw van appellanten dat tot tegen de achterste perceelsgrens staat.

Om in overeenstemming te zijn met artikel 679 van het burgerlijk wetboek dient wel voldaan te worden aan volgende voorwaarde: “het dakterras dient achteraan afgesloten te worden door middel van een ‘retourmuur’ van 1,80 m hoog (= zelfde hoogte als ‘tuinmuur’ op scheidingslijn), en dit vanaf de linkerzij-perceelsgrens tot 60 cm afstand van deze perceelsgrens”.

In hun beroepschrift stellen appellanten dat zij vrezen voor stabiliteitsproblemen ingevolge “het optrekken van een volledig houten constructie”.

Er wordt niet verduidelijkt waarom een houten constructie voor stabiliteitsproblemen zou zorgen bij de burens, hoe dan ook betreft dit de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer(s) en kan dit geen weigeringsgrond vormen om de aanvraag te weigeren.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang als derde-belanghebbenden op het gegeven dat zij eigenaar zijn van de woning nummer 15, aanpalend aan het voorwerp van de aanvraag. Zij stellen door de bestreden beslissing (sloop en aanmerkelijk grotere herbouw) een ernstige aantasting te vrezen van hun woon- en leefklimaat. Zij verwijzen naar een verminderde lichtinval en de mogelijkheden tot inkijk. Verder stippen ze ook aan dat hun eigendomsrechten alsook de bij notariële akte vastgelegde eeuwigdurende erfdienstbaarheden geschonden worden. Als gevolg van dat alles is er volgens hen sprake van een ernstige waardevermindering van hun eigendom.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij geen opmerkingen te hebben voor wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

3.

In hun schriftelijke uiteenzetting werpen de tussenkomende partijen de afwezigheid van het vereiste belang in hoofde van de verzoekende partijen op. Zij stellen, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat het loutere feit eigenaar te zijn van de links aanpalende woning in

dat licht niet volstaat. De ingeroepen afwijkingen van het toepasselijke BPA leveren volgens de tussenkomende partijen ook niet het vereiste belang op en getuigen in tegendeel van een *actio popularis*. Wat de ingeroepen hinderaspecten betreft, voeren zij aan dat deze niet zinnig de belangvereiste kunnen inlossen aangezien de verzoekende partijen de woning in kwestie zelf niet bewonen en die hinder dus niet persoonlijk is.

Wat het beroep op het eigendomsrecht of de erfdienstbaarheden betreft, benadrukken de tussenkomende partijen, onder verwijzing naar de rechtspraak van de Raad, het zakelijk karakter van de stedenbouwkundige vergunningen en de vergunningverlening onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Zij wijzen ook op de lopende burgerrechtelijke procedure bij het Vredegerecht. Wat tot slot de ingeroepen waardevermindering betreft, stippen de tussenkomende partijen aan dat dit nadeel niet gestaafd wordt en dus ook de belangvereiste niet kan inlossen.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota wel degelijk belang te hebben bij de voorliggende vordering. Zij stellen dat, aangezien de verwerende partij hun administratief beroep ontvankelijk heeft bevonden, zij als gevolg daarvan minstens over een procedureel belang beschikken. Zij zijn van oordeel dat hun belang dan ook niet meer zinnig betwist kan worden. Ook leiden zij, uit het gegeven dat de verwerende partij in haar antwoordnota geen bemerkingen heeft bij hun belang, af dat de verwerende partij hun belang bij de voorliggende vordering impliciet maar zeker erkent. Zij menen dat de tussenkomende partijen niet voor rekening van de verwerende partij de niet-ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot vernietiging bij gebrek aan belang kunnen opwerpen.

Verder stippen de verzoekende partijen aan dat er in hun hoofd als aanpalende eigenaar sprake is van een afdoende persoonlijk en rechtstreeks belang en dit van rechtswege, zoals ook aanvaard wordt in rechtspraak van de Raad. Zij hekelen in het tegengestelde geval het gegeven dat omwonenden op een verdere afstand belang zouden kunnen hebben bij een verzoek tot vernietiging en zichzelf als aanpalende eigenaars niet. Voor het overige volharden zij in essentie in hun uiteenzetting van hun belang zoals opgenomen in het verzoekschrift. Ter verduidelijking van dat belang verwijzen zij bijkomend nog naar hun uiteenzetting van de feitelijke gegevens van de zaak en de uiteenzetting van de middelen. De verzoekende partijen stippen tot slot nog aan dat, overeenkomstig rechtspraak van de Raad, bij de beoordeling van de belangvereiste naar het volledige verzoekschrift kan gekeken worden.

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting wijzen de tussenkomende partijen er op dat het loutere feit dat in het kader van het administratief beroep het belang van de verzoekende partijen werd aanvaard, dit daarom nog niet betekent dat zij belang hebben bij de voorliggende vordering tot vernietiging. De tussenkomende partijen achten het vanzelfsprekend dat zij de afwezigheid van het vereiste belang in hoofd van de verzoekende partijen kunnen opwerpen. De tussenkomende partijen stippen ook de niet-toepasbaarheid aan van één welbepaald, door de verzoekende partijen, aangehaald arrest, gelet op de feiten eigen aan het vergunningsdossier in kwestie. Wat de grotere herbouw betreft, wijzen de tussenkomende partijen er op dat er geen recht bestaat op een ongewijzigde omgeving. Wat de vermeende ongerijmdheid ten aanzien van verder verwijderde omwonenden betreft, stippen de tussenkomende partijen aan dat ook zij hun belang aannemelijk moeten maken en dus moeten concretiseren. Wat de verwijzing naar overige elementen betreft ter verduidelijking van het belang van de verzoekende partijen, wijzen de tussenkomende partijen op het gegeven dat de Raad geen rekening kan houden met bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het belang die reeds in het inleidend verzoekschrift verwoord konden worden.

Voor het overige hernemen de tussenkomende partijen in essentie de uiteenzetting van hun exceptie zoals ontwikkeld in hun schriftelijke uiteenzetting.

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, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen 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.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van de, aan het voorgenomen project aan de Kerkstraat nummer 17, onmiddellijk links aanpalende woning, Kerkstraat nummer 15. Het aangevraagde project bestaat er in om het bestaande gebouw aan de Kerkstraat nummer 17 te slopen en in een grotere herbouw te voorzien.

Ten aanzien van die herbouw roepen de verzoekende partijen de aantasting van het woon-en leefklimaat van de woning in, en dus niet dat van henzelf, nu zij die woning niet zelf bewonen. Verder roepen zij ook mogelijkheden tot inkijk en verminderde lichtinval in. Zij koppelen aan dat alles een ernstige waardevermindering van hun eigendom.

3.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, ontbeert het door de verzoekende partijen opgeworpen belang niet het vereiste persoonlijke karakter door het enkele gegeven dat zij de woning in kwestie niet zelf bewonen. Als eigenaars hebben zij wel degelijk belang om een wettigheidstoetsing van de bestreden beslissing uit te lokken, een belang dat volgens de navolgende bespreking van het eerste middel onder meer toegespitst is op de eerbiediging van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg (BPA). Dat plan wordt principieel verondersteld een weergave te zijn van een goede ruimtelijke ordening, in het algemeen belang en bij uitbreiding, vanuit het oogpunt van het minimaliseren van eventuele stedenbouwkundige hinder, evenzeer in het belang van iedere huidige of toekomstige bewoner in de onmiddellijke omgeving. In die zin

kunnen de verzoekende partijen als eigenaars hun belang terecht ook koppelen aan een eventuele waardevermindering van hun woning gelet op eventuele stedenbouwkundige hinder die de toekomstige bewoners daarvan kunnen ondervinden. Zoals uit de navolgende bespreking van het eerste middel zal blijken, bestaat het verzoekschrift er verder niet in een recht op een ongewijzigde omgeving te doen gelden als wel een objectieve wettigheidstoets uit te lokken in het licht van de klijlijnen waarbinnen nieuwe evoluties zich kunnen voordoen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

C. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° en artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren vooreerst aan dat het college van burgemeester en schepenen eerder van oordeel was dat de door hen opgemerkte afwijkingen van het BPA nummer 1 'Centrum' (hierna: toepasselijke BPA), gelet op het aantal, in hun totaliteit niet langer als beperkte afwijkingen konden worden beschouwd. Vervolgens spitsen zij hun middel nader op in drie onderdelen.

1.1

Een eerste middelenonderdeel heeft betrekking op het aantal vergunde bouwlagen. De verzoekende partijen lichten toe dat de ontworpen woning in werkelijkheid uit drie bouwlagen bestaat en geen twee zoals in de bestreden beslissing wordt aangenomen. Zij beschouwen daarbij de tweede verdieping als een derde bouwlaag. Daarin wordt volgens hen een slaapkamer voorzien met een vrije hoogte van 2,5 meter langs opstaande muren. De verzoekende partijen wijzen er voor hun kwalificatie van die verdieping als een derde bouwlaag op dat het volstaat dat er onder het dak vertrekken worden ingericht welke kaders in de woonfunctie opdat er sprake zou zijn van een woonlaag. Een woonlaag moet daarbij volgens hen gelijkgesteld worden met een bouwlaag omdat een woonlaag een bouwlaag is die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor de bewoning. Aangezien het toepasselijke BPA ter zake een maximum van twee bouwlagen voorschrijft en artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking van het aantal bouwlagen niet toestaat, schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen het toepasselijke BPA.

1.2

Het tweede middelenonderdeel heeft betrekking op de toegestane bouwdiepte voor wat zij aanmerken als een doorlopende constructie. De verzoekende partijen stellen dat het niet respecteren van de voorgeschreven afstand tot de achterste perceelgrens van minimaal acht meter de miskennis van de bestemming als bouwvrije strook overeenkomstig het toepasselijke BPA vormt. Het vergunnen van het project is dan ook, gelet op die bestemming, volgens hen in strijd is met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

1.3

Tot slot achten de verzoekende partijen, in een derde middelenonderdeel, ook de afwijking van de voorgeschreven hoogte voor wat betreft de platte daken strijdig met artikel 4.4.1, §1 VCRO. Zij wijzen daartoe op de implicaties die deze afwijking met zich meebrengt waaronder de verbreking van het bestaande evenwicht tussen de aanpalende eigendommen.

De verzoekende partijen besluiten in het licht van dat alles dat de toegestane afwijkingen niet alleen in strijd zijn met de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.4.1, §1 VCRO maar ook niet in overeenstemming zijn met de algemene strekking van het toepasselijke BPA. Zij achten de bestreden beslissing op dat punt ook niet afdoende geschraagd door pertinente motieven en stellen dat bij de besluitvorming het zorgvuldigheidsbeginsel niet in acht werd genomen.

2.

2.1

Wat het eerste middelonderdeel betreft (aantal bouwlagen), antwoordt de verwerende partij dat het toepasselijke BPA geen definitie geeft van het begrip bouwlaag. Uit de toelichting “algemeenheden inzake hoogtepeilen/kroonlijsthoogte” bij het BPA blijkt volgens haar duidelijk dat de twee bouwlagen, waarin een project maximaal mag voorzien, onder de kroonlijst moeten vallen die zelf maximaal 6,5 meter hoog mag zijn. Over eventuele bouwlagen die zich niet onder de kroonlijst bevinden, evenals het aantal toegestane woonlagen spreekt het BPA zich volgens de verwerende partij niet uit. Zij stipt in tegendeel aan dat, uit het toepasselijke BPA en het verschil tussen de daarin voorgeschreven maximale nokhoogte enerzijds en de kroonlijst anderzijds, net blijkt dat nog een woonlaag onder het dak kan worden voorzien. De termen ‘bouwlaag’ en ‘woonlaag’ worden volgens haar ten onrechte gelijkgeschakeld door de verzoekende partijen. Onder verwijzing naar een in het toepasselijke BPA opgenomen harmonieregel stelt zij dat het straatbeeld net gekenmerkt wordt door woningen met twee bouwlagen onder de kroonlijst en een bijkomende woonlaag onder het dak.

2.2

Wat het tweede middelonderdeel betreft (de afstand tot de achterste perceelgrens), verwijst de verwerende partij in de eerste plaats naar de inhoud van de bestreden beslissing zelf. Zij stelt dat daarin uitvoerig gemotiveerd wordt waarom de afwijking van het toepasselijke BPA op dat punt aangemerkt kan worden als een beperkte afwijking en voor vergunning in aanmerking komt. Zij stelt dat haar beoordeling in het licht van de bestaande ruimtelijke situatie, de ontwikkelingsmogelijkheden en de algemene strekking van het toepasselijke BPA, niet kennelijk onredelijk is en dat de verzoekende partijen het tegendeel niet aantonen.

2.3

Wat de platte daken (derde middelonderdeel) betreft, stipt de verwerende partij in de eerste plaats aan dat de ‘verbrede bakgoot’ zich in de zone voor gesloten bebouwing bevindt en niet in de zone voor bijgebouwen. Hetzelfde gaat volgens haar op voor wat betreft het dakterras met de bijhorende zijmuren. Zij stelt dat beiden overeenkomstig de toepasselijke voorschriften zijn. In zoverre de verzoekende partijen de strijdigheid met het toepasselijke BPA aanvoeren met betrekking tot de keuze voor een plat dak in de plaats van een hellend dak vanaf een bouwdiepte van 9,2 meter, wijst de verwerende partij op het gegeven dat principieel van de dakvorm kan worden afgeweken bij toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Voor wat betreft de motivering van het beperkt karakter van die afwijking verwijst zij naar de inhoud van de bestreden beslissing en acht de daarin besloten beoordeling niet kennelijk onredelijk alsook afdoende en pertinent gemotiveerd.

3.

3.1

Wat het eerste middelenonderdeel betreft, wijzen de tussenkomende partijen er in hun schriftelijke uiteenzetting op dat het hoofdbouw zich volledig inschrijft in de voorschriften van het toepasselijke BPA. Zij benadrukken dat die voorschriften geen beperking instellen op het aantal woonlagen maar enkel op het aantal bouwlagen. Een woonlaag staat daarbij niet gelijk met een bouwlaag. Ter staving van hun stelling wijzen zij er op dat de door de verzoekende partijen ingeroepen rechtspraak teruggaat op de specifieke insteek van de daarin aangehaalde aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Ook benadrukken zij dat er, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, ook geen sprake is van een derde bouwlaag door middel van opstaande muren. De ruimte die in het dakvolume wordt voorzien bovenop de woonlaag in dat dakvolume bestempelen zij als een zeer beperkte technische ruimte. Zij wijzen er op dat het project aan de buitenzijde langs achteren een volledig hellend dak voorziet maar dat aan de binnenzijde een rechte hoogte van 42 centimeter wordt voorzien. Die 42 centimeter doet volgens hen geen afbreuk aan het gegeven dat het hellend dak wordt opgericht bovenop de twee bouwlagen. Aangezien het project op het vlak van het aantal bouwlagen volledig in overeenstemming is met het toepasselijke BPA, is er geen schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, en is er geen sprake van de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO en berust de bestreden beslissing in het verlengde daarvan niet op foute motieven. De schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in relatie tot het aantal bouwlagen wordt volgens de tussenkomende partijen ook niet aangetoond.

3.2

Voor wat betreft de afstand tussen het project en de achterste perceelsgrens (tweede middelenonderdeel), welke minimaal acht meter moet bedragen overeenkomstig het toepasselijke BPA, roepen de tussenkomende partijen de afwezigheid van het vereiste belang bij dit middelenonderdeel in hoofde van de verzoekende partijen in. Zij lichten toe dat de verzoekende partijen zelf over een bijgebouw beschikken dat niet aan die norm voldoet, terwijl hun woning zich op 4,5 meter van de achterkavelgrens bevindt.

De tussenkomende partijen wijzen er verder op dat hun perceel in de voorheen bestaande toestand over de volledige bouwdiepte van het perceel (15,70 meter) bebouwd was. Zij verwijzen verder nog naar de inhoud van de bestreden beslissing waarin gemotiveerd werd dat het respecteren van de vooropgestelde afstand tot de achterste perceelgrens voor het ondiepe perceel in kwestie tot de onmogelijkheid leidt om de voorgeschreven minimum bouwdiepte van acht meter te eerbiedigen. Om die reden achten de tussenkomende partijen het toepasselijke BPA ook onwettig en verzoeken zij de Raad om dit BPA op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten. Als gevolg van het buiten toepassing laten van het volgens hen onwettige BPA kan er wat de bestreden beslissing betreft ook niet langer sprake zijn van een strijdigheid met dat BPA.

3.3

Ook voor wat de ingeroepen schending van het toepasselijke BPA betreft op het niveau van de platte bedaking (derde middelenonderdeel) werpen de tussenkomende partijen in de eerste plaats het gebrek aan belang op. Zij wijzen er op dat de verzoekende partijen hun belang bij dat middel steunen op de vermeende lichtafname en de aantasting van de levenskwaliteit van de bewoners van hun woning terwijl zij die woning niet zelf bewonen. Er is volgens de tussenkomende partijen dan ook geen sprake van een persoonlijk belang bij het middel wat dit onderdeel betreft. In elk geval achten zij het middel ongegrond. Zij lichten toe dat wat de verzoekende partijen aanmerken als een platte bedaking in werkelijkheid enerzijds een verbrede dakgoot betreft en anderzijds een plat dak waarop een terras voorzien wordt. Dat plat dak is volgens de tussenkomende partijen wel degelijk in overeenstemming met het toepasselijke BPA omdat het BPA binnen de zone voor

gesloten bebouwing dakterrassen toelaat. Enkel voor de dakgoot heeft de verwerende partij volgens de tussenkomenende partijen toepassing gemaakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO waarin ook uitdrukkelijk voorzien is in de mogelijkheid om beperkt af te wijken van de dakvorm. Het beperkt karakter van die afwijking wordt volgens hen niet ontkracht. Onder meer gelet op de motieven van de bestreden beslissing en het gegeven dat daarin ook bijkomend rekening werd gehouden met de aansluiting op de woning van de verzoekende partijen, achten de tussenkomenende partijen de bestreden beslissing ter zake afdoende gemotiveerd en zorgvuldig tot stand gekomen.

De tussenkomenende partijen stellen tot slot dat nergens in het betoog van de verzoekende partijen het eerste middel gekoppeld wordt aan de Motiveringswet zodat het middel op dit punt minstens niet ontvankelijk is.

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen in essentie hun uiteenzetting zoals opgenomen in hun verzoekschrift.

4.1

Wat het aantal bouwlagen betreft, wijzen zij er nog op dat door de uitbouw aan de voorgevel en een afwijking op de dakvorm in het project twee niveaus ondergebracht worden onder het dakvolume. Dit houdt volgens hen in dat de tweede verdieping als een volwaardige bouwlaag moet worden beschouwd. Wat de zolderverdieping bovenop de tweede verdieping betreft, betwisten zij het aanmerken daarvan als een 'technische' verdieping door de tussenkomenende partijen. Aangezien het toepasselijke BPA ook niet spreekt over een technische verdieping moet volgens de verzoekende partijen daar abstractie van gemaakt worden bij het bepalen van het toegelaten aantal bouwlagen. Zij stellen dat, voor zover de Raad met een arrest van 2013 gesteld heeft dat het begrip bouwlaag en woonlaag niet dezelfde lading dekken, dit gezien moet worden in de context dat een bouwlaag ook nog voor andere doeleinden dan wonen, kan worden bestemd. De verzoekende partijen stellen dat een woonlaag evenwel noodzakelijkerwijze steeds een bouwlaag vormt.

4.2

Voor wat betreft de afstand tussen het voorziene bouwwerk en de achterste perceelsgrens wijzen de verzoekende partijen er op dat het toepasselijke BPA van na de bouw van hun woning dateert. In die zin is er helemaal geen sprake van enige bouwwinbreuk en beschikken zij wel degelijk over een belang bij dit middelonderdeel. De verzoekende partijen stellen verder dat er ook geen grond is om het toepasselijke BPA buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 van de Grondwet. Zij argumenteren dat het perceel van de tussenkomenende partijen, met een diepte van 15,76 meter, niet zo ondiep en onwerkbaar te noemen is en in tegendeel in de geest van het BPA voldoende groot is om een rijwoning te realiseren. Ook benadert het de grootte van tweemaal acht meter diepte zodat de redenering van de tussenkomenende partijen en de verwerende partij volgens de verzoekende partijen niet kan worden weerhouden. Zij zijn van oordeel dat het voorzien van een bouwdiepte van 12,66 meter tot op drie meter van de achterste perceelsgrens helemaal geen beperkte afwijking is, wat ook de specifieke omstandigheden ter plaatse mogen zijn. Zij herhalen dat het bouwen in een bouwvrije zone hoe dan ook een niet-toelaatbare afwijking op de bestemmingsvoorschriften inhoudt.

4.3.

Wat de voorziene platte bedaking betreft, wijzen de verzoekende partijen er op dat de hoofdconstructie gedeeltelijk een plat dak omvat met een oppervlakte van 19 m² · wat bijna 50% van het zadeldak uitmaakt zodat de afwijkende dakvorm helemaal niet beperkt te noemen is. Zij

stellen dat het voorziene terras zich niet binnen de zone voor gesloten bebouwing bevindt aangezien het op 12,66 meter diepte en op drie meter van de perceelgrens gelegen is en dus ligt in de zone bestemd voor bijgebouwen waar een terras op een verdieping niet toegelaten is.

De verzoekende partijen menen wel degelijk gerechtigd te zijn de aantasting van de levenskwaliteit van de bewoners van hun woning als gevolg van de vergunde constructie te mogen opwerpen aangezien dit een weerslag heeft op de waarde van hun woning. In die zin moest van hen niet worden verwacht dat zij het persoonlijk belang bij het ingeroepen middelenonderdeel uitdrukkelijk zouden aangeven.

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting hernemen de tussenkomende partijen in essentie hun eerdere betoog.

5.1

Met betrekking tot het eerste middelenonderdeel, voegen zij nog toe dat als de opsteller van het toepasselijke BPA een verbod op een woonlaag bovenop de twee bouwlagen voor ogen had, deze een plat dak en geen hellend dak voorgeschreven had of deze minstens het aantal woonlagen had beperkt. Ook wijzen de tussenkomende partijen er op dat de ruimte in de nok als ventilatie-unit wel degelijk als een technische ruimte aan te merken is.

5.2

Wat de afstand tot de achterste perceelsgrens betreft, benadrukken de tussenkomende partijen onder meer bijkomend dat het BPA helemaal niet volledig uitvoerbaar is ongeacht het gegeven dat de perceelsdiepte van 15,7 meter de bouwdiepte van tweemaal acht meter benadert. Die bouwdiepte staat immers niet gelijk met een bouwdiepte van 16 meter. Zij wijzen er ook op dat de stelling van de verzoekende partijen als zou er in dat verband sprake zijn van een afwijking op een bestemmingsvoorschrift onder de vorm van een bouwvrije zone niet relevant is aangezien het BPA, zoals door hen beargumenteerd, buiten toepassing moet worden gelaten. In ondergeschikte orde achten zij die stelling ook niet vatbaar voor navolging.

De tussenkomende partijen lichten in dat verband toe dat de aangehaalde arresten van de Raad betrekking hadden op stedenbouwkundige voorschriften die uitdrukkelijk in bouwvrije zijtuinstroken voorzagen. Het ter zake toepasselijke BPA bevat geen dergelijke aanduiding. Het gaat volgens de tussenkomende partijen dan ook hoogstens om een toegelaten beperkte afwijking van de inplanting van constructies.

5.3

Voor wat betreft de platte bedaking wijzen de tussenkomende partijen er bijkomend op dat de verzoekende partijen pas voor het eerst in hun wederantwoordnota het belang bij dit middelenonderdeel koppelen aan een waardevermindering. Zij stellen dat met een dergelijke bijsturing of latere invulling van een middel geen rekening kan worden gehouden. De tussenkomende partijen volharden in de niet ontvankelijkheid van dit middelenonderdeel. Wat de oppervlakte van het platte dak betreft, stippen zij nog aan dat deze geen 19 m² bedraagt maar slechts 10,05 m².

De kritiek met betrekking tot de ligging van die bedaking buiten de zone voor gesloten bebouwing beschouwen de tussenkomende partijen als loutere opportuniteitskritiek aangezien het kennelijk onredelijk karakter van de beoordeling van de verwerende partij op dat punt niet aannemelijk wordt gemaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde project bestaat er in op een perceel van ongeveer 15,7 meter diepte, een doorlopende hoofdconstructie van 12,63 meter in te planten in wat volgens het toepasselijke BPA enerzijds een zone III voor gesloten bebouwing is en anderzijds een zone VI voor bijgebouwen betreft. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat het gedeelte van de constructie in de zone voor bijgebouwen 0,63 meter bedraagt.

2.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat een groter aantal bouwlagen vergund werd dan toegelaten overeenkomstig het toepasselijke BPA.

2.1

Het BPA stelt, wat de zone voor gesloten bebouwing betreft, een minimum van twee en een maximum van twee bouwlagen voorop. Ieder gebouw in die zone moet dus verplicht twee bouwlagen hebben. Voor de Raad wordt niet betwist of de bouwlagen in kwestie in de zone voor gesloten bebouwing liggen.

Wat de term 'bouwlaag' betreft, vindt men ter indicatie van de invulling van die term enkel de volgende relevante toelichting terug in het toepasselijke BPA onder 'Rubriek C – Bijzondere bepalingen':

"3. ALGEMEENHEDEN INZAKE HOOGTEPEILEN/KROONLIJSTHOOGTE

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst.

Dit aanzetpeil zal maximum 0.35 m hoger liggen dan het peil van de as van de voorliggende weg, of het peil van het bestaande maaiveld.

In geval van een puntgevel wordt deze gemeten vanaf het maaiveld tot de aanzet van de puntgevel.

Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 m. toebedacht per constructie te verhogen met 0.50m als afwerkingshoogte, eveneens gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel met dezelfde bovenstaande beperkingen."

Gelet op de vaststelling dat het toepasselijke BPA de hoogte van gebouwen beperkt door hetzij het aantal bouwlagen te vermelden, hetzij de hoogte numeriek uit te drukken enerzijds en de hoogte uniform omschreven wordt door het toepasselijke BPA als *"gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst"* anderzijds, dient ook een bouwlaag overeenkomstig die laatste omschrijving te worden opgevat. Die omschrijving strookt ook met de gebruikelijke invulling die aan de term 'bouwlaag' wordt gegeven.

Voor de toepassing van het BPA ging de verwerende partij er dan ook terecht vanuit dat met de term 'bouwlaag' een laag in een gebouw bedoeld wordt, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst.

2.2

Nazicht van het administratief dossier leert dat het aangevraagde project, zoals het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij telkens konden vaststellen, in twee dergelijke bouwlagen voorziet. Daar waar het BPA in geen

enkele beperking voorziet wat het aantal woonlagen betreft, noch wat betreft de invulling van het dakvolume door een woonlaag, kon het project met in totaal drie woonlagen en een technische ruimte principieel rechtsgeldig vergund worden binnen de zone voor gesloten bebouwing. Het aangevraagde project is op het vlak van het aantal bouwlagen en woonlagen dan ook conform, respectievelijk niet in strijd met het toepasselijke BPA. Van enige schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.4.1 VCRO, zoals voorgehouden door de verzoekende partijen, is dan ook geen sprake.

De bestreden beslissing motiveert in dit verband onder meer als volgt:

“ ...

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften dient in de zone voor gesloten bebouwing de op te richten woning VERPLICHT over 2 bouwlagen te beschikken (kolom 20: minimum 2 bouwlagen; kolom 21: maximum 2 bouwlagen), met daarboven een daktype D1 (= hellende dakvorm met nok evenwijdig aan voorgevelbouwlijn) met dakhelling begrepen tussen 30° en 50°.

In de ‘bijzondere bepalingen’ wordt het volgende verduidelijkt:

“Algemeenheden inzake hoogtepeilen / kroonlijsthoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. (...). Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,00 m toebedacht per constructie te verhogen met 0,50 m als afwerkingshoogte, eveneens gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel met dezelfde bovenstaande beperkingen”.

Uit deze bepaling volgt dat de ‘verplichte hoogte van 2 bouwlagen’ op de kroonlijsthoogte slaat, deze mag dus tot maximum 6,50 m hoog zijn t.o.v. de vloerpas, iets waaraan het ontwerp voldoet. Geen enkele bepaling verbiedt dat in de dakverdieping een slaapkamer wordt ingericht, waardoor een derde ‘woonlaag’ tot stand komt. De bezwaren in het beroepschrift zijn op dit punt ongegrond, [...]

...”

Deze motivering is, gelet op wat voorafgaat, afdoende en pertinent zodat ook de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet niet geschonden zijn.

2.3

In het verlengde van wat voorafgaat, wenst de Raad er nog op te wijzen dat de redenering van de verzoekende partijen als zou een bouwlaag steeds gelijk te schakelen zijn met een woonlaag, ongeacht het toepasselijke stedenbouwkundige voorschrift dat in een beperking inzake het aantal bouwlagen of woonlagen voorziet en de daarin aangewende definiëring of omschrijvingen, niet kan overtuigen.

Het enkele gegeven dat bepaalde rechtspraak, in vergunningsdossiers met een andere insteek en dus niet vanuit het contrasteren van de term ‘bouwlaag’ met de term ‘woonlaag’, een woonlaag omschrijft als ‘elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning’ doet daar geen afbreuk aan. Het komt de Raad passender voor om, in voorkomend geval gelet op discussies omtrent de invulling van de begrippen ‘woonlaag’ en ‘bouwlaag’, een ‘woonlaag’ meer algemeen te omschrijven als iedere laag in een gebouw welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Een woonlaag hoeft daarbij niet noodzakelijkerwijze samen te vallen met een bouwlaag.

Het eerste middelenonderdeel is ongegrond.

3.

Met een tweede middelonderdeel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie de afstand die het aangevraagde project vrijwaart tot de achterkavelgrens.

3.1

Wat het door de tussenkomende partijen opgeworpen gebrek aan belang bij het middel betreft, moet de Raad vaststellen dat, in tegenstelling tot wat zij lijken voor te houden, de verzoekende partijen niet optreden ter vrijwaring van een onwettige toestand. Het toepasselijke BPA dateert kennelijk van na de oprichting van de woning van de verzoekende partijen, een woning welke zich evident niet kon richten aan nog niet bestaande verordenende voorschriften. Zij hebben dan ook wel degelijk een (wettig) belang bij het inroepen van een middel dat de naleving beoogt van de daarin opgenomen voorschriften met betrekking tot een aanpalend onroerend goed. Dat BPA wordt immers geacht de veruitwendiging te zijn van wat, in de ogen van de plannende overheid, een goede ruimtelijke ordening is. Een dergelijke goede ruimtelijke ordening is er evenzeer op gericht om in het algemeen belang maar ook in het belang van de onmiddellijke omgeving stedenbouwkundige hinder tot een aanvaardbaar niveau te herleiden. Ook indien de verzoekende partijen een herontwikkeling van hun bestaande woning zouden beogen, hebben zij zich, net zoals de tussenkomende partijen, te schikken naar de verordenende voorschriften van het toepasselijke BPA.

3.2

Wat de afstand tot de achterkavelgrens betreft, stelt het BPA een afstand van acht meter voorop voor de hoofdconstructie in de zone III voor gesloten bebouwing en eveneens een afstand van acht meter voor bijgebouwen in de zone VI voor bijgebouwen.

3.3

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, zijn de voorschriften inzake de afstand tot de achterkavelgrens niet op te vatten als bestemmingsvoorschriften waarvan bij toepassing van artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden afgeweken. Het toepasselijke BPA deelt het voorschrift inzake de afstand tot de achterkavelgrens immers zelf uitdrukkelijk in als een voorschrift met betrekking tot de "TERREINDIMENSIONERING" (RUBRIEK B) en splitst dit dus uitdrukkelijk af van de "BESTEMMINGEN" (RUBRIEK A). Net zoals er bijvoorbeeld van de voorgeschreven bouwdiepte van acht meter beperkt kan worden afgeweken bij toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, is eenzelfde afwijking in beginsel mogelijk voor wat betreft de vereiste om de constructies op een bepaalde afstand, ter zake acht meter, in te planten van de achterkavelgrens.

3.4

Toegepast op het voorliggende dossier bestaat er in hoofde van de tussenkomende partijen principieel de mogelijkheid om een project te ontwikkelen dat beperkt afwijkt van de vereiste om binnen de zone voor gesloten bebouwing op acht meter afstand te bouwen van de achterkavelgrens. Het ligt evenwel anders voor wat betreft de zone voor bijgebouwen. De beperkte diepte van het perceel waarover de tussenkomende partijen beschikken (15,76 meter), waarvan 12 meter binnen de zone voor gesloten bebouwing ligt, betekent evident dat die zone voor bijgebouwen, gelet op het voorschrift van het toepasselijke BPA en de mogelijkheid om op grond van artikel 4.4.1 VCRO enkel beperkt af te wijken van voorschriften inzake de inplanting van constructies, niet voor nieuwe bebouwing in aanmerking komt. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen opwerpen, kan in het voorliggende geval namelijk de onwettigheid van het toepasselijke BPA niet incidenteel worden vastgesteld omwille van de enkele reden dat het onuitvoerbaar zou zijn, gelet op de beperkte reikwijdte van het eigendomsrecht van de tussenkomende partijen. Het toepasselijke BPA vertrekt immers logischerwijze van een ordening

die niet noodzakelijk samenvalt met de grenzen van de privatieve eigendommen die binnen het plangebied gesitueerd zijn. De tussenkommende partijen kunnen dan ook de beperkte bouwdiepte van hun perceel niet tegenwerpen en op die grond tot het onuitvoerbaar karakter van het toepasselijke BPA besluiten. Ten overvloede is dat toepasselijk BPA zelfs in de voorliggende hypothese allesbehalve onuitvoerbaar gelet op de afwijkmogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO. Niets weerhoudt de tussenkommende partijen ervan om een woongelegenheden te ontwikkelen binnen de zone voor gesloten bebouwing en daarbij hetzij alleen, hetzij zowel wat betreft de te vrijwaren afstand van acht meter tot de achterste kavelgrens als de voorgeschreven bouwdiepte van acht meter beperkt af te wijken.

In het voorliggende geval meent de verwerende partij een beperkte afwijking te kunnen toestaan voor wat betreft de te vrijwaren afstand van acht meter tot de achterste kavelgrens. Zij vergunt het aangevraagde project dat slechts op 3,10 meter van de achterkavelgrens wordt ingeplant. Op basis van de bestreden beslissing wordt daarbij niet afdoende concreet, pertinent en overtuigend gemotiveerd dat een dermate grote afwijking in het voorliggende geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt. Dat artikel laat immers enkel toe om, desgevallend, “beperkt” af te wijken van toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften waaronder deze inzake de inplanting van constructies.

De motivering van het beperkt karakter van die afwijking kan ook allerm minst overtuigen. Zo is de overweging *“De norm dat de woning 8 m afstand tot de achterste perceelsgrens moet respecteren houdt geen enkele rekening met de (on)diepte van het perceel en levert een tegenstrijdigheid met de norm waarin bepaald wordt dat de woning een bouwdiepte van minimum 8 m moet hebben, het perceel is immers geen 2 x 8 m diep.”* niet pertinent nu, naast van de voorschriften inzake de inplanting van constructies, ook van de voorschriften bouwdiepte beperkt kan worden afgeweken. Zodoende wordt het toepasselijke BPA ook in hoofd van de tussenkommende partijen, welke zoals gezegd niet over het eigendomsrecht beschikken over de volledige diepte van de grond waarvoor dat BPA in ontwikkelingsmogelijkheden voorziet – een gegeven dat op zich niet nuttig tegengeworpen kan worden – minstens tot beloop van de zone voor gesloten bebouwing uitvoerbaar. Dat een bouwdiepte van acht meter een *“noodzakelijke diepte is om tot een voldoende kwalitatieve eengezinswoning te komen”* wordt louter geponeerd en niet nader gemotiveerd. Overigens moet vastgesteld worden dat het project geen bouwdiepte van acht meter maar wel een bouwdiepte van 12,63 meter heeft. Ook de overweging dat *“de links aanpalende woning van appellanten [...] op ca. 4,5 m van de achterste perceelsgrens (i.p.v. de door hen gevraagde te respecteren afstand van 8 m bij onderhavig ontwerp) [staat], met daarenboven een afzonderlijk bijgebouw tot tegen de achterste perceelsgrens, daar waar de afstand van 8 m ook voor bijgebouwen geldt”* kan het beperkt karakter van de voor de tussenkommende partijen toegestane afwijking niet verantwoorden. Zoals hoger gesteld werd, heeft het toepasselijke BPA geen vat op het behoud van bestaande toestanden van vóór dat BPA. Van de duidelijke, op toekomstige ontwikkelingen, waaronder desgevallend deze van de tussenkommende partijen, gerichte voorschriften van het BPA kan dan ook niet zonder meer worden afgeweken louter gelet op de daarvan afwijkende vooraf bestaande, al dan niet aanpalende, toestand. In eenzelfde zin kan men, gelet op de duidelijke voorschriften van het toepasselijke BPA, ook geen genoegen nemen met de loutere vaststelling dat het beoogde project een verbetering zou inhouden ten aanzien van de bestaande toestand, welke kennelijk ook van voor het toepasselijke BPA dateert.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.

3.

De beoordeling van het derde middelenonderdeel kan, gelet op het gegrond bevinden van het tweede middelonderdeel, niet tot een ruimere vernietiging leiden aangezien het project in zijn huidige vorm en zoals gemotiveerd door de bestreden beslissing niet voor vergunning in aanmerking lijkt te komen.

D. Tweede middel

Het tweede middel bestaat er in essentie in de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de doorgevoerde toetsing aan een goede ruimtelijke ordening in vraag te stellen.

Aangezien uit de beoordeling van het eerste middel reeds blijkt dat het project in zijn huidige vorm niet voor vergunning in aanmerking komt, is de toets aan een goede ruimtelijke ordening, zoals zij concreet is doorgevoerd, van ondergeschikte orde. De beoordeling en het desgevallend gegrond bevinden van het tweede middel dat zich daartegen richt, kan dan ook niet tot een ruimere vernietiging leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ian DE RUYVER en mevrouw Lynn DE RUYVER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 april 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen en herbouwen van een woning op een perceel gelegen te 9070 Destelbergen, Kerkstraat 17, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie A, nummer 0588d.
3. 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 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 350 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 16 januari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS