

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0664
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0076-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Marie HORCKMANS 2. de heer Bruno LAUWERS vertegenwoordigd door advocaat Gert BUELENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Nekkerspoelstraat 97
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel van Dievoet met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partijen	1. de heer Bart VANHOEGAERDEN 2. mevrouw Liesbeth LACANTE vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 28 april 2017 ontvankelijk verklaard, maar niet ingewilligd.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 3 mei 2018 toe in de debatten.

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 kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 december 2018.

Advocaat Ann BELLENS *loco* advocaat Gert BUELENS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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.

III. FEITEN

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

De oorspronkelijke aanbouw aan de achterzijde van de woning wordt gedeeltelijk herbouwd en gedeeltelijk verbouwd. De diepte varieert van 4,13 m tot 5,30 m. Het dak bestaat uit een combinatie van een hellend dak en een plat dak. De kroonlijst is 2,68 m hoog. In dit gedeelte zijn een berging en een keuken gelegen. Verder wordt op de benedenverdieping de garage omgevormd tot een leefruimte. De garagepoort wordt weggenomen en vervangen door een raam op hoogte. Deze werken werden reeds uitgevoerd.

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

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

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

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

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

(...)

Beoordeling

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

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

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

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

(...)

Conclusie

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

Het is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Voorwaarden

- Er dient steeds een parkeerplaats op het eigen perceel aanwezig te blijven, echter zonder de volledige tuinzone te gaan verharderen of in te richten als parkeerplaats;

(...)

- Gemeentelijke stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst, goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 18-08-2005 (BS 05-09-2005) en gewijzigd op bij beslissing van de gemeenteraad d.d. 29-06-2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting d.d. 03-08-2006 (B.S. 05-09-2006), na te leven;

- Gemeentelijke verordening voor de lozing van afvalwaters, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 17-02-2000, na te leven;

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd door de Vlaamse regering op 05-07-2013, na te leven.

...

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

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

“ ...

5.4 Beoordeling

(...)

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

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

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

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

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

Bij een herbouw wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond, het betreft immers geen verbouwing van een bestaand volume. Wanneer een bestaande situatie ruimtelijk niet optimaal is, kan er bij herbouw niet gegarandeerd worden dat hetzelfde volume terug mag worden opgericht. Dit is het geval bij de voorliggende aanvraag. Dit was

reeds een zeer nadelige situatie. Met de herbouw wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar integendeel nog verergerd. De woning heeft nagenoeg geen bruikbare buitenruimte op het eigen perceel en staat zéér dicht bij de achterste perceelsgrens. Hier komt nog eens bij dat de achterliggende woning werd opgericht tot op deze perceelsgrens. Dit is onaanvaardbaar. Een dergelijk klein (2a31ca) en ondiep (17.50m) perceel laat de gevraagde bouwdiepte niet toe.

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

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

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

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

Conclusie

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

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

...

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

“ ...

5.4. Beoordeling

(...)

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

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

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

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

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

De woning staat dicht bij de woning op het achterliggende perceel. De huidige situatie is geenszins een ideale situatie maar het betreft grotendeels een bestaande toestand, op de kleine wijziging inzake de positie van de achtergevel na. De gelijkvloerse verbouwing/uitbreiding veroorzaakt geen bijkomende hinder voor de omliggende percelen.

De beroepsindiener geeft dan ook te kennen geen bezwaren te hebben tegen deze gelijkvloerse uitbreiding.

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

f) Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige garage omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. De woning beschikt dan wel niet meer over een inpandige garage maar er bestaat nog wel de mogelijkheid om een wagen te parkeren op het eigen terrein. Voor de woning is er een strook die verhard is met kiezels en op het achterliggende perceel kan geparkeerd worden in het vergund geacht bijgebouw. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein en niet afgewenteld op het openbaar domein.

g) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen hebben de ingrepen ook geen negatieve impact. De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

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

...

Na beroep van de verzoekende partijen vernietigt de Raad met het arrest RvVb/A/1617/0688 van 21 maart 2017 de beslissing van de verwerende partij van 21 augustus 2014. Meer bepaalt oordeelt de Raad inzake het eerste, tweede en derde middel dat:

- 1) de verwerende partij de vermindering aan lichtinval, zoals aangevoerd door de verzoekende partijen, niet op een concrete wijze heeft onderzocht; het al dan niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met de gevestigde erfdienstbaarheid, doet geen afbreuk aan deze vaststelling en ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om de hinder voor de omwonenden te beoordelen.
- 2) de aanvraag niet getoetst werd aan artikel 40 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, dat een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m oplegt.
- 3) de overwegingen in de bestreden beslissing over het parkeren op eigen terrein niet beantwoorden aan de strengere eisen inzake formele motivering en zorgvuldigheid en geen beslissing verantwoorden die afwijkt van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 21 juni 2017 om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

In het arrest RvVb/A/1617/0688 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de stedenbouwkundige verordening van de gemeente van toepassing is op de voorliggende aanvraag. De aanvraag beoogt onder andere een uitbreiding op de verdieping. Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog, afgewerkt met 1 hellend dakvlak. Net als het bestaande gebouw houdt ook de uitbreiding slechts 2.50m tot de rechter perceelsgrens. Volgens artikel 37 onder het Hoofdstuk 1 'Gebouwen', Afdeling 1.2 'Hoofdgebouwen' dient er een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden waardoor de aanvraag in strijd is met dit artikel. Alhoewel volgens artikel 105 de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan op de verordening, is dit niet aan de orde. De woning op het rechter aanpalende perceel werd recentelijk opgericht tot op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Aan de zijde van de betrokken woning is er een wachtgevel die voorlopig bekleed is met leien. Door de uitbreiding op de verdieping wordt de bestaande wachtgevel voor lange tijd niet afgewerkt en een ruimtelijk ongunstige situatie bestendigd.

Er kan wel opgemerkt worden dat het argument van de beroepsindiener niet kan bijgetreden worden. Hij stoelt zijn beroep volledig op de veronderstelling dat dit volume licht zou wegnemen van zijn woning, Spiltstraat nr. 60. Zijn woning is gelegen achter de kwestieuze woning, opgericht met de linkerzijgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het beroepschrift wordt aangehaald dat in de zijgevel van de woning Spiltstraat nr. 60 2 ramen aanwezig zijn waar een erfdienstbaarheid van licht geldt. Dit betekent echter dat de woning Spiltstraat nr. 62 niet mag uitbreiden tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens waardoor deze ramen zouden moeten worden dichtgemetst. De erfdienstbaarheid belet echter niet dat de kwestieuze woning op de gewenste wijze kan uitbreiden aangezien de ramen immers behouden blijven. Ook heeft de uitbreiding weinig invloed op de lichtinval in de woning op het achterliggende perceel. De uitbreiding heeft immers een vrij beperkte hoogte en de afstand tot de achterliggende woning bedraagt meer dan 7m. Ook zijn er in het eerste gedeelte van de achterliggende woning weinig en vooral kleinere ramen aanwezig.

De aanvrager wil ook de gelijkvloerse achterbouw regulariseren. Uit de foto's valt af te lezen dat het linker gedeelte enkel verbouwd werd. De oorspronkelijke buitenmuren zijn nog zichtbaar en het is duidelijk dat dit gedeelte beperkt werd opgehoogd. Het rechter gedeelte werd vermoedelijk herbouwd, na afbraak van een bestaand volume. Een plan van de toestand van vóór de reeds uitgevoerde werken ontbreekt. Maar op het opmetingsplan van 1993 dat gevoegd werd bij het beroepschrift (opgemaakt door een landmeter) staat de oorspronkelijke achtergevel van het herbouwd gedeelte iets verder verwijderd van de achterste perceelsgrens. Bij een herbouw wordt er niet zonder meer toegestaan wat er voorheen stond, het betreft immers geen verbouwing van een bestaand volume. De uitbreiding dient dan ook te voldoen aan de verordening, wat nu niet het geval is. Zo is de afstand tot de achterste perceelsgrens minder dan de 5m die er wordt opgelegd in artikel 38. Ook hier kan er geen afwijking worden verleend. De oorspronkelijke situatie was reeds een zeer nadelige situatie. De woning heeft nagenoeg geen bruikbare buitenruimte op het eigen perceel en staat zéér dicht bij de achterste perceelsgrens. Hier komt nog eens bij dat de achterliggende woning werd opgericht tot op deze perceelsgrens. Dit is onaanvaardbaar. Een dergelijk klein (2a31ca) en ondiep (17.50m) perceel laat de gevraagde bouwdiepte niet toe.

Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige garage omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. Op het perceel is geen plaats meer om een auto te stallen, alhoewel de verordening in artikel 65 onder het Hoofdstuk IV 'Parkeerplaatsen' bepaalt dat er bij een woning minstens één parkeerplaats nodig is. De enige mogelijkheid die de bewoners nu hebben is parkeren op het openbaar domein of op het perceel dat gelegen is achter het perceel Spiltstraat nr. 60, eveneens eigendom van de aanvrager. Geen van deze 2 mogelijkheden zijn echter aanvaardbaar. Er dient steeds gestreefd te worden om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Het is niet wenselijk om zo diep in de tuinzone te gaan parkeren (te veel noodzakelijke verharding) en zo de omliggende tuinstroken te verstoren. Dit perceel is bovendien gelegen in agrarisch gebied.

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

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

Conclusie

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

- de aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige verordening:
 - o de uitbreiding op de verdieping houdt slechts een afstand van 2.50m tot de rechter perceelsgrens in plaats van 3.00m wat wordt opgelegd in artikel 37 onder het Hoofds 'Gebouwen', Afdeling 1.2 'Hoofdgebouwen'; een afwijking toestaan op basis van artikel 105 is niet aan de orde omdat de wachtgevel van de woning die recent werd opgericht op het rechter aanpalende perceel niet wordt afgewerkt;
 - o het gelijkvloerse volume achteraan de woning voldoet niet aan artikel 38 want dit staat te dicht bij de achterste perceelsgrens; ook hier kan er geen afwijking gegeven worden want een oorspronkelijke ongunstige situatie wordt bestendigd en er is nagenoeg geen bruikbare buitenruimte;
 - o omwille van het ombouwen van de garage tot leefruimte is er geen parkeergelegenheid meer op het eigen terrein;
- de draagkracht van het perceel wordt overschreden; het bouwprogramma is te zwaar voor het perceel;
- het is wenselijk om het betrokken perceel en het achterliggend perceel te herordenen.

...

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 willigt de verwerende partij als volgt het administratief beroep op 6 juli 2017 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.4 Beoordeling

(...)

c) *In het arrest RvVb/A/1617/0688 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de stedenbouwkundige verordening van de gemeente van toepassing is op de voorliggende aanvraag. De aanvraag beoogt onder andere een uitbreiding op de verdieping. Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog afgewerkt met 1 hellend dakvlak. Net als het bestaande gebouw houdt ook de uitbreiding slechts 2.50m tot de rechter perceelsgrens.*

Volgens artikel 37 onder het Hoofdstuk I 'Gebouwen', Afdeling I.2 Hoofdgebouwen' dient er een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden. Indien er zich een wachtgevel op de perceelsgrens bevindt of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand het niet toelaat een bouwvrije strook voor te behouden, dient er met een gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. De woning op het rechter aanpalende perceel werd recentelijk opgericht tot op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Aan de zijde van de betrokken woning is er een wachtgevel die voorlopig bekleed is met leien. In toepassing van de verordening zou de woning dus moeten uitbreiden tot tegen deze gemene muur. Deze uitbreiding is vandaag echter nog niet mogelijk omdat er op het perceel aan de rechterkant (zijde recente woning) een erfdienstbaarheid gevestigd is naar het achterliggend perceel, het perceel van de beroepsindiener. Er kan vandaag dus niet tegen de bestaande wachtgevel gebouwd worden. Door de uitbreiding op de verdieping wordt de bestaande wachtgevel voor lange tijd niet afgewerkt, maar met een vrije breedte van 2.50m blijft dit wel mogelijk na eventuele afloop van de erfdienstbare doorgang. 2.50m is immers voldoende breed om alsnog in te vullen met een volwaardige ruimte, als bijkomende uitbreiding van de woning. Voor de huidige uitbreiding heeft de rechts aanpalende eigenaar zijn akkoord gegeven. Ook al zou de bestaande bouwvrije strook ook in de toekomst behouden blijven, dan nog dient vastgesteld te worden dat de bestaande breedte gerespecteerd blijft. Er wordt geen bijkomende afwijking op de normale bouwvrije strook van 3.00m gecreëerd.

d) *De uitbreiding heeft dus geen invloed op de erfdienstbaarheid en veroorzaakt ook geen andere onaanvaardbare hinder voor omgeving. De uitbreiding is zeer beperkt en werd in de hoogte minimaal gehouden door te werken met 1 hellend dakvlak. De uitbreiding zal geen invloed hebben op de achterliggende woning en op de naastgelegen woningen. Ook qua volume en materiaalgebruik is de uitbreiding aanvaardbaar en niet storend in het straatbeeld. Het argument van de beroepsindiener kan dan ook niet bijgetreden worden. Hij stoelt zijn beroep volledig op de veronderstelling dat dit volume licht zou wegnemen van zijn woning Spiltstraat nr. 60. Zijn woning is gelegen achter de kwestieuze woning opgericht met de linker gevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het beroepschrift wordt aangehaald dat in de zijgevel van de woning Spiltstraat nr. 60 2 ramen aanwezig zijn waar een erfdienstbaarheid van licht geldt. Dit betekent echter dat de woning Spiltstraat nr. 62 niet mag uitbreiden tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens waardoor deze ramen zouden moeten worden dichtgemetst. De erfdienstbaarheid belet echter niet dat de kwestieuze woning op de gewenste wijze kan uitbreiden aangezien de ramen immers behouden blijven. Ook heeft de uitbreiding weinig invloed op de lichtinval in de woning op het achterliggende perceel. De uitbreiding heeft immers een vrij beperkte hoogte en de afstand tot de achterliggende woning bedraagt meer dan 7m. Ook zijn er in het eerste gedeelte van de achterliggende woning weinigen vooral kleinere ramen aanwezig.*

Naar aanleiding van de betwisting van de vergunning bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft de aanvrager een verslag van een deskundige aan het

dossier toegevoegd (d.d. 15 /12/ 2014) waaruit blijkt dat de schaduw als gevolg van de nieuw te bouwen bovenbouw minimaal is. Alleen in de winter is er met de huidige bebouwing tijdens de middaguren verminderde lichtinval aanwezig in de achterliggende woning. Volgens de berekeningen geeft de bovenbouw geen extra schaduw af behoudens tijdens de winterperiode met maximum één uur.

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

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

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

f) Oorspronkelijk was er een inpandige garage aanwezig. Op heden is de voormalige garage omgebouwd tot een leefruimte en sluit deze aan bij de woonkamer. De garagepoort in de gevel werd vervangen door een raam op hoogte. De verordening bepaalt in artikel 65 onder het Hoofdstuk IV 'Parkeerplaatsen' dat er bij een woning minstens één parkeerplaats nodig is. De woning beschikt dan wel niet meer over een inpandige garage maar er bestaat nog wel de mogelijkheid om een wagen te parkeren op het eigen terrein. Voor de woning is er een strook die verhard is met kiezels. Naar aanleiding van de hoorzitting werd het rooilijnplan aan het dossier toegevoegd waaruit blijkt dat er voor de woning effectief nog een verharde strook grond ligt tussen de woning en het openbaar domein van ca. 2 tot 2.5m breed, over de lengte van de woning ($\pm 9.50m$).

Er wordt bijgevolg voldoende aangetoond dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein en niet wordt afgewenteld op het openbaar domein.

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

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

- de uitbreidingen hebben geen invloed op de bestaande erfdienstbaarheid van licht, die geldt op de 2 ramen in de gevel van de woning op het achterliggend perceel;
- de uitbreiding op de verdieping is beperkt in omvang, niet storend in het straatbeeld en niet hinderlijk voor de omliggende percelen; de wachtgevel wordt dan wel niet afgewerkt maar dit is niet mogelijk omwille van de erfdienstbaarheid

van doorgang naar het achterliggende perceel; een latere invulling tot tegen de wachtgevel blijft mogelijk;

- *uit het verslag van een deskundige blijkt dat de schaduw als gevolg van de nieuw te bouwen bovenbouw minimaal is; volgens de berekeningen geeft de bovenbouw geen extra schaduw af behoudens tijdens de winterperiode met maximum één uur;*
- *de gelijkvloerse uitbreiding is te aanvaarden omdat deze nagenoeg identiek is aan de bestaande situatie; de uitbreiding geeft geen hinder voor de omgeving*
- *de buitenruimte aansluitend op de woning is weinig kwalitatief maar gelet op het feit dat de aanvragers ook eigenaar zijn van het achterliggend perceel zeker voldoende;*
- *de parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein.*

...

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen niet afdoende en *in concreto* onderzocht of de aanvraag in overeenstemming is of kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans dient zij dit wel te doen, waarbij zij in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand en waarbij onder andere rekening moet worden gehouden met criteria zoals functionele inpasbaarheid, hinderaspecten, gebruiksgenot en gezondheid. De verleende vergunning is volgens de verzoekende partijen kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening omdat de achterliggende woning verstoken zal blijven van zonlicht en lichtinval. De aanvraag diende volgens de verzoekende partijen dan ook vanuit het oogpunt van hinderaspecten, gebruiksgenot en gezondheid geweigerd te worden en de bestreden beslissing getuigt volgens hen dan ook van kennelijke onredelijkheid en een gebrek aan zorgvuldige feitenvinding en afweging van de in het geding zijnde belangen.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvraag onder andere voorziet in de uitbreiding van de rechter aanbouw met een extra bouwlaag, waarin een dressing, badkamer en bureau wordt voorzien. Deze aanbouw is 3,90 m breed en 10,40 m diep. Ze wijzen erop dat de aanbouw momenteel slechts één bouwlaag telt onder plat dak met een kroonlijsthoogte van ongeveer 3,50 m, waardoor de achterliggende woning nummer 60 (gelegen ten noorden van de woning nummer 62) volgens de verzoekende partijen nog voldoende zonlicht en daglicht binnen krijgt. In dat verband wijzen ze erop dat, teneinde de lichtinval te garanderen, in de verkoopsovereenkomst een erfdienstbaarheid van lichtinval werd overeengekomen voor de ramen in de linkerzijgevel (tegen de gemeenschappelijke perceelgrens) op het gelijkvloers en de verdieping van de woning van de verzoekende partijen.

Vervolgens zetten de verzoekende partijen uiteen dat de tussenkomen de rechter aanbouw over de volledige bouwdiepte van 10,40 m nu wensen op te trekken met een extra bouwlaag, met een kroonlijsthoogte van ongeveer 5,20 m. Door de uitbreiding van de rechter aanbouw met een extra bouwlaag en de verhoging van de kroonlijsthoogte tot 5,20 m, en dit op amper 2,40 m van de rechter perceelgrens waartegen de woning nummer 58 met een wachtgevel is opgetrokken, zal de achterliggende woning volgens hen volledig verstoken blijven van zonlicht en lichtinval. Gelet op die sterk verminderde lichtinval is de aanvraag volgens hen manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met de functionele inpasbaarheid, de hinderaspecten, gebruiksgenot en gezondheid.

De verzoekende partijen halen daarnaast aan dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing wederom in hoofdzaak beperkt tot de overweging dat de uitbreiding geen invloed heeft op de erfdienstbaarheid, zonder dat zij evenwel *in concreto* heeft nagegaan of de uitbreiding gelet op de verminderde lichtinval wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening rekening houdende met hinderaspecten, gebruiksgenot, functionele inpasbaarheid en gezondheid. De verwerende partij diende volgens de verzoekende partijen concreet te onderzoeken of de uitbreiding in de hoogte geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de achterliggende woning van de verzoekende partijen, in het bijzonder op het vlak van verminderde lichtinval. Niettegenstaande deze verplichting beperkt de verwerende partij zich volgens de verzoekende partijen in de bestreden beslissing evenwel tot algemeenheden als zou de uitbreiding “*zeer beperkt*” zijn en “*in de hoogte minimaal gehouden door te werken met 1 hellend dakvlak*”. Deze beweringen kunnen volgens de verzoekende partijen evenwel niet worden gevolgd: het gaat immers om een uitbreiding met een extra bouwlaag over de volledige diepte van de aanbouw (10,40 m) bestemd voor een dressing, badkamer en bureau, met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van 5,20 m, zodat in alle redelijkheid niet kan worden beweerd dat de uitbreiding zeer beperkt en in de hoogte minimaal is.

Daarbij merken de verzoekende partijen nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot tweemaal toe een ongunstig verslag heeft opgesteld, zodat de bestreden beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger diende te worden gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening. Zij citeren de verslagen en halen hiertoe de onderdelen aan die wijzen op “*een relatief zwaar bouwprogramma*” dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschrijdt. Zij benadrukken eveneens de passage in het verslag van 21 juni 2017 dat stelt dat de aanvraag niet ten goede van het projectperceel en de goede ruimtelijke ordening in de omgeving komt. Deze vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gaat om een relatief zwaar bouwprogramma en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden, spreekt de bewering van de verwerende partij volgens de verzoekende partijen dan ook tegen dat het slechts zou gaan om “*zeer beperkte uitbreiding*” die geen invloed heeft op de achterliggende woning en de naastgelegen woningen. Het eenzijdig opgestelde verslag van de expert doet volgens hen geen afbreuk aan deze vaststelling.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, kennelijk onredelijk is en in strijd is met het motiveringsbeginsel. Minstens moet volgens hen worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is in het licht van het concrete bezwaar van de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen en de andersluidende verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij wijst in haar antwoordnota vooreerst op haar discretionaire beoordelingsmarge wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Vervolgens wijst ze op de inhoud van artikel 4.2.22, §1 VCRO en het zakelijk karakter van vergunningen en beaamt ze de stelling van de verzoekende partijen dat deze bepaling een onderzoek naar lichthinder in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet verhindert. De verwerende partij meent dat dit onderzoek ook daadwerkelijk gebeurd is en citeert daartoe het bezwaar van de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen en de relevante overwegingen in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer dat 1) de uitbreiding zeer beperkt is en in de hoogte minimaal gehouden wordt door te werken met een hellend dakvlak, 2) het volume en materiaalgebruik van de uitbreiding aanvaardbaar zijn en niet storend zijn in het straatbeeld, 3) de uitbreiding weinig invloed heeft op de lichtinval in de woning op het achterliggende perceel (de uitbreiding heeft volgens de verwerende partij immers een vrij beperkte hoogte en de afstand tot de achterliggende woning bedraagt meer dan zeven meter), 4) in het eerste gedeelte van de achterliggende woning weinig en vooral kleinere ramen aanwezig zijn en 5) uit een verslag van een deskundige blijkt dat de schaduw als gevolg van de nieuwe bovenbouw minimaal is.

De verzoekende partijen bekritisieren deze overwegingen volgens de verwerende partij niet op concrete wijze en tonen niet aan dat deze foutief, kennelijk onredelijk of manifest onzorgvuldig zouden zijn. Zo tonen de verzoekende partijen volgens haar niet op concrete wijze aan dat de overwegingen over de draagwijdte van de uitbreiding kennelijk onredelijk of foutief zouden zijn. Ook de overweging over de kleine ramen in de woning van de verzoekende partijen wordt niet weerlegd. Daarnaast wordt volgens de verwerende partij ook niet beweerd dat het deskundigenverslag dat is voorgelegd door de aanvragers zou vertrekken van foutieve veronderstellingen of onjuiste conclusies zou bevatten.

Het loutere feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat het een relatief zwaar bouwprogramma is, doet volgens de verwerende partij bovendien geen afbreuk aan haar motivering, aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich hierbij niet uitspreekt over eventuele zicht- en lichthinder die de verzoekende partijen beweerdelijk zouden lijden als gevolg van de uitbreiding. De verwerende partij verwijst verder naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waar die de visie van de verzoekende partijen met betrekking tot de lichthinder niet bijtreedt.

De overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het relatief zware bouwprogramma heeft volgens de verwerende partij dus duidelijk betrekking op het gehele bouwprogramma (dus ook de reeds bestaande uitbreidingen op het gelijkvloers, met name de keuken en de omvorming van de garage), terwijl de afweging die de verwerende partij heeft gemaakt in overweging (d) betrekking heeft op de lichtinval en het volume dat wordt bijgebouwd aan de rechterzijde.

Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze aantonen dat, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt geoordeeld, de

verbouwingen de lichtinval op een dergelijke wijze zouden aantasten dat er inderdaad moet worden gevreesd voor ernstige lichthinder.

3.

De tussenkomende partijen stellen vooreerst dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht geadviseerd heeft om het argument van de verzoekende partijen inzake de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening en de erfdienstbaarheid te verwerpen. Zij zetten uiteen dat de erfdienstbaarheid in de akte niet bedoeld is om de woning Splitstraat 60 van een grote lichtinval te voorzien die niet zou mogen verminderd worden. Deze erfdienstbaarheid is volgens de tussenkomende partijen bedoeld om in de woning Spiltstraat 60 twee bestaande vensters te mogen behouden die zich bevinden in de muur vlak op de scheidingslijn tussen de twee eigendommen Spiltstraat 60 en Spiltstraat 62. Deze erfdienstbaarheid kent haar oorzaak volgens hen in de artikelen 676-678 BW (inzake afstandsregels voor "lichten" en "uitzichten"). De erfdienstbaarheid heeft volgens de tussenkomende partijen dan ook als functie dat de nabuur de dichtmaking van deze ramen niet kan vorderen. In dat verband wijzen zij bijkomend op het zakelijk karakter van vergunningen, zoals omschreven in artikel 4.2.22, §1 VCRO en de bevoegdheid van de vrederechter.

Vervolgens wijzen de tussenkomende partijen erop dat de bestreden beslissing wel degelijk een beoordeling omvat van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de uitbreiding van de woning aan de rechterzijde en de lichtinval in de woning van de verzoekende partijen. Hiertoe citeren zij de bestreden beslissing. Daarnaast wijzen de tussenkomende partijen op de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij in dit verband en het feit dat de verzoekende partijen volgens hen niet aantonen dat de bestreden beslissing foutief, kennelijk onredelijk, manifest onzorgvuldig of niet afdoende gemotiveerd is. Vooreerst tonen de verzoekende partijen volgens hen niet aan dat de geplande verbouwing een ernstige aantasting van lichtinval betekent. Daartoe hebben de tussenkomende partijen een deskundige ingeschakeld, die in zijn verslag concludeert dat de uitbreidingswerken aan de woning Spiltstraat 62, waarbij een verdieping wordt voorzien op het rechterdeel van de bestaande woning en bijgevolg de kroonlijsthoogte aan de rechterzijde 5,25 m boven het maaiveld komt, geen extra schaduw zal afwerpen, behoudens tijdens de winterperiode en dat met maximum één uur. In de herstelbeslissing kon de verwerende partij dit verslag, daar zij erover beschikt, betrekken. De "beweerde" vermindering van lichtinval wordt volgens de tussenkomende partijen thans in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk op een concrete wijze onderzocht.

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota grotendeels de argumentatie uit hun verzoekschrift. Zij benadrukken dat de motivering van de bestreden beslissing onvoldoende en niet correct is en dat er toch wel sprake is van een aanzienlijke uitbreiding, aangezien de kroonlijsthoogte van de rechter zijgevel door de aanbouw wordt verhoogd van 3,48 m naar 5,16 m. De nokhoogte bedraagt in totaal 6,25 m. Nu de aanvraag betrekking heeft op een uitbreiding met een extra bouwlaag over de volledige diepte van de aanbouw (10,40 m) bestemd voor een dressing, badkamer en bureau, met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte van bijna 5,20 m, kan de verwerende partij volgens de verzoekende partijen dan ook niet ernstig voorhouden dat er sowieso geen sprake kan zijn van een verminderde lichtinval. De verzoekende partijen menen in alle redelijkheid aangetoond te hebben dat zij ernstige lichtvermindering kunnen ondervinden. Dit wordt volgens hen eveneens bevestigd in het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat zij hiertoe opnieuw, maar uitgebreider citeren en waarin zij nu eveneens benadrukken dat het aangevraagde onaanvaardbaar is als relatief zwaar bouwprogramma, mede omdat hun woning in eigendom reeds op de perceelgrens werd opgericht.

Verder herhalen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de bestreden beslissing motiveert vanuit het oogpunt van de erfdienstbaarheid en niet vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening. Zij verwijzen naar het arrest RvVb/A/1617/0688, waarin geoordeeld werd dat de hinder voor omwonenden dient beoordeeld te worden. Het is volgens de verzoekende partijen dan ook niet omdat de erfdienstbaarheid wordt gerespecteerd in strikt juridische zin (dat de ramen niet worden dichtgemetst), dat zij geen hinder (*in casu* een vermindering van lichtinval) kunnen ervaren. De verwijzing naar de bevoegdheid van de vrederechter doet volgens de verzoekende partijen niet ter zake.

Ook het feit dat er in de woning van verzoekende partijen volgens de verwerende partij weinig en vooral kleinere ramen aanwezig zijn, doet volgens hen niets af aan het feit dat zij een vermindering van lichtinval zullen ondervinden. Eén raam doet immers dienst als keukenraam, wat toch een belangrijke ruimte in de woning is waar een ruime lichtinval gewenst is.

Daarnaast wordt er in de bestreden beslissing verwezen naar een verslag dat louter eenzijdig door een deskundige werd opgesteld in opdracht van tussenkomende partijen. De bewijswaarde van dit verslag is volgens de verzoekende partijen daardoor betwifelbaar. Noch verzoekende partijen, noch hun rechtsvoorganger werden hierbij betrokken.

Verder is de motivering die de verwerende partij geeft inzake de goede ruimtelijke ordening volgens de verzoekende partijen zeer vaag en algemeen en helemaal niet toegespitst op de concrete situatie. Als voorbeelden halen zij aan: *“de uitbreiding geen invloed zal hebben op de achtergelegen woning en op de naastliggende woningen”*, *“qua volume en materiaalgebruik is de uitbreiding aanvaardbaar en niet storend in het straatbeeld”*. De verzoekende partijen halen aan dat nagelaten wordt deze beweringen afdoende te staven en wijzen op vaste rechtspraak van de Raad dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening *in concreto* dient te gebeuren.

Wat betreft de onvoldoende motivering, verwijzen de verzoekende partijen nog naar het bezwaarschrift van hun rechtsvoorganger en de daardoor verzwaarde motiveringsplicht.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt,

zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en zorgvuldig vastgesteld zijn.

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

3.

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

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

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

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

“d) De uitbreiding heeft dus geen invloed op de erfdienstbaarheid en veroorzaakt ook geen andere onaanvaardbare hinder voor omgeving. De uitbreiding is zeer beperkt en werd in de hoogte minimaal gehouden door te werken met 1 hellend dakvlak. De uitbreiding zal geen invloed hebben op de achterliggende woning en op de naastgelegen woningen. Ook qua volume en materiaalgebruik is de uitbreiding aanvaardbaar en niet storend in het straatbeeld. Het argument van de beroepsindiener kan dan ook niet bijgetreden worden. Hij stoelt zijn beroep volledig op de veronderstelling dat dit volume licht zou wegnemen van zijn woning Spiltstraat nr. 60. Zijn woning is gelegen achter de kwestieuze woning opgericht met de linker gevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het beroepsschrift wordt aangehaald dat in de zijgevel van de woning Spiltstraat nr. 60 2 ramen aanwezig zijn waar een erfdienstbaarheid van licht geldt. Dit betekent echter dat de woning Spiltstraat nr. 62 niet mag uitbreiden tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens waardoor deze ramen zouden moeten worden dichtgemetst. De erfdienstbaarheid belet echter niet dat de kwestieuze woning op de gewenste wijze kan uitbreiden aangezien de ramen immers behouden blijven. Ook heeft de uitbreiding weinig invloed op de lichtinval in de woning op

het achterliggende perceel De uitbreiding heeft immers een vrij beperkte hoogte en de afstand tot de achterliggende woning bedraagt meer dan 7m. Ook zijn er in het eerste gedeelte van de achterliggende woning weinigen vooral kleinere ramen aanwezig.

Naar aanleiding van de betwisting van de vergunning bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft de aanvrager een verslag van een deskundige aan het dossier toegevoegd (d.d. 15 /12/ 2014) waaruit blijkt dat de schaduw als gevolg van de nieuw te bouwen bovenbouw minimaal is. Alleen in de winter is er met de huidige bebouwing tijdens de middaguren verminderde lichtinval aanwezig in de achterliggende woning. Volgens de berekeningen geeft de bovenbouw geen extra schaduw af behoudens tijdens de winterperiode met maximum één uur.”

4.

De overwegingen uit de bestreden beslissing kunnen in weerwil van wat de verzoekende partijen aanhalen, als een afdoende precieze en concrete motivering beschouwd worden, waarbij, in tegenstelling tot de voorgaande beslissing, nu wel rekening wordt gehouden met de hoogte van de aanvraag en de concrete afstand ten aanzien van het achterliggende perceel als onderdeel van de relevante onmiddellijke omgeving, net als met het aantal en de omvang van de aanwezige ramen in de woning van de verzoekende partijen. De motivering van de bestreden beslissing is niet beperkt tot een verwijzing naar de overeenstemming met de erfdiensbaarheid. Dit geldt ook voor het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat met betrekking tot de beoordeling van de lichthinder eensluidend is. Bovendien wordt in de bestreden beslissing ook rekening gehouden met en verwezen naar de door de aanvrager toegevoegde deskundigenstudie. Met deze bijkomende motivering ten aanzien van de eerdere vergunningsbeslissing van 21 augustus 2014, kon de motivering van de bestreden beslissing wat de lichthinder betreft dan ook volstaan en heeft de verwerende partij afdoende laten blijken waarom zij de beroepsargumentatie inzake verminderde lichtinval niet volgt.

5.

De verzoekende partijen tonen verder niet concreet aan in welke zin de verwerende partij de hinder onvoldoende beoordeeld heeft. Louter in hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat één van de ramen het keukenraam betreft en daar een ruime lichtinval gewenst is. De verzoekende partijen betrekken evenwel de concrete motivering van de bestreden beslissing niet in hun argumentatie en laten na aan te tonen dat het oordeel van de verwerende partij inzake de beperkte schaduwhinder, zoals onder meer gebaseerd op het deskundigenverslag, kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief is. De verzoekende partijen uiten weliswaar kritiek op het verslag van de deskundige van 15 december 2014 - waarin deze tot het besluit komt dat de uitbreidingswerken geen extra schaduw afwerpen, behoudens tijdens de winterperiode met maximum één uur - en het feit dat de verwerende partij verwijst naar dit “*éénzijdig opgesteld*” verslag, doch tonen het tegendeel van de conclusies van deze studie niet aan. Wanneer de verzoekende partijen de juistheid van de feiten waarop de verwerende partij zich steunt betwisten, dragen zij de bewijslast om aan te tonen waarom die gegevens incorrect zijn.

6.

De verzoekende partijen merken nog op dat de bestreden beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger diende te worden gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar twee maal een ongunstig advies heeft verleend in dit dossier. Deze oordeelde dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden door het relatief zwaar bouwprogramma.

De verzoekende partijen citeren hiertoe eerst het verslag van 4 augustus 2014 als volgt:

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

Vervolgens citeren zij het verslag van 21 juni 2017 als volgt:

“c) (...) De oorspronkelijke situatie was reeds een zeer nadelige situatie. De woning heeft nagenoeg geen bruikbare buitenruimte op het eigen perceel en staat zéér dicht bij de achterste perceelsgrens. Hier komt nog eens bij dat de achterliggende woning werd opgericht tot op deze perceelsgrens. Dit is onaanvaardbaar. Een dergelijk klein (2a31ca) en ondiep (17.50m) perceel laat de gevraagde bouwdiepte niet toe.
(...)

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

7.

In dit verband moet de Raad herhalen dat de verwerende partij de verplichting heeft om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken, evenals de andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing expliciet of impliciet te ontmoeten. Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke punten. De verwerende partij dient het andersluidend advies evenwel niet noodzakelijk punt voor punt te weerleggen.

De vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het om een relatief zwaar bouwprogramma gaat en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden, gaat volgens de verzoekende partijen in tegen de visie van de verwerende partij dat het slechts gaat om een “*zeer beperkte uitbreiding*” die geen invloed heeft op de achterliggende woning en de naastgelegen woningen. De verzoekende partijen concretiseren dit laatste niet verder en lijken wat betreft de invloed op de omliggende woningen opnieuw terug te koppelen naar de lichthinder, waartoe hun bezwaar in de administratieve procedure in essentie beperkt was. Deze koppeling naar de lichthinder blijkt ook zeer duidelijk uit de wederantwoordnota, waar voorgaand punt c) uit het verslag aangehaald wordt en de verzoekende partijen stellen dat “*uit het voorgaande weldegelijk [blijkt] dat de aanvraag erg zwaar is en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt [en da] [bij]gevolg [...] het bouwproject zeker voor hinder en verminderde lichtinval [kan] zorgen in de woning van de verzoekende partijen*”. Wat de beoordeling en motivering inzake lichthinder en zonlicht betreft, kan de Raad verwijzen naar de voorgaande beoordeling en moet concluderend vastgesteld worden dat de verzoekende partijen louter een tegengestelde visie geven op de hinder die veroorzaakt wordt door de aangevraagde uitbreiding.

Naast de door de verzoekende partijen aangevoerde verminderde lichtinval, concretiseren ze daarenboven niet in welke zin de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke

ordering in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, functionele inpasbaarheid, hinderaspecten, gebruiksgenot en gezondheid onzorgvuldig, foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin tonen zij een motiveringsgebrek aan. De verwijzing naar de motivering dat de *“uitbreiding geen invloed zal hebben op de achtergelegen woning en op de naastliggende woningen”* en dat *“[q]ua volume en materiaalgebruik [...] de uitbreiding aanvaardbaar en niet storend in het straatbeeld [is]”* en de argumentatie dat deze beweringen onvoldoende gestaafd en concreet beoordeeld zijn, getuigen van een selectieve lezing van de bestreden beslissing. Zij tonen evenmin aan in welke zin het volume en materiaalgebruik niet aanvaardbaar of storend in het straatbeeld zijn.

De conclusie uit het voorgaande is dat de verzoekende partijen, door te stellen dat het gaat om een aanzienlijke verhoging en vergroting van de uitbouw, zonder de volledige en concrete beoordeling in de bestreden beslissing bij hun argumentatie te betrekken, niet aantonen dat deze beoordeling foutief, onzorgvuldig, kennelijk onredelijk of niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

8.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO en artikel 4.4.1, §1, 1° VCRO, van artikel 37 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst, van de materiële motiveringsplicht en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Bovendien is er volgens hen sprake van bevoegdheidsoverschrijding. De verzoekende partijen voeren hiertoe aan dat een vergunning werd verleend voor een extra bouwlaag op slechts 2,40 m van de rechter perceelgrens (waartegen de woning nummer 58 is gebouwd), terwijl artikel 37 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst (als stedenbouwkundig voorschrift: artikel 1.1.2, 13°, c) VCRO) een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m voorziet. Volgens artikel 4.4.1 VCRO kunnen volgens hen verder enkel beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, en kan er alleszins niet worden afgeweken van een voorschrift met betrekking tot de bestemming (bouwvrije strook).

De verzoekende partijen halen daartoe aan dat de Raad in arrest RvVb/A/1617/0688 volgens hen bevestigd heeft dat deze situatie niet alleen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, maar ook met de stedenbouwkundige voorschriften van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst die een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m vooropstelt en die in voorliggend geval van toepassing is.

De verzoekende partijen citeren hiertoe verder artikel 37 van de verordening en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 juni 2017. Verder stellen zij dat de uitbreiding van de bestaande woning met een extra bouwlaag, ontegensprekelijk een *“constructie”* is in de zin van voornoemd artikel, waardoor er een zijdelingse bouwvrije strook van 3 m dient te worden gerespecteerd. Ingevolge artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO diende de vergunning volgens hen dan ook te worden geweigerd bij strijdigheid met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken. Er kan volgens de verzoekende partijen verder ook niet op geldige wijze worden afgeweken van het desbetreffende stedenbouwkundige voorschrift van artikel 37 van de verordening, nu dit een voorschrift met betrekking tot de bestemming betreft. Zij halen hiertoe eveneens artikel 4.4.1, §1, eerste lid VCRO aan en stellen dat de inplanting van gebouwen in een zone waar dit volgens de stedenbouwkundige

voorschriften niet kan, wordt beschouwd als een afwijking van de bestemming en niet louter als een afwijking van de inplanting van gebouwen. De oprichting van een extra bouwlaag in de zijdelingse bouwvrije strook van 3 m is volgens hen *in casu* dus een afwijking op de bestemming, hetgeen overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden toegestaan.

2.

De verwerende partij wijst in haar antwoordnota op de vereiste van een belang bij het middel, zoals ingegeven door artikel 35, laatste lid DBRC-decreet. Een onwettigheid geeft alleen aanleiding tot vernietiging als de partij benadeeld wordt door de ingeroepen onwettigheid. De verzoekende partijen tonen volgens de verwerende partij niet aan dat zij worden benadeeld door de ingeroepen onwettigheid, aangezien hun belang bij het verzoek tot vernietiging wordt geschraagd aan de hand van de door hen opgeworpen licht- en zichthinder. De zogenaamde bouwvrije strook die wordt voorzien in artikel 37 van de gemeentelijke verordening is volgens de verwerende partij opgenomen in deze verordening ten behoeve van de aanpalende eigenaar nummer 58, en niet ten behoeve van de achtergelegen woning nummer 60. Meer nog, door de bestaande erfdienstbaarheid ten gunste van de woning nummer 60 kan artikel 37 van de gemeentelijke verordening niet worden toegepast, namelijk een afwerking van woning nummer 62 tegen de wachtgevel van de woning nummer 58. Er kan volgens de verwerende partij dan ook niet worden ingezien in welk mate de verzoekende partijen een belang kunnen laten gelden bij het behoud van de bouwvrije strook van 3 m (die in feite slechts 2,50 m bedraagt). Bijgevolg moet volgens haar het tweede middel worden afgewezen als onontvankelijk.

In ondergeschikte orde verwijst de verwerende partij naar haar motivering in de bestreden beslissing inzake de stedenbouwkundige en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst. De bouwvrije strook van 3 m kan volgens de verwerende partij niet meer gerespecteerd worden, aangezien er zich aan de rechterzijde reeds een bestaande en vergunde uitbouw bevindt op 2,50 m van de perceelsgrens. De thans vergunde uitbreiding, namelijk de plaatsing van een extra volume 'op' de bestaande constructie tegen het hoofdgebouw, is dus een uitbreiding in de hoogte en heeft volgens de verwerende partij geen enkele impact op de bouwvrije strook waarvan sprake in artikel 37 van de gemeentelijke verordening. In het beroepschrift van de verzoekende partijen wordt dit volgens de verwerende partij zelfs bevestigd. Om deze reden moet volgens de verwerende partij worden vastgesteld dat artikel 37 geen toepassing vindt en de argumentatie van de verzoekende partijen moet worden verworpen.

De overwegingen die in dat verband zijn opgenomen in de bestreden beslissing, in het bijzonder dat door de uitbreiding geen bijkomende afwijking op de normale bouwvrije strook van 3 m wordt gecreëerd, worden volgens haar op geen enkele wijze weerlegd door de verzoekende partijen. Bovendien weerleggen de verzoekende partijen evenmin dat de erfdienstbaarheid ten behoeve van hun perceel er aan in de weg staat dat artikel 37 van de gemeentelijke verordening wordt toegepast op de wachtgevel van de rechts gelegen woning. Tot slot stelt de verwerende partij vast dat de verordening een afwijkingsbepaling bevat, die het volgende bepaalt: *“Mits uitdrukkelijke motivering, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen op deze algemene stedenbouwkundige verordening toestaan. De uitdrukkelijke motivering dient de verschillende maatschappelijke behoeften af te wegen, dient rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht en moet streven naar een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel”*. In de bestreden beslissing is volgens de verwerende partij in overweging (c) verder uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de plaatsing van een extra volume op de bestaande constructie ruimtelijk aanvaardbaar is, zowel wat betreft het achterliggende perceel als het perceel dat gelegen is aan de rechterzijde van de woning van de aanvragers.

De verwerende partij haalt nog aan dat de verzoekende partijen ten onrechte betogen dat artikel 37 een bestemmingsvoorschrift is waarvan op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden

afgeweken. Het bestemmingsvoorschrift is in dit geval bepaald door het gewestplan, namelijk woongebied met landelijk karakter. Artikel 37 van de voormelde verordening heeft betrekking op de inplanting van constructies zodat er overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO en artikel 110 van de verordening een afwijking kan worden toegestaan.

3.

De tussenkommende partijen werpen vooreerst op dat de verzoekende partijen geen nadeel kunnen ondervinden van de aangevoerde schending. De verzoekende partijen zijn immers geen eigenaar van de woning nummer 58. De eigenaar van de woning nummer 58 gaf bovendien uitdrukkelijk zijn akkoord.

Vervolgens benadrukken de tussenkommende partijen dat er niets aan de afstand van de bestaande gebouwen wordt gewijzigd. De woning nummer 62 heeft altijd op 2,40 m van de perceelgrens gestaan: zij wordt niet uitgebreid richting perceelgrens met huisnummer 58. De uitbreiding in de hoogte heeft volgens hen bovendien geen enkele invloed op de bouwvrije strook waarvan sprake in artikel 37 van de bouwverordening. Zij wijzen erop dat de reden waarom zij niet tot aan de wachtgevel van woning nummer 58 kunnen bouwen, gelegen is in de erfdiensbaarheid van doorgang van de verzoekende partijen.

Ondergeschikt stellen de tussenkommende partijen dat van artikel 37 van de gemeentelijke bouwverordening wel degelijk kan worden afgeweken zoals dat ook gebeurd is in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen. Zij wijzen hiertoe op artikel 105 van de bouwverordening. Vermits de buur in wiens voordeel deze regel is voorzien, namelijk de eigenaar van de woning nummer 58, uitdrukkelijk zijn akkoord gaf met de uitbreiding van de woning en de rechtsvoorganger van de verzoekende partijen een bezwaar kon indienen bij het college van burgemeester en schepenen, is ook het normdoel van een openbaar onderzoek volgens de tussenkommende partijen bereikt.

4.

De verzoekende partijen werpen in hun wederantwoordnota op dat zij wel degelijk belang hebben bij het tweede middel en dat zij hinder en nadelen ondervinden. Hiertoe geven zij aan dat artikel 37 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst (toenmalig artikel 40) wél van toepassing is en citeren hiertoe het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij benadrukken hierbij dat een afwijking op basis van artikel 105 van diezelfde verordening volgens de ambtenaar niet aan de orde is en dat de uitbreiding veroorzaakt dat de bestaande wachtgevel voor lange tijd niet zal worden afgewerkt en dat een ruimtelijk ongunstige situatie wordt bestendigd. De verzoekende partijen stellen belang te hebben bij dit middel aangezien zij zicht- en lichthinder van de uitbouw ondervinden en dat, zoals de provinciale ambtenaar stelt, een ruimtelijk ongunstige situatie wordt bestendigd. Het feit dat de eigenaar van nummer 58 zijn toestemming heeft gegeven voor de uitbouw in strijd met de bepalingen uit de stedenbouwkundige verordening doet hier volgens hen geen afbreuk aan. Hetzelfde geldt voor het feit dat het gebouw steeds op 2,40 m van de perceelsgrens heeft gestaan en dat er nu een uitbouw wordt gezet. Een ruimtelijk ongunstige situatie wordt immers bestendigd en versterkt door de uitbouw ook te vergunnen. Er is volgens de verzoekende partijen met andere woorden wel degelijk invloed op de bouwvrije strook, ook al wordt er in de hoogte en niet in de breedte (richting nummer 58) gebouwd. De uitbouw dient immers ook te voldoen aan de vereisten uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Bovendien merken de verzoekende partijen op dat de Raad in het arrest RvVb/A/1617/0688 eveneens een middel heeft behandeld over de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de minimale afstanden tussen de percelen.

Met betrekking tot de grond van de zaak herhalen de verzoekende partijen de bepalingen en rechtspraak uit hun verzoeckschrift en stellen dat een afwijking van het stedenbouwkundig

voorschrift inzake de minimale afstanden tussen percelen in elk geval niet kan worden toegestaan. Zij verwijzen naar huidig artikel 105 van de verordening en toenmalig artikel 110 van de stedenbouwkundige verordening. De tussenkomende partijen zetten volgens de verzoekende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting niet uiteen dat aan de bovenstaande voorwaarden voor afwijking voldaan zou zijn. Het akkoord van de burens betekent niet automatisch dat er mag afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften. Waar de tussenkomende partijen aanhalen: *“en de rechtsvoorganger van verzoekende partij een bezwaar kon indienen bij het college van burgemeester en schepenen, is het normdoel van een openbaar onderzoek bereikt”*, weten de verzoekende partijen niet waar de tussenkomende partijen op doelen, aangezien er voor het project geen openbaar onderzoek werd georganiseerd. Dit werd ook aangegeven in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Zij stellen eveneens dat de verwerende partij onterecht naar overweging c) uit de bestreden beslissing verwijst om aan te tonen dat er een afwijking toegelaten is. Uit die overweging kan volgens de verzoekende partijen immers niet worden afgeleid dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de ruimtelijke draagkracht en met een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel. Zoals in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds werd aangegeven, ontstaat er door de uitbouw immers een ruimtelijk ongewenste situatie die strijdig is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden. De verwerende partij liet volgens de verzoekende partijen echter na om hierop afdoende te antwoorden, hoewel de motiveringsplicht des te strenger was door het negatief verslag. Bijgevolg is volgens de verzoekende partijen niet voldaan aan de essentiële voorwaarden om te kunnen afwijken.

Het feit dat de bestaande constructies zich al op 2,40 m van de perceelsgrens bevinden, kan volgens de verzoekende partijen op zich ook niet verantwoorden waarom de stedenbouwkundige verordening niet moet worden toegepast. Het is vanuit het rechtszekerheidsbeginsel niet te verantwoorden dat een overheid een stedenbouwkundige verordening buiten toepassing mag laten wanneer er al een constructie aanwezig is die zelf in strijd is met de voorschriften uit de verordening. Bovendien wordt er volgens de verzoekende partijen wel degelijk een bijkomende afwijking (de bouw van een bijkomend volume) gevraagd van de stedenbouwkundige verordening. Het nieuwe volume dient immers eveneens te voldoen aan de voorwaarden van de verordening. Anders oordelen zou strijdig zijn met het rechtszekerheidsbeginsel (versterking van een onregelmatige toestand) en werkt willekeur in de hand.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Volgens de verwerende partij hebben de verzoekende partijen hun belang op specifieke wijze afgebakend en beperkt, met name tot de vermeende licht- en zichthinder. Ook de tussenkomende partijen menen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij hun kritiek op de toegestane afwijking.

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

Het gegeven dat de desbetreffende bepaling van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst niet voorzien is ten voordele van het achterliggend perceel van de verzoekende partijen, ontnemt hen niet het belang om dit middel aan te voeren. De Raad merkt bovendien op dat de verzoekende partijen de hinder die zij menen te ondergaan toeschrijven aan de verbouwing die volgens hen strijdt met de stedenbouwkundige verordening. De omstandigheid dat een aanbouw tegen de naastgelegen wachtgevel niet zou kunnen worden uitgevoerd omwille van de

erfdienstbaarheid van doorgang, onder meer ten voordele van de verzoekende partijen, doet hieraan niets af.

De verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang bij het middel.

De excepties worden verworpen.

2.

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

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een “*stedenbouwkundig voorschrift*” wordt verstaan: “*een reglementaire bepaling, opgenomen in: a) een ruimtelijk uitvoeringsplan; b) een plan van aanleg; c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; d) het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan*”.

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

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder andere de uitbreiding van de woning op de verdieping met een extra bouwlaag van de bestaande rechter aanbouw, die op 2,40 m gelegen is van de rechter perceelgrens. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat deze uitbreiding in strijd is met artikel 37 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst.

4.

Het ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing toepasselijke artikel 37 van de stedenbouwkundige verordening van Zemst (zoals gewijzigd door de gemeenteraad op 18 december 2014 en goedgekeurd door de verwerende partij op 12 maart 2015 (BS 3 april 2015)) luidt als volgt:

“Er dient een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden. In deze bouwvrije strook mogen geen constructies worden geplaatst, uitgezonderd open carports (aan 2 zijden open) indien er op het aanpalende perceel eveneens een open carport kan worden tegenaan gebouwd. Een open carport in de zijdelingse bouwvrije strook kan niet worden toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, niet wenselijk zou blijken. Indien er zich een wachtgevel op de perceelsgrens bevindt of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand het niet toelaat een bouwvrije strook voor te behouden, dient er met een gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Bij woningen van tweede bouworde en ingesloten percelen bedraagt de afstand van de bouwvrije strook 10m van alle perceelsgrenzen.”

De toelichting bij de verordening stelt over deze bepaling het volgende:

“Naast de afmetingen voor percelen worden ook enkele minimale afmetingen vastgelegd voor het inplanten van het hoofdgebouw. Zo dient tussen een woning en de perceelsgrens steeds een bouwvrije strook te worden gerespecteerd van 3m, tenzij het gebouw kan

gekoppeld worden op de perceelsgrens. Ook voor de tuinzone wordt een minimale diepte vastgelegd van 8m.”

Het toepasselijke artikel 105 van diezelfde verordening luidt als volgt:

“Mits uitdrukkelijke motivering, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen op deze algemene stedenbouwkundige verordening toestaan. De uitdrukkelijke motivering dient de verschillende maatschappelijke behoeften af te wegen, dient rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht en moet streven naar een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel.”

5.

De toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO inzake beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften is maar aan de orde als de aanvraag volgens de toepasselijke voorschriften niet vergund kan worden. Daarvan te onderscheiden is een afwijking die steunt op een afwijkingsregeling die in de voorschriften zelf is voorzien, zoals hier het geval is. Voor zover de toepassingsvoorwaarden van een dergelijke afwijkingsregeling vervuld zijn, berust de afwijking op een keuze van de bevoegde overheid zelf, blijft de aanvraag binnen de contouren van de voorschriften en kan zij worden vergund zonder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO toegepast moet worden. Artikel 4.4.1, §1 VCRO dient dan ook alleen als rechtsgrond voor een afwijking te worden overwogen als de voorschriften niet in een eigen afwijkingsregeling voorzien of als de toepassingsvoorwaarden daarvan niet vervuld zijn.

6.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt in zijn verslag van 21 juni 2017 het volgende over de overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening en de mogelijkheid om van artikel 37 af te wijken op basis van de afwijkingsbepaling voorzien in artikel 105:

“In het arrest RvVb/A/1617/0688 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de stedenbouwkundige verordening van de gemeente van toepassing is op de voorliggende aanvraag. De aanvraag beoogt onder andere een uitbreiding op de verdieping. Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog, afgewerkt met 1 hellend dakvlak. Net als het bestaande gebouw houdt ook de uitbreiding slechts 2.50m tot de rechter perceelsgrens. Volgens artikel 37 onder het Hoofdstuk 1 'Gebouwen', Afdeling 1.2 'Hoofdgebouwen' dient er een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden waardoor de aanvraag in strijd is met dit artikel. Alhoewel volgens artikel 105 de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan op de verordening, is dit niet aan de orde. De woning op het rechter aanpalende perceel werd recentelijk opgericht tot op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Aan de zijde van de betrokken woning is er een wachtgevel die voorlopig bekleed is met leien. Door de uitbreiding op de verdieping wordt de bestaande wachtgevel voor lange tijd niet afgewerkt en een ruimtelijk ongunstige situatie bestendigd.”

De bestreden beslissing luidt wat dit aspect betreft als volgt:

“c) In het arrest RvVb/A/1617/0688 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de stedenbouwkundige verordening van de gemeente van toepassing is op de voorliggende aanvraag. De aanvraag beoogt onder andere een uitbreiding op de verdieping. Aan de rechterzijde staat tegen het hoofdvolume een gedeelte bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. Op dit gedeelte wordt een volume geplaatst van 1.70m hoog

afgewerkt met 1 hellend dakvlak. Net als het bestaande gebouw houdt ook de uitbreiding slechts 2.50m tot de rechter perceelsgrens.

Volgens artikel 37 onder het Hoofdstuk I 'Gebouwen', Afdeling I.2 Hoofdgebouwen' dient er een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden. Indien er zich een wachtgevel op de perceelsgrens bevindt of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand het niet toelaat een bouwvrije strook voor te behouden, dient er met een gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. De woning op het rechter aanpalende perceel werd recentelijk opgericht tot op de rechter perceelsgrens van het betrokken perceel. Aan de zijde van de betrokken woning is er een wachtgevel die voorlopig bekleed is met leien. In toepassing van de verordening zou de woning dus moeten uitbreiden tot tegen deze gemene muur. Deze uitbreiding is vandaag echter nog niet mogelijk omdat er op het perceel aan de rechterkant (zijde recente woning) een erfdienstbaarheid gevestigd is naar het achterliggend perceel, het perceel van de beroepsindiener. Er kan vandaag dus niet tegen de bestaande wachtgevel gebouwd worden. Door de uitbreiding op de verdieping wordt de bestaande wachtgevel voor lange tijd niet afgewerkt, maar met een vrije breedte van 2.50m blijft dit wel mogelijk na eventuele afloop van de erfdienstbare doorgang. 2.50m is immers voldoende breed om alsnog in te vullen met een volwaardige ruimte, als bijkomende uitbreiding van de woning. Voor de huidige uitbreiding heeft de rechts aanpalende eigenaar zijn akkoord gegeven. Ook al zou de bestaande bouwvrije strook ook in de toekomst behouden blijven, dan nog dient vastgesteld te worden dat de bestaande breedte gerespecteerd blijft. Er wordt geen bijkomende afwijking op de normale bouwvrije strook van 3.00m gecreëerd."

7.

De tussenkomen partijen voeren aan dat een afwijking van artikel 37 mogelijk is op basis van artikel 105 van de verordening en dat het college van burgemeester en schepenen als dusdanig gehandeld heeft. De verwerende partij meent nog dat de bestreden beslissing onder punt c) motiveert waarom de plaatsing van een extra volume op de bestaande constructie ruimtelijk aanvaardbaar is, zowel wat betreft de verhouding tot het achterliggende perceel, als tot het perceel dat gelegen is aan de rechterzijde van de woning van de aanvragers.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij de afwijking in het licht van de specifieke eisen van artikel 105 van de verordening en het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende motiveert wat betreft ruimtelijke draagkracht, het ruimtelijk kwaliteitsvol geheel en de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangevoerde – zij het tijdelijke – bestending van de ongunstige ruimtelijke toestand.

Voor zover de verwerende partij meent dat een vergunning kan verleend worden in afwijking van artikel 37 van de verordening en zij dit opportuun acht binnen de haar toegekende beoordelingsruimte, dient de verwerende partij deze afweging uitdrukkelijk te motiveren in het licht van alle relevante aspecten die artikel 105 hiertoe voorziet. Tevens geldt bij afwijking van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de verwerende partij haar andersluidend standpunt des te zorgvuldiger moet motiveren.

Waar de verwerende en de tussenkomen partijen opwerpen dat er zich geen uitbreiding voordoet richting de perceelgrens en er dus geen invloed is op de bouwvrije strook, kunnen zij niet in hun stelling gevolgd worden. Er blijkt immers dat er wel een uitbreiding in de hoogte plaatsvindt die dient beschouwd te worden als een bestending van een strijdigheid met artikel 37 van de verordening. Er valt immers niet te betwisten dat er een bijkomend volume in strijd met deze bepaling gecreëerd wordt. Het feit dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift aangeven dat de breedte van de bestaande bouwvrije strook niet gewijzigd wordt, doet aan het voormelde niet

af. Voormelde strijdigheid blijkt ook uit het voormeld verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het feit dat de onmogelijkheid om tegen de wachtgevel op de rechter perceelgrens te bouwen volgens de verwerende en de tussenkommende partijen volgt uit de erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van onder meer de verzoekende partijen, doet hieraan evenmin af.

8.

De voormelde overwegingen in de bestreden beslissing kunnen daarentegen wel volstaan ter verantwoording van de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 105.

Deze afwijkingsbepaling vereist dat een afweging wordt gemaakt door de vergunningverlenende overheid. De Raad kan zich wat dat betreft niet in de plaats stellen van de verwerende partij, die ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag opnieuw beoordeeld heeft naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De Raad kan enkel bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Uit voorgaand citaat van de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom het extra volume op de bestaande constructie volgens de verwerende partij ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij wordt expliciet rekening gehouden met zowel het achterliggend als naastgelegen perceel. De Raad merkt op dat de toepassing van artikel 105 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een uitdrukkelijke motivering vereist, dat die motivering rekening dient te houden met de ruimtelijke draagkracht en moet streven naar een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel. Bovendien dient de uitdrukkelijke motivering de verschillende maatschappelijke behoeften af te wegen. Uit voorgaand citaat blijkt duidelijk en uitdrukkelijk om welke redenen de verwerende partij afwijkt van de stedenbouwkundige verordening en dat de verwerende partij daarbij rekening houdt met de draagkracht en het streven naar een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel door enerzijds aan te geven bewust te zijn van het gebrek aan afwerking van de wachtgevel, maar anderzijds ook rekening te houden met de tijdelijke aard van deze situatie. Tevens wordt rekening gehouden met het akkoord van de aanpalende eigenaar en de gevolgen voor de omliggende woningen.

Het is niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig van de verwerende partij om te oordelen dat een afwijking van artikel 37 van de stedenbouwkundige verordening in deze omstandigheden gerechtvaardigd is, rekening houdend met het feit dat er in de breedte geen bijkomende afwijking wordt gecreëerd en met de - naar draagkracht in de onmiddellijke omgeving, en maatschappelijke behoeften - stedenbouwkundig relevante erfdienstbaarheid.

De Raad merkt ten overvloede op dat het volume in de hoogte naar hinder toe in de bestreden beslissing werd geëvalueerd, zoals werd aangegeven in de beoordeling van het eerste middel. Minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat de (motivering van de) bestreden beslissing op dat punt kennelijk onredelijk, onjuist, onzorgvuldig (of niet afdoende) zou zijn. Hetzelfde geldt wat betreft de ruimtelijke draagkracht, waarvoor eveneens kan verwezen worden naar de beoordeling van het eerste middel. Zij verwijzen wat dat betreft in hun wederantwoordnota naar de specifieke passage van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder daarbij de concrete beoordeling in de bestreden beslissing inzake onder meer de buitenruimte, bouwdiepte en parking in hun uiteenzetting te betrekken en zonder dat zij aantonen dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

9.
Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partijen komt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, waaronder de rechtsplegingsvergoeding, ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt, in dit geval de verzoekende partijen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart VANHOEGAERDEN en mevrouw Liesbeth LACANTE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 februari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO