

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0439  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0757/A/0756

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Michael VANDAMME</b> 2. mevrouw <b>Karlijne VAN BREE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem (Antwerpen), Mechelsesteenweg 326
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 2 maart 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een vergunning geweigerd voor de wijziging van een verkavelingsvergunning op het perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Ijvogellaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 381k.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing op de openbare zitting van 11 april 2017.

Advocaat Joost BOSQUET voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 verzoekende partijen dienen op 18 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt de wijziging van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot het reliëf ter regularisatie van een reeds uitgevoerde reliëfwijziging in de tuinzone achter de woning van de verzoekende partijen.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen verleent op 27 oktober 2008 een vergunning voor het verkavelen van twee loten (VA/733/08) en op 25 oktober 2010 aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op lot 1.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 oktober tot en met 12 november 2014, dient de linksaanpalende buur het enige bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen weigert op 2 maart 2015 aan de verzoekende partijen een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 10 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 mei 2015 dit administratief beroep ontvankelijk te verklaren en een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 18 juni 2015 als volgt ontvankelijk en weigert een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning:

“...

#### 5.2 Beschrijving van de plaats

*Het perceel is gelegen aan de Ijsvogellaan in Grimbergen. De Ijsvogellaan maakt deel uit van een verstedelijkte residentiële buurt ten zuiden van de ring rond Brussel en aansluitend bij de kern van Strombeek-Bever. De bebouwing in de straat wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen die verschillend zijn qua bouwjaar en architectuur. De Ijsvogellaan daalt in oostelijke richting. Ook de tuinen van de woningen aan de zuidkant van de straat dalen richting het zuiden.*

*Het betreft een trapeziumvormig perceel met een breedte variërend van 21.19m aan de straatkant tot 15.93m aan de achterkant en een diepte van 35.00m. Op het perceel staat een recente vrijstaande eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. De woning staat iets hoger dan de straat. Achter de woning ligt een terras en een grasperk.*

*Het rechter aanpalende perceel vormt samen met het perceel in kwestie een verkaveling. Ook dit perceel is bebouwd met een recente vrijstaande eengezinswoning. Het terras achteraan de woning sluit aan op het niveau van de gelijkvloerse verdieping. De tuin ligt lager. Op het linker aanpalende perceel staat eveneens een vrijstaande maar iets oudere eengezinswoning. De tuin achter de woning daalt geleidelijk. Omwille van het reliëf van de straat zijn de woningen op een verschillende hoogte ingeplant. Zo staat de woning op het rechter aanpalende perceel hoger dan de woning in kwestie, de woning op het linker aanpalende perceel staat beduidend lager.*

### 5.3 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt de wijziging van het verkavelingsvoorschrift inzake het reliëf. De aanvrager wil het niveau van de volledige tuinstrook achter de woning kunnen afstemmen op het gelijkvloerse niveau van de woning, mits er minstens 0.50m afstand wordt gehouden ten opzichte van de zijdelingse en de achterste perceelsgrens. De ophoging mag worden afgebakend door middel van keerwanden of L-profielen, met de nodige groenaanplantingen zodat de constructie aan het zicht vanop de aanpalende percelen wordt onttrokken.*

*Aan de hand van de verkavelingswijziging wil de aanvrager de reeds uitgevoerde terreinwerken vergunbaar maken. De volledige achtertuin is opgehoogd zodat het niveau overeenkomt met het niveau van de benedenverdieping van de woning en aansluit op het niveau van de tuin van het rechter aanpalende perceel. De ophoging houdt 0.50m afstand van de linker en de achterste perceelsgrens. De tuin wordt afgeboord met betonnen keerelementen die maximaal 1.50m boven het oorspronkelijke niveau uit steken. De gemiddelde ophoging bedraagt 0.70m.*

...

### 5.6 Beoordeling

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

*De gevraagde verkavelingswijziging is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling VA/733/08, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2008, bestaande uit 2 kavels.*

*Volgende relevante voorschriften zijn van kracht:*

#### *C. Niet bebouwd gedeelte*

- er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan;*
- grondpeil tussen rooilijn en bouwlijn, in de zijdelingse bouwvrije strook en in een strook tot 8m achter de achtergevel kan genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil of op het gelijkvloerse niveau, voor zover het hoogteverschil ten aanzien van het natuurlijk grondpeil niet meer bedraagt dan 30cm. De overgangshellingen naar het oorspronkelijke peil worden uitgevoerd met een hellingsgraad van 30°. Tot op 50cm van de perceelsgrenzen blijft het niveau ongewijzigd.*

*b) Volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zijn reliëfwijzigingen in de achtertuin dus enkel toegelaten binnen de zone tot 8.00m achter de achtergevel van de woning. Ook is de*

*toegelaten ophoging beperkt, aangezien deze maximaal 0.30m mag bedragen. Om geen bruuske overgangen te bekomen moet er gewerkt worden met taluds met een kleine helling.*

*Met de verkavelingswijziging wil de aanvrager nagenoeg de volledige achtertuin op hetzelfde niveau brengen als de benedenverdieping van de woning.*

*Er dient steeds gestreefd te worden om het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. Dit moet een groene continuïteit in de tuinstroken waarborgen en voorkomt kunstmatige overgangen. Het dalend reliëf was gekend bij het bebouwen van het terrein en vormt mee het karakter van het perceel. Toch is het aanvaardbaar dat er enkele reliëfwijzigingen worden uitgevoerd. Zo worden door het horizontaal leggen van sommige zones deze beter bruikbaar zodat er bijvoorbeeld een terras aangelegd kan worden. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften bieden al voldoende mogelijkheden om verschillende delen af te stemmen op het niveau van de benedenverdieping van de woning.*

*Zo mogen quasi de volledige voortuin, de bouwvrije stroken en een strook van 8.00m achter de achtergevel genormaliseerd worden op het gelijkvloerse niveau als het niveauverschil niet meer dan 0.30m bedraagt. Dit is ruim voldoende om een gebruiksvriendelijke en functionele tuin in te richten. De verkavelingswijziging kan niet aanvaard worden omdat nagenoeg de volledige achtertuin wordt opgehoogd en er van het oorspronkelijke verloop van het terrein niets meer overblijft. Ook het feit dat de tuin op deze manier aansluit op de tuin van het rechter aanpalende perceel kan de aanvraag niet verantwoorden, aangezien er ook tussen de overige percelen in de straat sprake is van niveauverschillen.*

*c) Bovendien is de afwerking van de opgehoogde tuin met betonnen keerelementen van maximaal 1.50m hoog allesbehalve esthetisch verantwoord te noemen. In tegenstelling tot taluds die zorgen voor een geleidelijke overgang tussen het oorspronkelijke en het gewijzigde terrein, worden keerelementen in beton als hard en bruusk ervaren. Ze zijn storend in het landschap en voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen. In het beroepsschrift vermeldt de aanvrager dat hij een haagbeuk wil aanplanten langs de keerelementen. Een haag zal inderdaad de constructie deels aan het zicht onttrekken. Toch kan er niet aanvaard worden dat groenaanleg noodzakelijk is om een onnatuurlijke ophoging en keerconstructie te verbergen.*

*d) Ten slotte wordt door de ophoging ook de privacy van de eigenaars van het linker aanpalende perceel geschonden. Doordat de tuin van het linker aanpalende perceel niet werd opgehoogd en geleidelijk afhelt in zuidelijke richting is er een hoogteverschil van maximaal 1.50m. Wanneer de eigenaars van het perceel in kwestie hun tuin gebruiken kunnen ze makkelijk inkijken op het linker aanpalende perceel. Het aanplanten van een haag, die volgens de voorschriften 2.00m hoog mag zijn, verhelpt dit probleem niet. Een hogere afsluiting zou niet voldoen aan de verkavelingsvoorschriften en ook niet verantwoord zijn omwille van de esthetiek en de invloed op de (zon)lichtinval. De ophoging veroorzaakt dus ook een hinder voor de burens die niet meer als aanvaardbaar kan beschouwd worden.*

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

*-de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften laten reeds voldoende reliëfwijzigingen toe om de tuin functioneel te kunnen inrichten; door de gevraagde reliëfwijziging blijft er van het oorspronkelijk karakter van het perceel niets meer over;*

-de betonnen keerelementen van maximaal 1.50m hoog aan de randen van de ophoging kunnen om esthetische redenen niet aanvaard worden: ze worden als hard en bruusk ervaren en ze zijn storend in het landschap en voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen;

-door de ophoging wordt inkijk op het linker aanpalende perceel mogelijk en wordt de privacy van de eigenaars van het linker aanpalende perceel geschonden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt de volgende exceptie van onontvankelijkheid op:

“ ...

*Verzoekende partijen beogen met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van dat van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.*

*Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 8 mei 2014:*

*“B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.*

*B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.”*

*(GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco; RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363; RvVb 21*

november 2012, nr. A/2012/0494; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076 en RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021).

*Uw Raad oordeelde hieromtrent reeds het volgende:*

...

*Door het opgeworpen middel van verzoekende partijen toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.*

*In een arrest van 25 maart 2014 (nr. A/2014/0224) oordeelde Uw Raad in gelijkaardige zin:*

...

*Het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.”*

2.

De verzoekende partijen antwoorden hierop:

“...

*4. In de uitoefening van het opgedragen wettigheidstoezicht mag Uw Raad zich voor de beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.*

*Uw Raad is echter wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.*

*Zelfs indien bepaalde onderdelen van het middel betrekking hebben op de zorgvuldige vaststelling van motieven, de relevantie en de draagkracht ervan, overschrijdt Uw Raad haar bevoegdheid niet door deze facetten van de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel te onderzoeken.*

*Verzoekende partij vertrekt van de in de bestreden beslissing zelf gehanteerde motieven, en verzoekt Uw Raad op geen enkel ogenblik deze te vervangen of te wijzigen.*

*De draagwijdte van het middel raakt bovendien de gegrondheid ervan, en niet de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.*

*Uw Raad kan als dusdanig een besluit vernietigen en kan het bestuur dat de beslissing nam bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen een bepaalde termijn.*

*Verzoekende partij dient hiervoor welbepaalde onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven of de schending van specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aan te tonen.*

*Het ingestelde beroep kadert binnen de grenzen van dit wettigheidstoezicht.*

*Verzoekende partij beargumenteert in casu de objectieve onwettigheid van de beslissing.*

*Het enige middel wordt genomen uit de schending van verscheidene wettelijke bepalingen en rechtsbeginselen, waarbij die op grondige wijze wordt uiteengezet (zie infra hoe bestreden beslissing deze schendt). De bestreden beslissing schendt de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen. De motieven ter ondersteuning van deze weigeringsbeslissing geven blijk van een kennelijke onredelijkheid en een disproportionele appreciatie. Verzoekende partij verzoekt dan ook Uw Raad de bestreden beslissing te vernietigen wegens het schenden van de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen en rechtsbeginselen.*

*Een dergelijke beoordeling valt zonder enige twijfel binnen het wettigheidstoezicht van Uw Raad. Verzoekende partij kan zich dan ook niet van de indruk ontdoen dat het in deze om een soort van standaard verweer gaat dat te pas en te onpas wordt gedupliceerd door verwerende partij.*

*Het ingestelde beroep is ontvankelijk.”*

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad spreekt zich, overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, en dat zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende, in laatste administratieve aanleg genomen, bestuurlijke beslissingen met betrekking tot het verlenen of weigeren van een vergunning.

Dit betekent dat de Raad alleen een vernietigingsbevoegdheid heeft, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij, en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste administratieve aanleg genomen bestreden beslissing.

Het door de verzoekende partijen bij de Raad ingesteld beroep beoogt de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij, waarbij aan de verzoekende partijen de wijziging van een verkavelingsvergunning wordt geweigerd.

Zoals uit de hiernavolgende beoordeling blijkt, beogen de verzoekende partijen met hun enig middel geen nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van de opportuniteit van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld en de verzoekende partijen het vereiste belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen. Er worden geen excepties opgeworpen.

## V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen als volgt de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 2° en 4.7.21 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, van het legaliteitsbeginsel als algemeen rechtsbeginsel en beginsel van behoorlijk bestuur, en van de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur, zoals neergelegd in artikel 4.7.23 VCRO, en wegens ontstentenis van de vereiste feitelijke en juridische grondslag:

“ ...

#### *B. Toelichting bij het middel*

16. *De vergunningverlenende overheid zal de stedenbouwkundige vergunning verlenen indien zij deze in overeenstemming heeft bevonden met de geldende bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg en de goede plaatselijke ordening.*

17. *In casu is de bestreden beslissing gesteund op een foutieve en onwettige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.*

*Ingevolge de toepassing van art. 4.3.1 §1 en §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag tot een verkavelingswijziging dus te beoordelen aan de hand van de volgende relevante toetsingsgronden:*

*1°. De verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften;*

*2°. De goede ruimtelijke ordening;*

*Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt:*

*...*

*De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening houdt volgens de Raad van State in:*

*...*

*Algemeen wordt uit dit artikel (het is gelijk aan artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999) afgeleid dat wanneer aan de overheid wordt gevraagd om over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te oordelen, zij gehouden is om dit te doen vanuit de goede plaatselijke ordening.*

18. *Artikel 4.3.1 §2 VCRO geeft de decretale invulling van het begrip "goede ruimtelijke ordening":*

*...*

*De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt vervolgens geverifieerd aan de hand van de volgende criteria voor zover zij relevant en noodzakelijk zijn: functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*



*Indien één van deze elementen, hoewel zij kennelijk relevant was voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet in haar concrete gevolgen werd betrokken bij het oordeel van het bestuur, is sprake van een kennelijk onzorgvuldige besluitvorming.*

*Doorheen de volledige bestreden beslissing wordt hier de concrete impact van het steile afhellend karakter van de Ijsvogellaan in combinatie met de beperkte perceeldiepte van de kavels veronachtzaamd voor een normale tuininrichting. Deze schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, samengelezen met de bepaling van art. 4.3.1 § 2 VCRO, volstaat reeds voor de nietigverklaring van de bestreden beslissing.*

*De oneigenlijke vergelijking met perceelovergangen op naastliggende percelen met een volstrekt andere perceelindeling en vooral perceeldiepte leidt tot een besluitvorming die niet gedragen wordt door een zorgvuldig en in concreto nazicht van de plaatselijke ordening.*

19. *Te deze werd binnen de bestreden beslissing uitdrukkelijk geoordeeld dat de aanvraag tot de verkavelingswijziging in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen (zie blz. 4 bestreden beslissing - stuk 1). De aanvraag werd afgewezen op grond van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, oordeel dat het voorwerp vormt van de wettigheidskritiek zoals geformuleerd in het middel.*

a) *Het afleiden van aspecten van de goede ruimtelijke ordening uit oneigenlijke instrumenten zoals een beleidslijn betreffende het niveau van het maaiveld*

20. *De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dient terug te gaan op een in concreto onderzoek, waarbij de vergunningverlenende overheid vertrekkende van de ruimtelijke kenmerken in de onmiddellijke en ruimere omgeving, de inpasbaarheid van het voorwerp van de aanvraag nagaat. Met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan rekening worden gehouden voor zover zij minimaal zijn geëxpliciteerd aan de hand van een beleidsinstrument, en niet louter teruggaan op ongeschreven normen of gebruiken die door het bestuur lokaal en zonder enige relatie op de concrete ordening ter plaatse worden toegepast.*

*Onverminderd het voorgaande wordt door de bestreden beslissing vastgesteld dat er een noodzaak zou bestaan om het niveau van het oorspronkelijke maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. Deze vaststelling berust echter niet op de rehtens vereiste juridische grondslag.*

*...*

21. *Er bestaat geen algemene norm die er toe strekt dat het niveau van het oorspronkelijke maaiveld zoveel mogelijk moet behouden blijven. Voor zover het behouden van het niveau van het oorspronkelijke maaiveld wordt gebruikt als de invulling van gebruikelijke normen die men bij het bestuur pleegt te hanteren voor een reliëfwijziging, is sprake van een loutere stijlformule en een gebrek aan een draagkrachtige motivering (formeel motiveringsplicht).*

*Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van het Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid blijkt dat een overheid die zich wenst te beroepen op een welbepaald stedenbouwkundig beleid, dit beleid vooreerst dient bekend te maken. In deze zaak is aan verzoekende partijen geen enkel beleidsdocument gekend waarin enige beleidsvisie werd veruitwendigd om het niveau van het oorspronkelijke maaiveld zoveel mogelijk te bewaren.*

*Het is de rechtsonderhorige immers aan de hand van de bestreden beslissing niet mogelijk na te gaan aan de hand van welke concrete feitelijke vaststellingen of geëxpliciteerd beleid de vergunningverlenende overheid een bepaald beleid volgt voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van de verkavelingswijziging. De vergunningverlenende overheid kon geen gebruik maken van dergelijke onuitgesproken normen, zonder dat deze teruggaan op een rechtens vereiste juridische grondslag.*

*Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen op basis van artikel 4.3.1 VCRO geen grond vormen om, bij de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de omgeving buiten beschouwing te laten. Het voorgaande geldt eens te meer wanneer de reliëfwijzigingen op de percelen in de vorm van geleidelijk aflopende taluds, enkel mogelijk zijn omwille van de fundamenteel verschillende perceelsafmetingen.*

*22. Het toepassen van bepaalde niet geëxpliciteerde normen voor een perceel komt neer op het toepassen van een beleidslijn op willekeurige wijze, die niet kan worden verantwoord door de verwijzing naar bepaalde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen als mogelijk toetsingskader van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Door te verwijzen naar het nastreven van een algemeen behoud van het oorspronkelijke maaiveld in haar beslissingen, schendt de bestreden beslissing art. 4.3.1 §1 en §2, eerste lid VCRO en het legaliteitsbeginsel, volgens hetwelk een algemene norm dient terug te gaan op een duidelijke reglementaire wetsbepaling.*

*23. Het opleggen van de nodige stedenbouwkundige voorschriften om te zorgen voor het waarborgen een groene continuïteit in de tuinen is immers decretaal voorbehouden aan de vaststelling van een stedenbouwkundige verordening die door de Deputatie dient te worden goedgekeurd volgens de procedure neergelegd in art. 2.3.2. VCRO of door de opmaak van een RUP.*

*Voor zover de bestreden beslissing derhalve vaststelt dat er een algemene norm wordt nagestreefd, ontbeert zij de rechtens vereiste juridische grondslag.*

*b) De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zonder alle relevante (hinder)aspecten uit de bestaande ordening te betrekken*

*24. Bij de beoordeling van de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, zoals de potentiële hinderaspecten en comfort voor de naburige percelen, dient de vergunningverlenende overheid uit te gaan van de bestaande ruimtelijke kenmerken in de onmiddellijke, en zo nodig de ruimere omgeving. Deze kenmerken dienen concreet te worden geapprecieerd. De specifieke kenmerken die in acht worden genomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving zijn voornamelijk afhankelijk van de aard en het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.*

*De vergunningverlenende overheid dient de beslissing over de vergunningsaanvraag met kennis van zaken te beoordelen, zodat haar oordeel teruggaat op een concreet en zorgvuldig nazicht van alle relevante aspecten van de onmiddellijke en zo nodig de ruimere omgeving. Hierbij kan zij zich niet van bepaalde aspecten van de onmiddellijke omgeving bedienen, zonder andere even relevante kenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur eveneens in haar beoordeling te betrekken (zgn. verbod op "Cherry-picking").*

*25. Uit het voorgaande blijkt dat bij de beoordeling van de reliëfwijziging geen rekening werd gehouden met kennelijke relevante aspecten zoals de structurele scherpe afhelling*

van de openbare weg en percelen en de impact daarvan op de tuininrichting en perceelovergangen. Van enige beoordeling gesteund op een bestaande concrete ordening ter plaatse is dan ook geen sprake. De aanwezigheid van stedenbouwkundige hinderaspecten dient te worden beoordeeld, rekening houdende met alle relevante elementen. De eigen kenmerken van een omgeving, zoals de scherpe afhelling van de percelen, zijn relevant om een goed beeld te kunnen vormen van de bestaande omgeving rond het voorwerp van de aanvraag.

26. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften laten reliëfwijzigingen mogelijk in de achterliggende tuinzone tot 8.0m achter de achtergevel. De overgangshellingen naar het oorspronkelijke peil moeten worden uitgevoerd met een helling van 30°. De ophoging en de overgang naar het natuurlijk reliëf werd op de naburige percelen gerealiseerd door het gebruik van taluds (ljsvogellaan 5) hetzij door een geleidelijke overgang (ljsvogellaan nr. 7 en 5).

Bij de woningen die ingevolge een eerdere naastgelegen verkavelingsvergunning naast deze van verzoekende partijen werden opgetrokken (ljsvogellaan nrs. 1, 3, 5 en 7) werd de tuin over een breedte van ongeveer 10 meter achter de achtergevel van de woning tot op het gelijkvloerse niveau gebracht. Daarmee werd een ophoging gerealiseerd van ongeveer 0,8m (zie vaststellingen en fotoreeks stuk 5). Daarbij werd de overgang naar het natuurlijk reliëf gerealiseerd door het aanleggen van een talud (ljsvogellaan 5), hetzij door een geleidelijke overgang (ljsvogellaan nr. 7 en 5).

...

27. Deze werkwijze was mogelijk gelet op de aanzienlijke diepte van deze percelen van om en bij de 80 meter. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften hielden echter geen rekening met de meer beperkte perceeldiepte van het perceel van verzoekende partijen en werden in de verkavelingsvergunning, waarin het perceel van verzoekende partijen is gelegen, zonder meer overgenomen. Voor het perceel van verzoekende partijen was deze werkwijze onmogelijk, mede gelet op de beperkte bouwdiepte van hun perceel, tenzij een nutteloze strook diepliggend perceeloverschot van amper een 3-tal meter (achter de ophoging van 8m en de talud) zou worden gecreëerd.

Daarnaast gaf een aflopende tuin achter de terraszone een kind-onvriendelijk resultaat (trappen, lager liggende tuin met de noodzaak het terras te gaan omheinen, geen mogelijkheid tot plaatsen van speeltuigen op een afhellend vlak). De egalisatie van de tuin is dan ook perfect te verantwoorden vanuit een residentiële functie, waardoor het bouwperceel en de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt. Het is niet vereist dat een reliëfwijziging strikt noodzakelijk is voor de realisatie van de functie opdat zij verenigbaar zou kunnen zijn met de functie waardoor het perceel en de omgeving worden gekenmerkt. Dit is eens te meer het geval indien zij bijdragen aan het normaal gebruik van het perceel.

28. In dat opzicht schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel en het "in concreto" nazicht van de goede ruimtelijke ordening, voor zover zij verwijst naar het zogenaamde voldoende karakter van de bestaande verkavelingsvoorschriften. Deze vormen immers geen valabele toetsingsgrond bij een aanvraag tot wijziging van deze voorschriften. Dit geldt eens te meer in een verkaveling van twee loten die hier door hun recente bebouwing geen precedent scheppen inzake wijzigingen. Er wordt benadrukt dat, bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening (cfr. infra) bij een verkavelingswijziging, de bestaande verkavelingsvergunning geen toetsingsgrond mag zijn. De aanvraag tot verkavelingswijziging dient getoetst te worden aan het gewestplan en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de directe omgeving. Men dient te beoordelen waarom

*de verkavelingswijziging al dan niet zou passen in de eigen, met specifieke elementen gekenmerkte omgeving. De vergunningverlenende overheid dient bij het vormen van haar mening rekening te houden met hetgeen effectief op het terrein gerealiseerd is. Voor zover de bestreden beslissing oordeelt dat de bestaande verkavelingsvoorschriften al een voldoende reliëfwijziging toestaan, houdt zij geen rekening met een kennelijk relevant aspect van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.*

*Dit leidt onvermijdelijk tot een schending van art. 4.3.1 §2 VCRO.*

*Door terug te grijpen naar de bestaande verkavelingsvoorschriften als toetsingsgrond ontbreekt het de bestreden beslissing aan de rechtens vereiste juridische grondslag.*

*Tevens schendt de bestreden beslissing daardoor art. 4.3.1 §1 VCRO.*

29. *Voor het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) werd courant de zogenaamde 50 cm-regel gehanteerd. Deze norm ging terug op de toelichting bij het Verslag aan de Koning bij het K.B. van 16 december 1981 waarbij bepaalde werken vrijgesteld werden van een bouwvergunning, architect of advies van de gemachtigde ambtenaar.*

*Vanaf 1 mei 2000 werd geopteerd voor een eerder kwalitatief criterium voor de vergunningsplicht van reliëfwijzigingen. Om uit te maken of een reliëfwijziging aanzienlijk is, en dus vergunningsplichtig, zal een onderzoek dienen plaats te vinden van het bestaande reliëf, en de situering van het perceel binnen het landschap.*

30. *Enige reliëfwijziging dient steeds in functie te zijn van het normale gebruik van het terrein conform zijn stedenbouwkundige bestemming. Het betreft hier een tuinstrook van amper 13m achter de achtergevel van verzoekende partijen. Gelet op het van nature sterk afhellend karakter van het perceel, en de beperkte diepte van het perceel (13m), wordt een reliëfwijziging van gemiddeld 0,70m nagestreefd met een maximum op één punt achteraan van 1,40m. Door de egalisatie sluit het grondpeil van de tuin van het bouwkegel van de IJsvogellaan 11 volledig aan bij het niveau van de tuin van het perceel van (verzoekende partijen). Voor de lager in de straat gelegen kavels moet worden vastgesteld dat zij tevens een ophoging van ruim 0.8m hebben gerealiseerd achter hun woning, tot afstanden tot 10m achter de woning. Een ophoging tot 13m achter de achtergevel is in dat perspectief qua schaal geheel niet onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse (zie nota stuk 5), zodat een beoordeling in de bestreden beslissing die hier vanuit gaat, niet berust op een zorgvuldige feitenvinding.*

*In functie van de concrete aspecten van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en de beperkte bouwdiepte van het perceel van (verzoekende partijen) is de schaal van de gevraagde wijziging niet onverenigbaar met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*De weigeringsbeslissing van de Deputatie maakt abstractie van deze feitelijke omstandigheden en kennelijk relevante en noodzakelijke aspecten. De beperkte perceeldiepte maakt dat er een gebrek aan plaats is voor de aanleg van taluds. Dit zou in concreto betekenen dat de tuin van verzoekende partijen wordt opgedeeld in een gebruiksvriendelijk deel van slechts 8m achter de achtergevel, en het overige deel, waar de verplichte aanwezigheid van taluds met een helling van 30° dit deel volledig onbruikbaar zou maken. De ophoging doet echter geen afbreuk aan de afdalende niveau-indeling van de percelen in de straat, die van nature trapsgewijs verloopt.*

c) De visueel-vormelijke elementen van het project en de zogenaamde schending van de privacy voor het aanpalend perceel

31. De bestreden beslissing stelt tenslotte dat door de ophoging van het perceel van verzoekende partijen de privacy van het aanpalend perceel wordt geschonden.

32. Wanneer de bestreden beslissing derhalve vaststelt dat de reliëfwijziging het woongenot van de aanpalende eigenaars zal hypothekeren, gaat zij uit van een visie van de ter plaatse bestaande ruimtelijke toestand, die abstractie maakt van de reeds bestaande ruimtelijke hinder, die voor de wijzigingsaanvraag al bestaat, in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar wordt verwezen naar zogenaamde aantasting van de privacy, wordt de bestaande ruimtelijke toestand miskend. Het natuurlijk reliëf van de omgeving wordt reeds gekenmerkt door een scherpe afhelling in oostelijke richting. De gelaagde wijze van bebouwing in een sterk hellende straat en omgeving creëert onvermijdelijk vanuit de tuin en de terrassen achter de woning (volgens de bestaande voorschriften van de verkaveling) reeds een grote mate van inzicht op de achtergelegen tuinen. Dit wordt versterkt door de schaarse aanplantingen die tot op heden op de percelen gebeurden.

33. Het voorwerp van de aanvraag heeft dan ook nauwelijks een bijkomende significante impact op privacy in de tuinzone qua inkijk. Bij de beoordeling van de beweerde stedenbouwkundige hinder dienen die aspecten, die reeds uit een vorige vergunningstoestand volgen, niet in rekening te worden gebracht bij de huidige aanvraag.

Te deze moet worden vastgesteld dat er een reeds bestaande wederzijdse inkijk bestond van op de terrassen van de woningen op de tuinzone van de naburen. Deze hinder wordt niet significant vergroot.

34. Door uit te gaan van selectieve kenmerken van de bestaande ruimtelijke ordening, zonder de reeds bestaande ruimtelijke hinderaspecten in rekening te brengen, heeft de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, als beginselen van behoorlijk bestuur geschonden, evenals de formele motiveringsplicht.

d) Het hanteren van een impertinente en intern tegenstrijdige formele motivering, die teruggaat op een onzorgvuldig onderzoek

34. Voor zover de bestreden beslissing niet gebaseerd is op een eigen beoordeling door de Deputatie, berust deze evenmin op een afdoende en draagkrachtige formele motivering zoals vereist door art. 2 en 3 W. 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De beoordeling van de Deputatie geeft geenszins blijk van een eigen inschatting en evaluatie van de concrete feitelijke omstandigheden. Integendeel, de weigeringsbeslissing blijkt een exacte kopie te zijn van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Een dergelijke bevoegdheidsdelegatie naar een ambtenaar in een administratieve procedure is onwettig en strijdt met de uitdrukkelijk aan de Deputatie overeenkomstig art. 4.7.21 §1 VCRO toegewezen bevoegdheden.

Bovendien schendt men in deze de hoorplicht bij de Deputatie door op geen enkele wijze de aangebrachte argumenten op deze hoorzitting mee in rekening te brengen.

*Hoewel de administratieve rechtshandeling niet systematisch op elk bezwaar of beroepsargument, dat voor haar wordt opgeworpen, dient in te gaan, dient uit het geheel van de gehanteerde motieven afdoende te blijken waarom bepaalde beroepsgrievan niet konden worden weerhouden. Deze motieven dienen bovendien blijk te geven van een in concreto onderzoek van de beroepsgrievan binnen het georganiseerd administratief beroep door de daartoe bevoegde administratieve overheid. In casu is het voor verzoekende partijen, als rechtsonderhorigen, onmogelijk om uit de ontvangen weigeringsbeslissing een eigen beoordeling van de feitelijke omstandigheden door de Deputatie op te maken. Laat staan dat zou worden nagegaan waarom het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, spijs de argumenten geventileerd op de hoorzitting, klakkeloos werden overgenomen.*

*35. Bovendien maakt het louter poneren van een stedenbouwkundige onverenigbaarheid, omwille van de onverenigbaarheid met de esthetiek, een loutere stijlformule uit. Dit kan geen afdoende, noch een draagkrachtige motivering uitmaken in het licht van de beroepsgrievan, die door verzoekende partijen naar voor zijn gebracht.*

*De bestreden beslissing wordt dus ook op dat punt gekenmerkt door een gebrekkige formele motivering.*

*Met de invoering van de VCRO heeft het begrip "goede ruimtelijke ordening" een decretale grondslag gekregen. Derhalve zal de vergunningverlenende overheid zich bij de behandeling van vergunningsaanvragen niet meer kunnen vergenoegen met een motivering aangaande de goede ruimtelijke ordening, die beperkt blijft tot een handvol met de losse pols geschreven nietszeggende zinnnetjes. Integendeel komt het voor dat een zekere systematiek en discipline in de motivering zal geboden zijn, op risico dat de beslissing anders, in geval van betwisting, de verscherpte wettigheidstoets van artikel 4.3.2 §2 VCRO niet zal kunnen doorstaan. Deze verder doorgedreven toets hoeft zeker niet opgevat te worden als een formalistische oefening, integendeel zelfs. Het decreet dwingt de vergunningverlenende overheden om op een meer doordachte en integrale wijze de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken, wat alleen als een goede zaak kan worden bestempeld. Te deze gaat de toets van de goede ruimtelijke ordening echter niet uit van een concreet en deugdelijk onderzoek van de decretaal voorgeschreven aspecten.*

*De formele en materiële motiveringsverplichting houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer inhoudt dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven dienen in de administratieve rechtshandeling zelf vervat te zijn en uitdrukkelijk vermeld te worden. Een verwijzing naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, een inrichtingsvisie of ontwikkelingsmodaliteiten (synoniemen) dient te berusten op een afdoende motivering.*

*Motieven dienen daarbij draagkrachtig te zijn. Verwijzingen naar een afdoende karakter van bestaande reliëfwijzigingen in de bestaande verkavelingsvergunning, of naar een obiter dictum over het esthetisch karakter van een perceelafscheiding, zijn dit niet. Zij gaan terug op stijlformules of ontbreken een concreet nazicht van alle noodzakelijke elementen van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. De perceelafscheiding in L-profielen heeft daarbij het uitzicht van een reguliere tuinmuur, en zou bovendien worden afgeschermd door een groenbuffering in haagbeuk. Wat betreft de dichtheid van de begroeiing kan worden verwezen naar het fotomateriaal betreffende de aanplanting van een beukenhaag over de volledige lengte van de profielen (stuk 6). Dit werd overigens door verzoekende partijen uitdrukkelijk als vergunningsvoorwaarde geïnterpreteerd in de aanvraag.*

36. *Gelet op het voorgaande is het enig middel gegrond en leidt het tot de vernietiging van de bestreden beslissing."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

*" ...*

*Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft geweigerd omdat de aanvraag strijdig zou zijn met een zogenaamde algemene beleidslijn m.b.t. het niveau van het maaiveld.*

*..."*

*De stelling van verzoekende partijen dat verwerende partij de aanvraag niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, omdat ze strijdig zou zijn met een zogenaamde algemene beleidslijn m.b.t. het niveau van het maaiveld, kan derhalve niet worden aangenomen. Het is niet omdat de aanvraag strijdig zou zijn met deze zogeheten beleidslijn dat zij geweigerd wordt, zij wordt geweigerd omdat het o.a. esthetisch niet aanvaardbaar is dat een dergelijke reliëfwijziging wordt uitgevoerd (de geplaatste betonnen keerelementen worden als hard en bruusk ervaren en zijn storend in het landschap). Een geleidelijke overgang van het ene perceel naar het naastliggende perceel is een meer natuurlijke, en esthetisch wél aanvaardbare, oplossing.*

*Overigens, verwerende partij heeft de situatie ter plaatse, alsook de onmiddellijke omgeving – in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden – wel degelijk in concreto en uitvoerig onderzocht. Tevens heeft zij bij haar beoordeling uitdrukkelijk wel rekening gehouden met de structurele scherpe afhellings van de openbare weg en de percelen. Het is namelijk zelfs om die reden dat verwerende partij de aanvraag heeft geweigerd: rekening houdende met het sterk afhellende karakter van de percelen, kan een te hoge en te bruuske reliëfwijziging niet aanvaard worden, vermits dit storend is in het landschap en afbreuk doet aan het oorspronkelijke verloop van het terrein. Ook het standpunt van verzoekende partijen dat verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zorgvuldig zou hebben onderzocht, en geen rekening zou hebben gehouden met alle relevante elementen (waaronder het sterk afhellende karakter van de openbare weg en de aangrenzende percelen), kan derhalve evenmin worden bijgetreden.*

*Verder werpen verzoekende partijen in hun verzoekschrift op dat verwerende partij zich in de bestreden beslissing ten onrechte zou hebben gebaseerd op de oorspronkelijke, te wijzigen, verkavelingsvergunningsvoorschriften. Het is toch echter maar normaal en evident dat een vergunningverlenende overheid de bestaande en geldende stedenbouwkundige voorschriften als uitgangspunt neemt bij de beoordeling van een aanvraag tot wijziging van die voorschriften. Een vergunningverlenende overheid dient toch na te gaan welke stedenbouwkundige voorschriften er van toepassing zijn op het perceel in kwestie, alvorens men kan beoordelen of de voorgestelde nieuwe stedenbouwkundige voorschriften al dan niet aanvaardbaar zijn. Het is dan ook niet meer dan logisch en evident dat een vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van een aanvraag tot wijziging van verkavelingsvoorschriften, teruggrijpt naar de bestaande verkavelingsvergunning.*

*Welnu, bij dit onderzoek heeft verwerende partij dienen vast te stellen dat de oorspronkelijke en nog geldende verkavelingsvoorschriften voldoende mogelijkheden bieden om een gebruiksvriendelijke en functionele tuin in te richten. Zo mogen quasi de volledige voortuin, de bouwvrije stroken en een strook van 8m achter de achtergevel meer bepaald opgehoogd worden tot het niveau van de gelijkvloerse verdieping van de woning, indien het niveauverschil niet meer dan 30cm bedraagt. Tegelijkertijd blijft bij deze*

*oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften het oorspronkelijk afhellend karakter van de percelen enigszins gerespecteerd. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften reeds voldoende reliëfwijzigingen toelaten om de tuin functioneel te kunnen inrichten.*

*Tenslotte houden verzoekende partijen nog voor dat verwerende partij ten onrechte de foutieve premisse zou hanteren dat door de inrichting en de ophoging van de volledige tuin inkijk op het linker perceel mogelijk wordt gemaakt, waardoor de privacy wordt geschonden.*

*Het is echter toch een evidentie dat door de aangevraagde en reeds uitgevoerde reliëfwijziging, waarbij de volledige achtertuin wordt opgehoogd tot 1,5m hoger (!) dan de naastliggende linker tuin, er tot op het diepste punt van de tuin een inkijk wordt gecreëerd op de naastliggende tuin en de bijhorende woning. Deze inkijk is uiteraard onmiskenbaar groter dan in het geval dat het perceel na 8m vanaf de achtergevel geleidelijk terug afhelt naar het oorspronkelijke niveau van het perceel, zoals de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften het voorzien. Ook dit laatste standpunt van verzoekende partijen dat verwerende partij ten onrechte geoordeeld zou hebben dat de aangevraagde reliëfwijziging een grotere privacyhinder met zich meebrengt, kan aldus onmogelijk worden bijgetreden.*

*Van enige schending van de artt. 4.3.1 en/of 4.7.21 VCRO kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen, en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag, alsook de onmiddellijke omgeving, afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, dat zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag, en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.*

*Verder schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen.*

*Daarnaast kan er in casu van enige schending van het legaliteitsbeginsel evenmin sprake zijn. Zoals hierboven werd uiteengezet, hanteert verwerende partij in de bestreden beslissing – in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden – geenszins een zogenaamde algemene beleidslijn m.b.t. het niveau van het maaiveld, noch legt zij deze ‘ongeschreven algemene beleidslijn’ op als een verordenende norm of bindende bepaling.*



*Van enige schending van het legaliteitsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Tenslotte werpen verzoekende partijen nog op dat de bestreden beslissing een schending van de hoorplicht (art. 4.7.23 VCRO) zou inhouden. Volgens verzoekende partijen zou verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald ten onrechte het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar klakkeloos hebben overgenomen, zonder een eigen onderzoek ten gronde te hebben gevoerd.*

*Deze argumentatie kan echter geenszins worden aangenomen.*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers enkel dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep dient te nemen 'op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar'.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt vooreerst ontegensprekelijk dat de bestreden beslissing wel degelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, en dat verwerende partij zich aansluit bij dit verslag. Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk het volgende:*

*"De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 mei 2015 met kenmerk: IST-RO-BB-2015-0136-PSA-01-150424-20-verslag PSA codex." (eigen onderlijning)*

*Hieruit blijkt toch ontegensprekelijk dat verwerende partij kennis genomen heeft van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en de redenering uit dit verslag zich ook eigen heeft gemaakt.*

*Daarnaast dient te worden opgemerkt dat artikel 4.7.23, §1 VCRO geenszins inhoudt dat verwerende partij in haar beslissing ook dient te motiveren waarom zij dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt. De overheid dient in haar motivering enkel te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd, zonder dat zij hierbij dient op te geven om welke redenen de elementen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet worden weerhouden. De decreetgever heeft op dit punt toch geen formele motiveringsplicht ingesteld op een zulke wijze dat uit de bestreden beslissing dient te blijken waarom, en zelfs óf, het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet wordt gevolgd. Een dergelijke opvatting zou toch immers van een overdreven formalisme getuigen. In gelijkaardige zin heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen hieromtrent overigens reeds het volgende geoordeeld (RvVb A/2013/0316, 11 juni 2013, rolnr. 1112/0649/A/3/0573):*

*...*

*Van enige schending van artikel 4.7.23 VCRO en/of van de hoorplicht kan er in casu dan ook absoluut evenmin sprake zijn.*

*De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het enige middel dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen."*

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

9. Verzoekende partij verwijst hiervoor allereerst naar haar uiteenzetting ter zake in het inleidend verzoekschrift van 18 juni 2015.

*Verwerende partij gaat in haar redenering voorbij aan het feit dat de gebruikte bewoordingen van de weigeringsbeslissing duidelijk doen blijken dat deze niet geëxpliciteerde norm m.b.t. het niveau van het maaiveld een doorslaggevend karakter had in de uiteindelijke besluitvorming. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften zouden, aldus verwerende partij, al voldoende afwijkingsmogelijkheden toelaten. Toch zou het aanvaardbaar zijn dat er enkele reliëfwijzigingen worden toegelaten. Echter, huidige aanvraag valt daar niet onder, omdat het perceel te ver zou afwijken van de ongeschreven norm aangaande het maximaal behoud van het niveau van het oorspronkelijke maaiveld.*

*De ongeschreven norm heeft aldus wel degelijk een doorslaggevend karakter gehad als motief voor de weigeringsbeslissing. Het verwijzen naar andere motieven, zoals de vermeende esthetische redenen, neemt de invloed van deze niet geëxpliciteerde norm op de besluitvorming niet weg. Het is immers het geheel van gehanteerde weigeringsmotieven die de weigering door hun gezamenlijke uitwerking onderbouwen.*

*Het concretiseren van de gewenste stedenbouwkundige politiek, dan wel minstens het openbaar maken ervan via publiek toegankelijke bestuursdocumenten, heeft tot doel dat kandidaat-aanvragers van een vergunning vooraf op de hoogte zijn, of kunnen zijn, van de door de betrokken overheid gehanteerde stedenbouwkundige normen en beleidsmatig gewenst geachte ontwikkeling.*

*Voor zover de bestreden beslissing derhalve vaststelt dat er een algemene norm wordt nagestreefd, ontbeert zij de rechtens vereiste juridische grondslag.*

10. *Bovendien kan een dergelijke politiek er op zich niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.*

*De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening moet steeds in concreto gebeuren. Een summiere, niet afdoende correcte, weergave van de in de omgeving bestaande toestand getuigt niet van een zorgvuldige feitenvinding en laat niet toe om te beoordelen of de aanvraag wel met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar is. In dat opzicht schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel en het "in concreto" nazicht van de goede ruimtelijke ordening, voor zover zij verwijst naar het zogenaamde voldoende karakter van de bestaande verkavelingsvoorschriften.*

*Deze vormen immers geen valabele toetsingsgrond bij een aanvraag tot wijziging van deze voorschriften, net omdat de aanvraag van verzoekende partij een wijziging van deze voorschriften beoogt. Bij een aanvraag tot wijziging van de bestaande verkavelingsvoorschriften dient men deze aldus af te toetsen ten opzichte van de feitelijke situatie ter plaatse. Wanneer blijkt dat deze verkavelingsvergunningsvoorschriften geen rekening houden met nieuwe gegevens - zoals de fundamenteel andere omvang van het perceel t.a.v. de naburige percelen - dienen nieuwe voorschriften zich aan.*

*Meer bepaald hielden de bestaande stedenbouwkundige voorschriften geen rekening met de meer beperkte perceeldiepte van het perceel van verzoekende partijen en werden in de verkavelingsvergunning, waarin het perceel van verzoekende partijen is gelegen, zonder meer overgenomen. Indien er aldus een in concreto en grondig onderzoek van de situatie ter plaatse en de onmiddellijke omgeving had plaatsgevonden, was duidelijk geworden dat deze algemene normen en werkwijze voor het perceel van verzoekende partij onmogelijk toepasbaar zijn. De twee laatst bebouwde percelen in de verkaveling (verzoekende partij en het links naastgelegen) maakten twee restpercelen uit met volledige andere ruimtelijke kenmerken (beperkte perceeldiepte).*

*De bestreden beslissing schendt als dusdanig zonder meer het zorgvuldigheidsbeginsel en het "in concreto" nazicht van de goede ruimtelijke ordening, nu er nergens in het administratief dossier naar voren komt dat verwerende partij deze specificiteiten mee heeft betrokken in haar besluitvorming.*

11. *Verwerende partij meent eveneens dat door de inrichting en de ophoging van de volledige tuin inkijk op het aanpalend perceel mogelijk wordt gemaakt, waardoor de privacy wordt geschonden. Zij meent dat de volledige achtertuin wordt opgehoogd tot 1.5m hoger, waardoor er een inkijk zou worden gecreëerd op de naastliggende tuin en de bijhorende woning.*

*Dit is een volstrekt onjuiste weergave van de feiten en getuigt opnieuw van bitter weinig "in concreto" nazicht in hoofde van verwerende partij. De tuin in kwestie werd gemiddeld 0,70m opgehoogd met een maximum van 1,40m in de linker achterhoek van het perceel.*

*Ter hoogte van de woningen wordt een ophoging voorzien van 0,40m.*

*Bovendien is er in casu al sprake van inkijk door de natuurlijke afloop van de percelen.*

*Het was aldus aan verwerende partij om een inschatting te maken hoezeer de beperkte wijzigingen aan het perceel van verzoekende partijen mogelijks een impact kunnen hebben op het reeds verstoorde geheel. Enkel die hinder die de perken te buiten gaat van hetgeen men mag verwachten in een dergelijke situatie van structurele scherpe afhelling, kan doorslaggevend zijn.*

12. *Verwerende partij meent eveneens dat er geen sprake zou zijn van een schending van artikel 4.7.23 VCRO wegens het klakkeloos overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Daarnaast zou verwerende partij ook geenszins hebben moeten motiveren waarom zij dit verslag al dan niet volgt. Er zou volgens verwerende partij geen formele motiveringsplicht ter zake zijn, gezien dit zou getuigen van "een overdreven formalisme".*

*Deze redenering kan niet gevolgd worden.*

13. *Verzoekende partij verwijst allereerst naar haar grondig uitgewerkt argument ter zake in het inleidend verzoekschrift van 18 juni 2015.*

*Zij wenst evenwel nog extra te benadrukken dat er in deze wel degelijk een formele motiveringsplicht bestaat voor het bestuur. In het licht van dit rechtsbeginsel is het vereist dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de deputatie daadwerkelijk het verslag al dan niet als basis heeft gebruikt. Indien het gaat om een eensluidend verslag,*

*moet de Deputatie op gemotiveerde wijze aansluiten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De motiveringsplicht in artikel 4.7.23 VCRO is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, gelet op het suppletoir karakter van de wet. Het louter overnemen van het gelijklopend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - zoals in casu het geval - is derhalve niet voldoende om te voldoen aan de formele motiveringsplicht uit artikel 4.7.23 VCRO. Dit is een algemeen rechtsbeginsel en heeft niets vandoen met overdreven formalisme.*

*Bovendien houdt het beginsel van materiële motiveringsplicht in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, die moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.*

*De beoordeling van de Deputatie geeft evenwel geenszins blijk van een eigen inschatting en evaluatie van de concrete feitelijke omstandigheden. Integendeel, de weigeringsbeslissing blijkt een exacte kopie te zijn van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*14. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd onvoldoende beoordeeld en evenmin deugdelijk gemotiveerd. Gelet op al het voorgaande is zij bovendien kennelijk onredelijk en schendt zij het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Het enig middel is aldus gegrond.”*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*De vergunningverlenende overheid moet, bij overeenstemming van een aanvraag met de gewestplanbestemming, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, en een vergunning weigeren wanneer de aanvraag daar onverenigbaar mee is.*

*Het motief dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, is dan ook een voldoende draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren.*

*Artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt onder meer:*

*“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenend bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook*

*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.  
...*

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van een aanvraag met betrekking tot een perceel in een niet-ervallen verkaveling, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van die verkavelingsvergunning, ook met betrekking tot de principes van een goede ruimtelijke ordening, voor zover de vergunning de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid zich, bij de beoordeling van een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning ter regularisatie van een bouwovertreiding, niet mag laten leiden door het 'voldongen feit', maar de gevraagde wijziging moet toetsen aan de algemene kenmerken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling.

Zo moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of de gevraagde wijziging daadwerkelijk ook een verbetering van de reeds vastgelegde ordening zal teweegbrengen en dat men aantoonst dat de bestaande ordening niet meer deugdelijk is.

Wanneer blijkt dat bepaalde aandachtspunten of criteria van een goede ruimtelijke ordening, relevant voor de aanvraag, niet geregeld zijn in de bestaande verkavelingsvoorschriften, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan, krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO, de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening verder moeten onderzoeken.

De verzoekende partijen vergissen zich dan ook wanneer zij stellen dat de bestaande verkavelingsvoorschriften geen toetsingsgrond zijn bij de beoordeling van de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning en dat de vergunningverlenende overheid louter in functie van de reeds uitgevoerde werken en de in de omgeving bestaande toestand de goede ruimtelijke ordening moet beoordelen.

2.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op basis van welke overwegingen de verwerende partij beslist de gevraagde verkavelingswijziging al dan niet te vergunnen.

De Raad mag zijn beoordeling van de gevraagde verkavelingswijziging niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Bij het wettigheidstoezicht op een bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

Wanneer een bestreden weigeringsbeslissing steunt op verschillende motieven, die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten al die motieven onwettig zijn om de vernietiging van de

bestreden weigeringsbeslissing, wegens gebrek aan zorgvuldige motivering ervan, te verantwoorden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigering van de door de verzoekende partijen gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning en/of -voorschriften steunt op de volgende motieven:

- (1) de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften laten reeds voldoende reliëfwijzigingen toe om de tuin functioneel te kunnen inrichten en door de gevraagde wijziging van deze voorschriften met betrekking tot het reliëf blijft er van het oorspronkelijk karakter van het perceel niets meer over
- (2) betonnen keerelementen van maximaal 1,50 m hoog aan de randen van de ophoging kunnen om esthetische redenen niet aanvaard worden: ze worden als hard en bruusk ervaren en zijn storend in het landschap en voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen
- (3) door de ophoging wordt inkijk op het linker aanpalend perceel mogelijk en wordt de privacy van de eigenaars van het linker aanpalende perceel geschonden.

#### 3.1.1

In de bestreden beslissing citeert de verwerende partij de bestaande relevante verkavelingsvoorschriften, die reliëfwijzigingen toelaten in de achtertuin, binnen de zone tot 8 meter achter de achtergevel van de woning, en beperkt tot maximaal 0,30 meter ten opzichte van het natuurlijk grondpeil.

Ook moet er, volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften, gewerkt worden met taluds met een kleine helling (30°), om bruuske overgangen te voorkomen.

De verwerende partij beslist dat deze oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften al voldoende mogelijkheden bieden om verschillende delen af te stemmen op het niveau van de benedenverdieping van de woning van de verzoekende partijen en een gebruiksvriendelijke en functionele tuin in te richten.

De verwerende partij beslist verder de gevraagde verkavelingswijziging niet te vergunnen omdat anders bijna de volledige achtertuin opgehoogd wordt en er van het oorspronkelijk verloop van het terrein niets meer overblijft.

Dat de tuin zo aansluit op de tuin van het rechteraanpalend perceel kan, volgens de verwerende partij, de gevraagde verkavelingswijziging niet verantwoorden, omdat er ook tussen de andere percelen in de straat niveauverschillen zijn.

Het blijkt dus, en de verzoekende partijen betwisten dat ook niet, dat het in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermeld criterium 'bodemreliëf' al in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften geregeld was.

De verwerende partij heeft de gevraagde wijziging getoetst aan deze oorspronkelijke voorschriften en concludeert dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften al voldoende reliëfwijzigingen toelaten om de tuin van de verzoekende partijen functioneel te kunnen inrichten.

Ook beslist de verwerende partij dat er na de, als gevolg van een eventuele wijziging van de verkavelingsvergunning, wijziging van het reliëf niets meer overblijft van het oorspronkelijk karakter

van het perceel en daaruit blijkt dat de verwerende partij onderzocht heeft of de gevraagde verkavelingswijziging daadwerkelijk een verbetering van de reeds vastgelegde ordening teweegbrengt.

### 3.1.2

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing ook dat er steeds naar gestreefd moet worden om het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk te bewaren. Dat moet een groene continuïteit in de tuinstroken waarborgen en kunstmatige overgangen voorkomen.

De verzoekende partijen bekritisieren dit motief en voeren aan dat er geen algemene norm bestaat dat het niveau van het oorspronkelijk maaiveld zoveel mogelijk moet behouden blijven.

Volgens de verzoekende partijen hanteert de verwerende partij een loutere stijlformule en is er een schending van de formele motiveringsplicht wegens gebrek aan draagkrachtige motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij steunt zich, volgens de verzoekende partijen, op een niet algemeen bekendgemaakt stedenbouwkundig beleid.

De verwerende partij schendt, volgens de verzoekende partijen, met de bestreden beslissing op dat punt artikel 4.3.1, §1 en §2, eerste lid VCRO en het legaliteitsbeginsel.

Uit het motief in de bestreden beslissing dat er gestreefd moet worden naar het bewaren van het niveau van het oorspronkelijk maaiveld duidt de verwerende partij het uitgangspunt aan dat zij hanteert bij de beoordeling van reliëfwijzigingen in de betrokken omgeving.

Dat uitgangspunt heeft betrekking op een goede ruimtelijke ordening en behoort dan ook, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, tot de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Anders dan de verzoekende partijen beweren, is dit motief geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling, noch een algemene norm.

Uit dit, en alle andere, weigeringsmotieven blijkt dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de structurele scherpe afhelling van de weg en van de percelen en met de impact daarvan op de tuininrichting en perceelovergangen.

De vergelijking met de reliëfwijzigingen op de naburige percelen, en de kritiek van de verzoekende partijen dat de bestaande verkavelingsvoorschriften geen rekening houden met de meer beperkte perceeldiepte van hun perceel, leidt niet tot de conclusie dat de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

### 3.2

Met betrekking tot het tweede weigeringsmotief van de bestreden beslissing (de betonnen keerelementen ter afwerking van de opgehoogde tuin en met een maximale hoogte van 1,50 meter, die volgens de verwerende partij om esthetische redenen niet aanvaard kunnen worden) stellen de verzoekende partijen onder andere dat *“het louter poneren van een stedenbouwkundige onverenigbaarheid omwille van de onverenigbaarheid met de esthetiek een loutere stijlformule uit(maakt)”* en is dit weigeringsmotief noch afdoende, noch draagkrachtig, zodat de bestreden beslissing gebrekkig formeel gemotiveerd is.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de perceelsafscheidings in L-profielen het uitzicht hebben van een reguliere tuinmuur en bovendien afgeschermd worden door een groenbuffering in haagbeuk.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat keerelementen in beton als hard en bruusk worden ervaren, in tegenstelling tot taluds die zorgen voor een geleidelijke overgang tussen het oorspronkelijke en het gewijzigde terrein.

De keerelementen zijn, volgens de verwerende partij, storend in het landschap en voor de bewoners van de woningen op de aanpalende percelen.

De verwerende partij stelt ook dat de suggestie van de verzoekende partijen in hun administratief beroepsverzoekschrift om een haagbeuk aan te planten langs de keerelementen, de constructie wel deels aan het zicht zal onttrekken, maar dat niet aanvaard kan worden dat groenaanleg noodzakelijk is om een onnatuurlijke ophoging en keerconstructies te verbergen.

De verzoekende partijen betwisten niet dat visueel-vormelijke elementen een relevant criterium zijn dat de verwerende partij moet beoordelen bij het onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij motiveert concreet waarom zij beslist dat de betonnen keerelementen, die de opgehoogde tuin van de verzoekende partijen afbakenen, visueel-vormelijk storend zijn, zowel in het landschap, als voor de bewoners van de aanpalende woningen.

De verwerende partij weerlegt ook gemotiveerd de suggestie van de verzoekende partijen om een haagbeuk aan te planten en de verzoekende partijen tonen helemaal niet aan dat deze motivering onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is, laat staan dat de bestreden beslissing formeel gebrekkig gemotiveerd is. Dat de keerelementen het uitzicht hebben van een reguliere tuinmuur, of dat de haagbeuk dichtbegroeid is, doet daar geen afbreuk aan.

De Raad oordeelt dan ook dat niet duidelijk is waarom de in de bestreden beslissing vermelde motieven niet afdoende of draagkrachtig zijn of een loutere stijlformule en verwerpt de kritiek van de verzoekende partijen daarop.

### 3.3.

Over het motief in de bestreden beslissing met betrekking tot de schending van de privacy voor de eigenaars van het linker aanpalende perceel, stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij abstractie maakt van de reeds voor de wijzigingsaanvraag bestaande ruimtelijke hinder en de bestaande ruimtelijke toestand miskent.

De verzoekende partijen wijzen er op dat het natuurlijk reliëf van de omgeving al gekenmerkt wordt door een scherpe afhelling in oostelijke richting en dat de gelaagde wijze van bebouwing in een sterk hellende straat en omgeving vanuit de tuin en de terrassen achter de woning, volgens de bestaande voorschriften van de verkaveling, onvermijdelijk reeds een grote mate van inkijk op de achtergelegen tuinen creëert, die nog versterkt wordt door de tot nu bestaande ruimtelijke hinder, en dat de aanvraag nauwelijks een bijkomende, significante impact heeft op de privacy in de tuinzone.

Uit de bestreden beslissing, meer bepaald in het onderdeel van de beschrijving van de plaats, blijkt dat de verwerende partij inzicht heeft in de plaatselijke, bestaande toestand.



De verwerende partij stelt onder meer vast dat de Ijsvogellaan daalt in oostelijke richting en dat ook de tuinen van de woningen aan de zuidkant van de straat, waaronder de woning van de verzoekende partijen, dalen richting het zuiden.

Verder stelt de verwerende partij vast dat de woningen, omwille van het reliëf van de straat, op een verschillende hoogte ingeplant zijn en dat de woning op het linker aanpalende perceel beduidend lager staat.

De verwerende partij oordeelt vervolgens dat, door de als gevolg van de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning mogelijk te maken ophoging van het reliëf in de tuinzone, de privacy van het linker aanpalende perceel geschonden wordt.

De verwerende partij stelt vast dat er een hoogteverschil is van maximaal 1,50 meter, dat de verzoekende partijen gemakkelijk kunnen inkijken op het linker aanpalende perceel wanneer zij hun tuin gebruiken en dat het aanplanten van een haag, die volgens de voorschriften 2 meter hoog mag zijn, dit probleem niet verhelpt.

Volgens de verwerende partij voldoet een hogere afsluiting niet aan de verkavelingsvoorschriften en is ze ook niet verantwoord omwille van de esthetiek en de invloed op de (zon)lichtinval.

De verwerende partij concludeert dat de gevraagde mogelijkheid tot ophoging voor de burens niet-aanvaardbare hinder veroorzaakt.

Niettegenstaande de natuurlijke helling van de straat, en de gelaagde wijze van bebouwing, tot enige mate van inkijk op de aanpalende percelen leidt, tonen de verzoekende partijen niet voldoende concreet aan dat de verwerende partij, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk, concludeert dat de door de verzoekende partijen reeds gerealiseerde reliëfwijziging, waarvoor ze een wijziging van de verkavelingsvergunning vragen, met hoogteverschillen tot maximaal 1,50 meter, hinder veroorzaakt die niet meer aanvaardbaar is.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet de bestaande ruimtelijke toestand miskent, noch abstractie maakt van de bestaande ruimtelijke hinder.

Anders dan de verzoekende partijen aanvoeren, en omwille van de concrete omstandigheden, is het weinig aannemelijk dat de aanvraag nauwelijks, of geen significante, impact heeft op de privacy en inkijk in de tuinzone.

De verzoekende partijen overtuigen niet met hun in de wederantwoordnota aangevoerd argument dat de tuin gemiddeld 0,70 meter opgehoogd is, met een maximum van 1,40 meter in de linker achterhoek van het perceel.

#### 4.

In het laatste onderdeel van hun enig middel voeren de verzoekende partijen verschillende grieven aan.

##### 4.1

Vooreerst stellen de verzoekende partijen dat uit de beoordeling van de verwerende partij geen eigen inschatting, noch evaluatie, van de concrete feitelijke omstandigheden blijkt, omdat de bestreden beslissing een exacte kopie is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgens de verzoekende partijen is dit een onwettige bevoegdheidsdelegatie naar een ambtenaar en strijdig met de overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO uitdrukkelijk aan de verwerende partij toegewezen bevoegdheden.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag volledig.

Artikel 4.7.22, eerste lid VCRO bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over het administratief beroep een verslag opstelt, met daarin onder andere een toetsing van de aanvraag aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

Krachtens artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het administratief beroep 'op grond van' het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nadat zij (of haar gemachtigde) de betrokken partijen heeft gehoord.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van deze ambtenaar.

De verwerende partij is door dit advies dus niet gebonden, maar voormelde decretale bepalingen sluiten evenmin uit dat de verwerende partij zich bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan aansluiten, en zich de beoordeling ervan eigen kan maken.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij kennis neemt van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 mei 2015.

De verwerende partij heeft de inhoud van dat verslag in de bestreden beslissing letterlijk overgenomen.

Uit de verwijzing naar, en de letterlijke overname van, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de inhoud van het verslag, zich bij de daarin gemaakte beoordeling aansluit en zich die beoordeling eigen maakt: dat is niet in strijd met artikel 4.7.21, §1 VCRO.

Evenmin betekent dit dat de verwerende partij geen eigen inschatting en/of evaluatie maakt van de concrete feitelijke omstandigheden.

Als repliek op de antwoordnota van de verwerende partij voeren de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog aan dat de formele motiveringsplicht vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet blijken of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis van haar beslissing heeft gebruikt en, bij een eensluidend verslag, dat de verwerende partij motiveert waarom zij zich aansluit bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen werpen dit argument voor het eerst op in hun wederantwoordnota, zodat de Raad er niet moet op antwoorden, maar los daarvan oordeelt de Raad dat noch uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, noch uit enige andere wettelijke bepaling volgt dat de verwerende partij formeel moet motiveren waarom zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich dat eigen maakt.

#### 4.2.

Daarnaast voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de hoorplicht schendt door de letterlijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zo blijkt dat de verwerende partij geen rekening houdt met de op de hoorzitting aangevoerde argumenten.

Volgens de verzoekende partijen is het onmogelijk uit de bestreden beslissing een eigen beoordeling van de feitelijke omstandigheden door de verwerende partij af te leiden en te kunnen onderzoeken waarom de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, terwijl op de hoorzitting verschillende argumenten zijn aangevoerd.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

In de VCRO is het hoorrecht voor de beroepsindiener uitdrukkelijk voorzien en het is een essentieel onderdeel van de administratieve beroepsprocedure.

Tot zolang voor dit hoorrecht geen inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij bepaald zijn, moet het optreden van de verwerende partij getoetst worden aan de verplichtingen van het bestuur op basis van het algemeen beginsel van de hoorplicht: het verhoor van de aanvrager, die dat vraagt, is dan ook een substantiële vormvereiste.

Wanneer de verwerende partij krachtens de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, § 1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Omwille van het devolutief karakter van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig, en op basis van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Dit betekent echter niet dat de hoorplicht een loutere formaliteit is.

Het recht om gehoord te worden impliceert niet dat de verwerende partij verplicht is elk argument punt na punt te beantwoorden, maar wel dat de beroepsindiener het recht heeft aan de overheid, die beslist over zijn administratief beroep, zijn visie te laten kennen over een standpunt dat wordt ingenomen, terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen.

Het hoorrecht betekent dat de beroepsindiener nuttig zijn zienswijze moet kunnen brengen om zo te pogen een eerdere, ongunstige, beslissing te veranderen.

De motiverings- en zorgvuldigheidsplicht van de verwerende partij vereist dan dat uit de genomen beslissing, minstens impliciet, blijkt dat de verwerende partij zowel de in het administratief

beroepsverzoekschrift, als de tijdens de hoorzitting aangevoerde argumenten bij haar beoordeling betrokken heeft.

In onderdeel '3. Horen' van de bestreden beslissing heeft de verwerende partij als volgt de tijdens de hoorzitting door de verzoekende partijen aangevoerde argumenten samengevat:

*“De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe. Er wordt gevraagd om de reliëfaanpassing toe te laten tot 13.00m achter de woning in plaats van de 8.00m die de verkavelingsvoorschriften momenteel toelaten. Bijna de volledige achtertuin wordt opgehoogd maar dit komt omdat de kavels binnen de verkaveling beduidend minder diep zijn dan de omliggende percelen. Taluds zijn misschien inderdaad een elegantere oplossing maar op dergelijke percelen met een beperkte diepte moeilijk realiseerbaar. Er kunnen groenaanplantingen naast de keerelementen geplaatst worden waardoor deze niet meer zichtbaar zullen zijn. De IJsvogellaan is sterk afhellend zodat er vanop de kavels steeds gekeken kan worden op de aanpalende percelen.”*

De Raad oordeelt, zoals ook en onder meer blijkt uit de beoordeling door de Raad van de verschillende weigeringsmotieven, dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de in het administratief beroepsverzoekschrift en tijdens de hoorzitting aangevoerde argumenten voldoende betreft én afdoende weerlegt.

5.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de door hen aangevoerde rechtsregels en beginselen schendt.

De Raad verwerpt dan ook het enig middel.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 januari 2018 door de vijfde kamer.

De griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vijfde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS