

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0357
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0628/A

Verzoekende partij	mevrouw Patricia THOMSON vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 23 november 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de bvba LV PROJECTS (hierna genoemd de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande woning na het slopen van de bestaande woning op een perceel gelegen te 3080 Tervuren, Sleutelbloemenlaan 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 5g3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij.
De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 21 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een bestaande ééngezinswoning + nieuwbouw van een ééngezinswoning in open bebouwing volgens aanduiding der plannen”* op een perceel gelegen te 3080 Tervuren, Sleutelbloemenlaan 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 5g3.

De aanvraag beoogt een bestaande vrijstaande woning (ca. 420 m³) te vervangen door een nieuwe vrijstaande woning (ca. 940 m³). De verzoekende partij woont op het rechter aanpalende perceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woonparkgebied.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent, in navolging van het gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 23 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Sleutelbloemenlaan en is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen die variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl.

Het project omvat het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, na het slopen van de bestaande woning.

De bouwlijn bevindt zich op 10m uit de as van de straat, genomen op het snijpunt van de bouwlijn met de linkerzijgevellijn. De woning wordt grotendeels onderkelderd, bestaat uit twee bouwlagen, waarvan één gedeeltelijk verwerkt is in het dak, en wordt voorzien van een zadeldak. De woning heeft een maximale bouwdiepte van 11 m.

In de kelderverdieping wordt een garage en drie kelderruimtes voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de inkom, een vestiaire, een toilet, een bureau, een keuken en een leefruimte voorzien. Op de eerste verdieping worden drie slaapkamers, twee badkamers en een dressing voorzien. Onder het zadeldak bevindt zich een zolderruimte en een technische ruimte.

Aansluitend met de zij- en de achtergevel wordt een terras met een totale oppervlakte van 72,30m² voorzien. De toegang tot de inkom van de woning wordt voorzien d.m.v. een

trappenconstructie. Het terras, de oprit en de toegang tot de inkom van de woning worden in waterdoorlatende klinkers aangelegd.

Er wordt een ophoging voorzien voor de aanleg van het terras aansluitend met de achtergevel. Het niveauverschil tussen het bestaande en nieuwe maaiveld wordt opgevangen door een overgangshelling. Voor de aanleg van de oprit, toegang tot de garage in de woning wordt een uitgraving voorzien. Het niveauverschil tussen het bestaande en nieuwe maaiveld wordt opgevangen door keermuren (cfr. plannen voor exacte afmetingen van reliëfwijzigingen).

De gevelbekleding bestaat uit roodgenuanceerd gevelsteen en zwart pvc buitenschrijnwerk. Het dak wordt voorzien van blauwgrijs gesmoorde dakpannen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is stedenbouwkundig verantwoord in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

Functionele inpasbaarheid

Het goed is gelegen in een woonstraat.

Mobiliteitsimpact

Er wordt een garage voorzien in de woning. De oprit biedt eveneens parkeermogelijkheid.

Schaal

Niet van toepassing.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

Visueel-vormelijke elementen

De gevelbekleding bestaat uit roodgenuanceerd gevelsteen en zwart pvc buitenschrijnwerk. Het dak wordt voorzien van blauwgrijs gesmoorde dakpannen.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Er wordt een ophoging voorzien voor de aanleg van het terras aansluitend met de achtergevel. Het niveauverschil tussen het bestaande en nieuwe maaiveld wordt opgevangen door een overgangshelling. Voor de aanleg van de oprit, toegang tot de garage in de woning wordt een uitgraving voorzien. Het niveauverschil tussen het bestaande en nieuwe maaiveld wordt opgevangen door keermuren (cfr. plannen voor exacte afmetingen van reliëfwijzigingen).

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05-07-2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing in het Vlaamse Gewest;

- het hemelwater wordt verzameld in een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10000 liter;

- de overloop van de hemelwaterput wordt afgeleid naar een infiltratievoorziening met een minimaal buffervolume van 2000 liter.

De voorziene hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening en/of lozingsbegrenzer zal geplaatst worden en in gebruik worden genomen ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is genomen.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 31 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Horen

(...)

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en merkt vooreerst op dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden, waardoor geen bezwaar kon geuit worden. Het gebouw op zich wordt niet betwist, maar het is belangrijk dat de omgeving goed wordt in beeld gebracht. Er zijn grote reliëfverschillen. Men gaat hoger bouwen en dichter tegen de perceelsgrens. Er wordt geen groenscherm voorzien, noch het behoud van het bestaande groenscherm. De woonkamer en de badkamer bevinden zich aan de zijde van het perceel. De bestaande hoge bomen zouden moeten behouden blijven.

De aanvrager licht zijn verweer toe en stelt dat de bestaande hoogstammen volslagen verwilderd zijn. Met een haag van 2m als groenscherm kan akkoord gegaan worden. De woning wordt opgericht op 5m van de perceelsgrens, wat al meer is dan in een normale residentiële omgeving. De hoge bomen staan nu te dicht bij de perceelsgrens.

4. Bestreden besluit

(...)

De beroepsindiener brengt de volgende argumenten aan:

- de nieuwe woning komt dicht bij de perceelsgrens en zal ook hoger zijn, en dat bovenop een hoger terrein, wat een enorm effect zal hebben op de woning van de burens en het gebruiksgenot hiervan;*
- er zal inkijk ontstaan in de leefruimtes van de burens en afname van de bezonning;*
- er zijn reliëfwijzigingen gepland die een impact zullen hebben en niet bij de beoordeling werden betrokken.*

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 10 maart 2016 met kenmerk: RMT-RO-BB-2016-0005-PSA-01-160112-25-verslag PSA codex

(...)

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de vervanging van een woning door een nieuwe woning. De bestaande woning uit het einde van de jaren 70 is van het bungalowtype boven het maaiveld met een opengewerkte kelderverdieping, ingeschoven in het bestaande talud op

het perceel. Deze woning met zeer licht hellend zadeldak is ingeplant parallel aan de linker perceelsgrens op ca. 3m, met een voorgevelbreedte van 8.45m een bouwdiepte van 12,95m.

De nieuwe woning is een woning met een tweede bouwlaag grotendeels onder de kroonlijst en wordt met hetzelfde principe van een opengewerkte kelderverdieping ingeschoven in het talud opgericht. De kroonlijst boven het maaiveld op het talud is op 4.75m voorzien aan de linker zijgevel. De nieuwe woning zal parallel aan de straat op 7.06m opgericht worden. Het perceel heeft een onregelmatige vorm, waarbij de perceelsgrenzen schuin tegenover de straat zijn gelegen, onder een verschillende hoek, en het perceel naar achter toe verbreedt. De achterste perceelsgrens ligt evenmin parallel aan de straat. Door de inplanting van de woning parallel aan de straat verbreedt de linker bouwvrije strook van 4.38m naar ca. 9.30m en versmalt de rechter bouwvrije strook voor het hoofdgebouw van ca. 7.47m naar ca. 6.5m. Voorheen was er rechts langs de bestaande woning een bouwvrije strook die opliep van ca. 7.47m naar ca. 16.50m als volwaardige zijtuinstrook. Palend aan de woning wordt aan de rechterzijgevel een terras voorzien op 4m vanaf de perceelsgrens, verhoogd tegenover het maaiveld en aansluitend op de nulpas van de woning. De hoogte tegenover het maaiveld varieert van ca. 2.25m aan de voorgevel tot ca. 1.45m ter hoogte van de achtergevel.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in Moorsel, ten noordoosten van de kern van Tervuren, in de strook tussen de Leuvensesteenweg en het oude historische weefsel van Moorsel, dat zich op ongeveer 2km ten noorden hiervan bevindt. Hier hebben zich enkele wijken 'Galgenveld' en 'Bleukeveld' ontwikkeld als traditionele verkavelingen en daartussen aansluitend bij het Moorselbos werd de betrokken beboste zone tot een villawijk ontwikkeld. De aanvraag betreft een kleiner perceel van ca. 7a 80ca aan de noordoostelijke rand van dit gebied dat paalt aan het Moorselbos. De plaats heeft een uitgesproken residentieel karakter met villa's op veelal ruimere percelen en nog een manifest aanwezig bomenbestand.

5.4 Historiek

- op 25 mei 1978 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van de woning.

5.5 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonpark. Art. 6 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is van kracht. Aangaande woonparken bepaalt art. 6.1.2.1.4 van de officiële toelichting d.d. 8 juli 1998 bij het KB van 28 december 1972 dat een woonpark bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Alle functies die toegelaten zijn in het woongebied zijn ook toelaatbaar in het woonpark mits ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het afbreken van een woning en de oprichting van een nieuwe ééngezinswoning is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Of voldoende rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze

(oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen), maakt deel uit van de beoordeling.

(...)

c) De aanvraag werd vergund om reden dat de aangevraagde woning betreffende de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid behoort tot wat gangbaar is voor een eengezinswoning en alle gangbare stedenbouwtechnische afstandsregels tot de straat en de perceelsgrenzen zijn gerespecteerd. Verder heeft de tuinzone ook de normale diepte en visueel-vormelijk past een klassieke woning ook binnen het straatbeeld. Het standpunt van de gemeente kan hierin bijgetreden worden en er is ook geen strijdigheid vast te stellen met de doelstelling van het woonpark, zijnde 'wonen in het groen'.

Het beroep is gestoeld op de vergrotende impact op het rechter aanpalende perceel door de toename in hoogte van de woning, de vermindering van de afstand tot de perceelsgrens en de aanleg van een terras boven maaiveldhoogte. In deze dient gesteld te worden dat de huidige woning sterk terugwijkend tegenover de rechter perceelsgrens is ingeplant met een zijtuinstrook en zeer bescheiden is, met een geringe hoogte en volgens het statistisch formulier slechts een bouwvolume van ca. 420m². Gezien er dan nog een dichte ingroening tussen beide percelen en nog een ruime bouwvrije afstand op het aanpalende perceel aanwezig is, kan aangenomen worden dat de aanwezigheid van een buurwoning wellicht zelfs amper kan waargenomen worden. Een dergelijke situatie kan echter niet als een verworven recht binnen een residentieel weefsel naar voor geschoven worden. Een normale invulling van de woonweefsels volgens de gekende voorschriften leidt doorgaans niet tot een dergelijke verwaarloosbare kleine impact en kan niet als norm gehanteerd worden. Bij een vervanging van een woning dient niet teruggegrepen te worden naar een voorafgaande toestand maar dient de nieuwe toestand aan de vandaag geldende opvattingen rond een goede plaatselijke ordening getoetst te worden.

In deze kan gesteld worden dat het verhoogde terras een effect geeft dat vergelijkbaar is met een half bovengrondse bouwlaag met blinde gevel op 4m vanaf de perceelsgrens. Het terras is qua gebruik minder intens in te schatten dan de aanliggende binnenruimte (leefruimte) en biedt inzichten van gelijke orde als vanaf een binnenruimte, en dit op 4m van de perceelsgrens. De ramen op de verdieping en zolder bevinden zich op 6.55m en meer vanaf de perceelsgrens. Deze afstanden zijn volstrekt aanvaardbaar binnen de context van een woonpark. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de woning van de burens zich op ca. 5m van de perceelsgrens bevindt en er een zeer dicht volwassen groenscherm voorkomt op deze perceelsgrens. Er is dus geen enkele aanleiding om een abnormaal of overmatig inzicht te verwachten vanaf deze woning op het aanpalende perceel. Een deel van de bestaande groengordel kan naar aanleiding van de werken op het perceel van de aanvrager wel verdwijnen, maar mits een nieuwe haag kan hieraan verholpen worden. De aanvrager geeft op de hoorzitting te kennen aan deze vraag van de burens tegemoet te willen komen. Gezien de gedeelde instemming hiermee kan de plaatsing van de haag hier als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

Het volume van de woning bedraagt volgens het statistisch formulier ca. 940m³. Dit is een volstrekt normaal volume voor traditionele woning met drie slaapkamers. Een bouwbreedte en – diepte van 11m is ook gangbaar. Met een nokhoogte van 10,42m kan evenmin gesteld worden dat de schaal van de woning overdreven is binnen dit woonparkgebied met veelal grotere villa's en hoogstammen die het geheel verbinden. De schaduwwerking of lichtbelemmering die uitgaat van een dergelijke woning is ook geenszins buitensporig.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De ingrepen aan het bodemreliëf beperken zich tot wat strikt noodzakelijk is aansluitend bij de woning, waarbij de uitgraving om de keldergarage te bereiken verkleint tegenover de voorgaande situatie.

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

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

- de opbouw van de woning is verenigbaar met het woonparkvoorschrift 'rustig wonen in het groen':*
- de woning sluit qua schaal en vormgeving volledig aan op de bestaande bebouwde omgeving die is opgebouwd uit woningen in open verband;*
- de woning biedt het normale wooncomfort voor een woning met drie slaapkamers;*
- alle gangbare regels inzake een goede perceelsinrichting voor wat betreft de afstanden tot de straat en de overige perceelsgrenzen zijn gerespecteerd.*

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

- 1. Het beroep ingediend door Yves Loix, advocaat, Mechelsesteenweg 27, 2018 Antwerpen namens Patricia Thomson, derde tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Tervuren van 23 november 2015 ontvankelijk te verklaren;*
- 2. De aanvraag ingediend door LV Projects bvba, Jaargetijdenlaan 100 bus 30, 1050 Elsene inzake het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning, gelegen Sleutelbloemenlaan 4 te Tervuren, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie B, perceelnummer 5g3 te vergunnen met volgende voorwaarden:.*
 - het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
 - ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een haag geplaatst bestaande uit streekeigen soorten, aan te planten binnen het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken;*
 - de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van datum worden stipt nageleefd (als bijlage).*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij en de tijdigheid van de vordering

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van het aangevraagde project.

2.

In haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij aan dat de door de verwerende partij opgeworpen exceptie ongegrond en feitelijk onjuist is aangezien zij wel degelijk middelen inroept en de Raad op grond van de ingeroepen schendingen verzoekt de wettigheid van de bestreden beslissing te onderzoeken.

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partij een onregelmatigheid aanvoert en de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing op grond van artikel 35 DBRC-decreet.

Deze bevoegdheid verleent de Raad in beginsel niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is in principe beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, van artikel 4.2.19 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat zij in haar administratief beroepschrift heeft ingeroepen dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening diende te worden gehouden met de door haar ingeroepen privacyhinder en gebruiksgenot. Zij stelt dat het aanvraagdossier niets bepaalt over het voor haar cruciaal bestaande groenscherm tussen haar perceel en de bouwplaats, noch over een nieuw (dicht) groenscherm. Het belang hiervan blijkt volgens haar uit de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde inzake een nieuw groenscherm.

De verzoekende partij argumenteert dat de opgelegde voorwaarde echter onvoldoende precies is in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO, aangezien de voorwaarde niet bepaalt hoe het groenscherm moet worden ingericht. Evenmin wordt dit gedaan met betrekking tot de hoogte, breedte en diepte van de te voorziene haag, niettegenstaande op de hoorzitting het belang hiervan duidelijk werd gemaakt.

Volgens de verzoekende partij laat een dergelijke vage voorwaarde de uitvoering ervan over aan de appreciatie van de vergunninghouder, wat ook de controle op de correcte uitvoering van de vergunning onmogelijk maakt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de overwegingen omtrent het aan te leggen groenscherm in de bestreden beslissing blijkt dat dit tot doel heeft *“om de bestaande groengordel te herstellen in zoverre dit zou worden aangetast door de werken”* die op het perceel zullen worden uitgevoerd en waarmee ‘impliciet’ de afmetingen van het aan te leggen groenscherm worden aangegeven. De afmetingen van het aan te leggen groenscherm moet ‘gelijkaardig’ zijn aan de afmetingen (hoogte, diepte en breedte) van het bestaande groenscherm.

Dat de opgelegde voorwaarde onvoldoende precies zou zijn en de concrete uitvoering ervan wordt overgelaten aan de appreciatie van de vergunninghouder, kan volgens haar dan ook niet worden bijgetreden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij erkent dat in de bestreden beslissing geen duidelijkheid wordt gegeven over de opgelegde voorwaarde van het plaatsen van een nieuwe haag, maar dat dit zelf moet ‘afgeleid’ worden uit de bestreden beslissing. Dergelijke argumentatie is volgens de verzoekende partij manifest in strijd met artikel 4.2.19 VCRO, omdat de voorwaarde veel ruimte overlaat aan het eigen goeddunken van de begunstigde en uitvoerder van de vergunning.

De verzoekende partij meent dat het voorzien van een groenscherm essentieel was om de vergunning te verlenen. Een duidelijke voorwaarde moet dan ook aanwezig zijn, zoniet is er te veel onduidelijkheid bij de uitvoering ervan. Het ‘moeten afleiden’ van een aantal elementen kan volgens de verzoekende partij niet volstaan in het licht van artikel 4.2.19 VCRO omdat dit onvoldoende zekerheid geeft.

4.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert met dit middel op grond van artikel 4.2.19, §1 VCRO in essentie de duidelijkheid van de opgelegde voorwaarde dat *“ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een haag geplaatst bestaande uit streekeigen soorten, aan te planten binnen het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken”*.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid volgt wel dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Hiertoe is wel vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO dat die voorwaarden voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen; ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus een voorwaarde opleggen indien zij van mening is dat een aanvraag, die op zich niet voor vergunning in aanmerking komt, dit wel doet indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

3.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de onder randnummer 1 geciteerde voorwaarde geen afmetingen bevat, en dat deze vergunningsvoorwaarde dan ook de vereiste precisie mist en aan de aanvrager een ontoelaatbare appreciatiemarge laat. Evenmin kunnen de volgende overwegingen in de bestreden beslissing ter verantwoording van de bekritiseerde voorwaarde hieraan verhelpen.

“Een deel van de bestaande groengordel kan naar aanleiding van de werken op het perceel van de aanvrager wel verdwijnen, maar mits een nieuwe haag kan hieraan verholpen worden. De aanvrager geeft op de hoorzitting te kennen aan deze vraag van de burens tegemoet te willen komen. Gezien de gedeelde instemming hiermee kan de plaatsing van de haag hier als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.”

Nog los van de vraag of deze overwegingen blijken geven van de verplichting voor de aanvrager om het bestaande groenscherm *‘te herstellen in zoverre die zou worden aangetast door de werken’*, moet met de verzoekende partij worden vastgesteld dat de bouwplannen het bestaand groen(schermb) niet vermelden, waardoor het onduidelijk is in welke mate dit behouden zou blijven en slechts moet vervangen of hersteld worden, dan wel er een totaal nieuwe haag moet worden voorzien.

Verder vermelden deze overwegingen geen afmetingen, ook niet *'impliciet'* in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt. In de mate de aanvrager hiermee zou worden verplicht een groenscherm met *'gelijkaardige'* afmetingen als de bestaande groengordel aan te leggen, mist de voorwaarde evenzeer de vereiste precisie. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing evenwel vast dat volgens de aanvrager slechts *"met een haag van 2m als groenscherm kan akkoord gegaan worden"* (waarmee niet duidelijk is of hiermee de hoogte, diepte of breedte wordt bedoeld), terwijl uit de foto's in het dossier blijkt dat het bestaande groenscherm ter hoogte van de rechter perceelgrens ook bomen bevat die duidelijk hoger zijn dan twee meter.

Gelet op de voormelde vaststellingen is de bekritiseerde voorwaarde onwettig in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, van de uitdrukkelijke motiveringsverplichting vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing geen toetsing is gebeurd van het aangevraagde aan het specifieke bodemreliëf, met name een heuvel landschap met een afdalende straat. Zij meent dat de situatie niet kan vergeleken worden met de beoordeling van de bouw van een eengezinswoning op een perceel gelegen in een vlak landschap. De nieuw op te richten woning heeft volgens haar een andere impact op haar perceel dat een stuk lager gelegen is.

De verzoekende partij wijst er op dat zij dit specifieke bodemreliëf aangekaart heeft in haar beroepschrift, wat ook blijkt uit de bestreden beslissing. Zij meent evenwel dat de verwerende partij de specifieke omgeving en de reliëfverschillen tussen de percelen op geen enkele wijze beoordeeld of in rekening gebracht heeft, noch (afdoende) gemotiveerd heeft om welke reden deze reliëfverschillen niet in de beoordeling zouden moeten worden betrokken.

2.

De verwerende partij bekritiseert de vaagheid van dit middel omdat uit het verzoekschrift niet blijkt op welke wijze de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt. Ook meent zij dat de verzoekende partij erg vaag blijft over de beweerd impact van het bodemreliëf en nalaat te preciseren welke impact bedoeld wordt.

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoon dat zij inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, een kennelijk onredelijke beoordeling zou hebben gedaan, noch dat het bodemreliëf onvoldoende bij de beoordeling van de aanvraag werd betrokken.

De verwerende partij is daarentegen van oordeel dat uit het door de verzoekende partij ingediende beroepschrift eerder blijkt dat zij zich zorgen maakt over de hinder inzake inkijk, lichtinval en bezonning doordat het bodemreliëf er vooral toe zou leiden dat de nieuwe woning zou 'uittorenen' boven haar woning.

Zij wijst erop dat niet alle beoordelingscriteria inzake de goede ruimtelijke ordening stelselmatig moeten betrokken worden bij de beoordeling van de aanvraag, doch enkel voor zover zij relevant of noodzakelijk zijn. Het aspect bodemreliëf is niet uitdrukkelijk betrokken bij de beoordeling van de aanvraag, maar wel de problematiek inzake inkijk, bezonning en privacy in het kader van het gebruiksgenot. Zij citeert vervolgens het betreffende onderdeel uit de bestreden beslissing.

De verwerende partij besluit dat zij bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten deugdelijk heeft vergaard, geïnterpreteerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. Op grond hiervan heeft zij in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is. Zij ontkent dat de beslissing zou gemotiveerd zijn met een loutere stijlformule.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat de specifieke omstandigheid van het (hellend) bodemreliëf ervoor zorgt dat de impact van de woning naar hindereffecten groter is dan bij een vlak reliëf. Zij meent dat de verwerende partij met deze specifieke terreinkenmerken geen rekening heeft gehouden.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Voor zover de verwerende partij als exceptie inroept dat het middel onontvankelijk is omdat het te vaag omschreven is en niet wordt aangeduid op welke wijze de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt, dient dit te worden afgewezen.

Uit het antwoord van de verwerende partij blijkt afdoende dat zij begrepen heeft dat de schending van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt ingeroepen en dit met betrekking tot het aspect inzake de functionele inpasbaarheid. De terreinkenmerken en het bodemreliëf behoren immers tot dit aandachtspunt.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor

een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Uit deze motiveringsplicht volgt dat er voor de genomen beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze voorbereidt en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het beginsel verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De aanvraag betreft de bouw van een nieuwe eengezinswoning op een thans bebouwd perceel. Het nieuwe pand is minder diep maar breder dan de bestaande woning en zal dicht bij de lager rechter gelegen woning van de verzoekende partij worden ingeplant. De nieuwe woning is meer dan een verdubbeling van het bestaand bouwvolume, en beschikt over een verhoogd terras (72,30 m²) aan onder meer de rechterzijde van de woning. De bouwplannen bevatten terreinprofielen.

Het college oordeelt in zijn beslissing over het “bodemreliëf”:

“Er wordt een ophoging voorzien voor de aanleg van het terras aansluitend met de achtergevel. Het niveauverschil tussen het bestaande en nieuwe maaiveld wordt opgevangen door een overgangshelling. Voor de aanleg van de oprit, toegang tot de garage in de woning wordt een uitgraving voorzien. Het niveauverschil tussen het bestaande en nieuwe maaiveld wordt opgevangen door keermuren (cfr. plannen voor exacte afmetingen van reliëfwijzigingen).”

Uit de foto's in het dossier blijkt dat er zich thans een omvangrijk groenscherm met onder meer bomen bevindt ter hoogte van de perceelgrens met de verzoekende partij, waar onder meer de leefruimte van de verzoekende partij zich situeert.

In de gegeven omstandigheden kan het bezwaarlijk worden betwist dat het bodemreliëf, samen met de hiermee gepaard gaande hinderaspecten zoals onder meer de (mogelijke) inblikproblematiek, relevant aspecten van de goede ruimtelijke ordening zijn en moeten worden beoordeeld.

4.

4.1.

De bestreden beslissing bevat volgende omschrijving van de aanvraag en de bouwplaats:

“...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de vervanging van een woning door een nieuwe woning. De bestaande woning uit het einde van de jaren 70 is van het bungalowtype boven het maaiveld met een opengewerkte kelderverdieping, ingeschoven in het bestaande talud op

het perceel. Deze woning met zeer licht hellend zadeldak is ingeplant parallel aan de linker perceelsgrens op ca. 3m, met een voorgevelbreedte van 8.45m een bouwdiepte van 12,95m.

De nieuwe woning is een woning met een tweede bouwlaag grotendeels onder de kroonlijst en wordt met hetzelfde principe van een opengewerkte kelderverdieping ingeschoven in het talud opgericht. De kroonlijst boven het maaiveld op het talud is op 4.75m voorzien aan de linker zijgevel. De nieuwe woning zal parallel aan de straat op 7.06m opgericht worden. Het perceel heeft een onregelmatige vorm, waarbij de perceelsgrenzen schuin tegenover de straat zijn gelegen, onder een verschillende hoek, en het perceel naar achter toe verbreedt. De achterste perceelsgrens ligt evenmin parallel aan de straat. Door de inplanting van de woning parallel aan de straat verbreedt de linker bouwvrije strook van 4.38m naar ca. 9.30m en versmalt de rechter bouwvrije strook voor het hoofdgebouw van ca. 7.47m naar ca. 6.5m. Voorheen was er rechts langs de bestaande woning een bouwvrije strook die opliep van ca. 7.47m naar ca. 16.50m als volwaardige zijtuinstrook. Palend aan de woning wordt aan de rechterzijgevel een terras voorzien op 4m vanaf de perceelsgrens, verhoogd tegenover het maaiveld en aansluitend op de nulpas van de woning. De hoogte tegenover het maaiveld varieert van ca. 2.25m aan de voorgevel tot ca. 1.45m ter hoogte van de achtergevel.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in Moorsel, ten noordoosten van de kern van Tervuren, in de strook tussen de Leuvensesteenweg en het oude historische weefsel van Moorsel, dat zich op ongeveer 2km ten noorden hiervan bevindt. Hier hebben zich enkele wijken 'Galgenveld' en 'Bleukeveld' ontwikkeld als traditionele verkavelingen en daartussen aansluitend bij het Moorselbos werd de betrokken beboste zone tot een villawijk ontwikkeld. De aanvraag betreft een kleiner perceel van ca. 7a 80ca aan de noordoostelijke rand van dit gebied dat paalt aan het Moorselbos. De plaats heeft een uitgesproken residentieel karakter met villa's op veelal ruimere percelen en nog een manifest aanwezig bomenbestand.

...

4.2

Uit deze beschrijvingen blijkt niet wat de omvang is van het bestaande groen op het betrokken perceel, noch of het hoogteverschil tussen het bouwperceel en de omliggende percelen (waaronder dit van de verzoekende partij) concreet is onderzocht. Dit blijkt evenmin uit de verdere overwegingen in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het blijkt dus niet dat de verwerende partij op dit punt met kennis van zaken heeft geoordeeld. Dat de aanwezigheid van 'groen' een relevant te onderzoeken element is, is evident aangezien het aangevraagde gelegen is in woonparkgebied.

Uit de bestreden beslissing blijkt wel dat de verwerende partij zich bewust is van het "verhoogde" terras, dat het bestaande groenscherm "zeer dicht volwassen" is, en dat door de verzoekende partij in haar beroepschrift nadrukkelijk is gewezen op "grote reliëfverschillen" tussen het bouwperceel en haar perceel. Op grond van deze overwegingen en de vaststellingen onder randnummer 3, diende de verwerende partij de impact van de nieuwe woning op de privacy en het gebruiksgenot van de naburige woning van de verzoekende partij des te concreter en preciezer te motiveren.

In de mate dat de verwerende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonparkgebied doorschuift naar haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, moet worden opgemerkt dat woonparkgebied vereist dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan van het bouwperceel. De bouwplannen van de

aanvrager vermelden evenwel het (bestaande en nieuwe) groen op het bouwperceel niet. De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde omtrent het groen(scherp) is reeds onwettig bevonden bij de bespreking van het eerste middel.

5.

Uit de voorgaande vaststellingen volgt dat de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016, waarbij aan de bvba LV PROJECTS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande woning na het slopen van de bestaande woning op een perceel gelegen te 3080 Tervuren, Sleutelbloemenlaan 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 5g3.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS