

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0715 van 3 december 2013  
in de zaak 1213/0050/A/4/0043

*In zake:*

1. mevrouw **Cornelia HUYBRECHTS**
2. de heer **Eduard DE MEDTS**
3. mevrouw **Rita HUYBRECHTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
Kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en de heer Hamid ALLALI tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde van 16 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan mevrouw Ilka BEGYN, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Vilvoorde, Minnemolenstraat 19 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 33a2.

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

1.

Met een beschikking van 18 oktober 2012 werd vastgesteld dat het beroep op het eerste zicht kennelijk niet-ontvankelijk lijkt. Na de verantwoordingsnota van de verzoekende partij werd bij beschikking van 27 november 2012 vastgesteld dat het beroep niet kennelijk niet-ontvankelijk is.

Met een beschikking van 10 december 2012 is de zaak verwezen naar de vierde kamer.

2.

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

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Filip VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. FEITEN**

Op 7 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 november 2011 tot en met 14 december 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 9 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde verleent op 16 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2. a. beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Het perceel/gebouw bevindt zich aan de Minnemolenstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk residentiële bebouwing in gesloten en halfopen verband.

Het gebouw in kwestie omvat twee bouwlagen en heeft een zadeldak, bouwdiepte 7.18 m, breedte perceel/gebouw 6.00 m.

Men beoogt het uitbreiden van de gelijkvloerse en eerste verdieping tot een totale bouwdiepte van 10.18 m. In de dakkap wordt een dakuitbouw voorzien.

2. b. verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

Voorgestelde werken staan in functie van het wonen, de aanvraag is conform de bouwvoorschriften van het gewestplan.

...

2. f. beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Het voorstel tot uitbreiden van deze woning kan worden aanvaard. De voorgestelde bouwdiepten vallen binnen de norm. De tuin wordt vrij klein maar kan als dusdanig zijn functie nog voldoende uitoefenen. De dakuitbouw krijgt eerder het aspect van een derde woonlaag en dit door de voorgestelde afmetingen. Een dakuitbouw kan maar dient bescheiden te zijn van afmetingen. Voorgesteld wordt het gevelvlak van deze dakuitbouw te situeren op min. 0.50 m achter de oorspronkelijke achtergevel. De vrije hoogte tussen dient herleid te worden van 2.30 m naar 2.20 m.

Het planologisch voorschrift is nageleefd.

Het ontwerp is voorwaardelijk verenigbaar met zijn omgeving.

2.g. advies en eventueel voorstel van voorwaarden

gunstig advies mits:

- Het geveldak van de dakuitbouw dient op min. 0.50 m achter de oorspronkelijke achtergevel te worden geplaatst;
- De vrije hoogte ter hoogte van de dakuitbouw bedraagt max. 2.20 m;
- De afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en dakvlakken uit te voeren volgens de provinciale verordening goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 7 januari 2004;
- Zonder akkoord van de eigenaar van het aanliggend perceel, de nieuw te bouwen scheidingsmuur(muren) te voorzien geheel op eigen perceel (art. 2.3.1.2. – stedenbouwkundige verordening – 23/05/2011)
- Een gescheiden rioleringstelsel te construeren;

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 9 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 mei 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt een uitbreiding en een interne verbouwing van de bestaande eengezinswoning. Deze bestaande woning met 2 bouwlagen en een zadeldak heeft een bouwdiepte van 7.18m, net zoals de 3 andere woningen in het betrokken bouwblok van 4 woningen, en een breedte van 6.00m.

Achteraan wordt er een aanbouw over de volledige breedte van de woning en met een diepte van 3.00m voorzien. De totale bouwdiepte van de woning bedraagt dan 10.18m, de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt verkleind tot 5.00m á 5.60m. Het ontwerp voorziet de aanbouw zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping, afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 5.65m, dit is ca. 0.30m hoger dan de kroonlijsthoogte van het zadeldak van het hoofdvolume. De uitbreiding op de benedenverdieping wordt mee opgenomen in de leefruimte, op de verdieping komt er door de aanbouw ruimte beschikbaar voor een derde slaapkamer en een afzonderlijk toilet en een douchecel.

Daarnaast wordt in het dakvolume achteraan een dakkapel voorzien over een breedte van 3.98m, op 1.00m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De vrije hoogte binnen deze dakkapel bedraagt 2.30m. De bestemming van de dakverdieping blijft zolder.

...

### 5.3 Beschrijving van de plaats

...

De woning op het betrokken perceel is de derde in een rij van 4 woningen. Typerend voor deze woningenblok langs de Minnemolenstraat zijn relatief iets grotere achteruitbouwstroken in vergelijking met de beperkte tuinzones van 7.50m à 9.50m. Dit komt doordat de Minnemolenstraat schuin loopt op het loodrecht raster van de woonwijk. De achterzijden van de woningen in dit blok zijn duidelijk zichtbaar vanaf de Breemputstraat. De bebouwing aan de rand van de woonwijk, bijvoorbeeld aan de overzijde van de Breemputstraat bestaat eveneens uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband, maar met een grotere verscheidenheid aan architecturale uitwerking.

...

### 5.6 Beoordeling

...

d) De voorliggende aanvraag tot uitbreiding van de bestaande eengezinswoning is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Op zich is een uitbreiding van dergelijke woning met een beperkte grondoppervlakte van 6.00m bij 7.18m wel begrijpelijk in functie van het wooncomfort. De totale bouwdiepte met de aanbouw valt met 10.18m ook binnen de gebruikelijk gehanteerde bouwdiepten van 15.00m op de benedenverdieping en 12.00m op de verdiepingen. Desalniettemin is de beoogde uitbreiding specifiek voor deze woning op die plek vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt niet verantwoord.

e) Vooreerst beschikt de bestaande woning reeds nu over een erg beperkte tuinzone, meer bepaald met een diepte van amper 8.00m á 8.60m. Deze ondiepe tuinzone zou door de beoogde aanbouw verkleind worden tot 5.02m á 5.60m. Dit kan niet meer beschouwd worden als een volwaardige tuinzone bij een eengezinswoning. De woning beschikt wel over een relatief ruimere achteruitbouwstrook, tengevolge van de schuine inplanting van de woningen op de voorliggende Minnemolenstraat, doch deze achteruitbouwstrook kan het gebrek aan een volwaardige tuinzone achteraan niet of onvoldoende compenseren.

f) Daarnaast wordt door de beoogde aanbouw, vooral ook omdat deze over 2 bouwlagen is voorzien, de éénvormige volumewerking van het betrokken bouwblok van 4 woningen te grondig doorbroken. Deze 4 woningen vormen, net als bij de andere woningenblokken binnen de voormalige sociale woonwijk, één geheel met voor- en achtergevels die in dezelfde lijn liggen, met het zadeldak dat doorloopt en met een gelijkaardig materiaalgebruik. De nieuwe aanbouw zou letterlijk uitspringen aan de achterzijde van deze blok. De achterzijde van de woningenblok is trouwens goed zichtbaar vanaf de Breemputstraat. Ook de ontworpen dakkapel zou door zijn afmetingen als een dominant

*element uitspringen uit het dakvolume. Zowel de aanbouw over 2 bouwlagen als de beoogde dakkapel is niet aanvaardbaar binnen de gekende bestaande bebouwde omgeving.*

*g) Het feit dat de aanbouw over 2 verdiepingen is voorzien heeft ook een grotere ruimtelijke impact dan louter een uitbreiding op de benedenverdieping. Er zijn binnen de woonwijk meerdere woningen met aanbouwen/veranda's/overdekte terrassen aansluitend op de leefruimtes. Dit wordt ter plaatse niet als een aantasting van het uniform karakter van de wijk ervaren, evenmin wordt hiermee het straatbeeld grondig verstoord. De beoogde aanbouw over 2 verdiepingen zou dit wel doen. De enige uitzondering met een aanbouw over 2 verdiepingen binnen de wijk vormen de gekoppelde woningen Vlierkensstraat nrs. 142-144. Deze oude situatie van deze 2 woningen verstoort de uniformiteit binnen de wijk evenwel niet. Dit komt doordat de aanbouw voor de 2 woningen als één geheel is uitgevoerd en beide woningen erachter wel nog over een volwaardige tuinzone beschikken.*

*h) De voorliggende aanvraag heeft ten slotte ook een te grote precedentwaarde voor de omliggende woningen binnen de betrokken woonwijk. Deze aanvraag zou aangegrepen kunnen worden om nog dergelijke uitbreidingen te plannen waardoor enerzijds nog meer te beperkte tuinzones zouden ontstaan en anderzijds het uniform karakter van de wijk volledig zou worden aangetast. Dit eenvormig karakter van de wijk wordt vanuit ruimtelijk standpunt best wel behouden. Er zijn trouwens in de onmiddellijke omgeving voorbeelden van recente renovaties en verbouwingen van de oudere woningen zonder aantasting van de uniformiteit van de wijk.*

#### Conclusie

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

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van de woning is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door de beoogde aanbouw wordt de reeds beperkte tuinzone nog verder ingekrompen, waardoor de woning helemaal niet meer zou beschikken over een volwaardige tuinzone;*
- de éénvormige volumewerking van het betrokken bouwblok van 4 woningen wordt ook te grondig doorbroken door de beoogde aanbouw over 2 bouwlagen en door de ontworpen dakkapel;*
- de aantasting van het uniform karakter is in dit geval, specifiek binnen de betrokken woonwijk, niet aanvaardbaar;*

*...*

Na de hoorzitting van 21 juni 2012 beslist de verwerende partij op 21 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“...*

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De voorliggende aanvraag beoogt een uitbreiding en een interne verbouwing van de bestaande eengezinswoning. Deze bestaande woning met 2 bouwlagen en een zadeldak heeft een bouwdiepte van 7.18m, net zoals de 3 andere woningen in het betrokken bouwblok van 4 woningen, en een breedte van 6.00m.*

*Achteraan wordt er een aanbouw over de volledige breedte van de woning en met een diepte van 3.00m voorzien. De totale bouwdiepte van de woning bedraagt dan 10.18m,*

de afstand tot de achterste perceelsgrens wordt verkleind tot 5.00m á 5.60m. Het ontwerp voorziet de aanbouw zowel op de benedenverdieping als op de eerste verdieping, afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 5.65m, dit is ca. 0.30m hoger dan de kroonlijsthoogte van het zadeldak van het hoofdvolume. De uitbreiding op de benedenverdieping wordt mee opgenomen in de leefruimte, op de verdieping komt er door de aanbouw ruimte beschikbaar voor een derde slaapkamer en een afzonderlijk toilet en een doucheceel.

Daarnaast wordt in het dakvolume achteraan een dakkapel voorzien over een breedte van 3.98m, op 1.00m van beide zijdelingse perceelsgrenzen. De vrije hoogte binnen deze dakkapel bedraagt 2.30m. De bestemming van de dakverdieping blijft zolder.

...

### 5.3 Beschrijving van de plaats

...

De woning op het betrokken perceel is de derde in een rij van 4 woningen. Typerend voor deze woningenblok langs de Minnemolenstraat zijn relatief iets grotere achteruitbouwstroken in vergelijking met de beperkte tuinzones van 7.50m á 9.50m. Dit komt doordat de Minnemolenstraat schuin loopt op het loodrecht raster van de woonwijk. De achterzijdes van de woningen in dit blok zijn duidelijk zichtbaar vanaf de Breemputstraat. De bebouwing aan de rand van de woonwijk, bijvoorbeeld aan de overzijde van de Breemputstraat bestaat eveneens uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen verband, maar met een grotere verscheidenheid aan architecturale uitwerking.

...

d) De voorliggende aanvraag tot uitbreiding moet in eerste instantie beschouwd worden als een aanpassing van een te kleine woning in functie van hedendaagse woonnormen. Een uitbreiding van de betrokken woning met een beperkte grondoppervlakte van 6.00m bij 7.18m is erg begrijpelijk in functie van het wooncomfort. Na de uitbreiding beschikt de woning over een grondoppervlakte van 61.08m<sup>2</sup>, wat nog steeds onder een bescheiden woning dient begrepen te worden. De totale bouwdiepte met de aanbouw valt met 10.18m ook nog ruimschoots binnen de gebruikelijk gehanteerde bouwdiepten van 15.00m op de benedenverdieping en 12.00m op de verdiepingen.

e) Wat de tuinzone betreft, deze wordt door de beoogde aanbouw verkleind tot 5.02m á 5.60m. Dit is beperkt, doch aanvaardbaar in dit specifiek geval. De woning beschikt namelijk over een ruimere achteruitbouwstrook (11.80m á 13.40m), tengevolge van de schuine inplanting van de woningen op de voorliggende Minnemolenstraat. Deze achteruitbouwstrook, die tevens gunstig georiënteerd is (zuidwest), kan de beperktere tuinzone achteraan gedeeltelijk compenseren.

f) Daarnaast is de ruimtelijke impact op de omgeving van de beoogde uitbreiding achteraan aanvaardbaar. De afstand tussen de nieuwe achtergevel van de betrokken woning tot deze van de tegenoverliggende buur langs de Rogier Van der Weydenstraat bedraagt nog 24m. Dit is ruim voldoende, de bestaande openheid in het betrokken bouwblok wordt niet aangetast door de uitbreiding met een diepte van 3.00m. Ook ten opzichte van de naastliggende woningen binnen de woningenrij nrs. 15 en 21 wordt de ruimtelijke impact van de voorliggende aanvraag aanvaardbaar geacht. Bovendien wordt door het vergunnen van de voorliggende aanvraag aan deze buurwoningen en aan eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken wijk dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden. Hierbij kan ook nog verwezen worden naar een gelijkaardig project met een uitbreiding achteraan over 2 bouwlagen langs de Memlingstraat. Hiervoor werd op 5 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van

*burgemeester en schepenen, de uitbreidingswerken zijn momenteel in uitvoering. Er werd toen ook geoordeeld dat de voorgestelde uitbreiding, gezien de huidige comforteisen, aanvaardbaar is.*

*g) Met betrekking tot de dakuitbouw kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden. Deze dakuitbouw is door de ontworpen afmetingen inderdaad nogal dominant in het dakvolume. De woning krijgt dan ook aan de achterzijde eerder het uitzicht van 3 bouwlagen, dit is overdreven binnen de bestaande bebouwde omgeving. Een dakuitbouw kan wel op voorwaarde dat ze bescheiden blijft van afmetingen. De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde beperking in hoogte en de verplichte inplanting op min. 0.50m achter het oorspronkelijk gevelvlak kunnen bijgetreden worden.*

*h) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van de bestaande eengezinswoning verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden zoals opgenomen in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 januari 2012, worden hernomen bij deze vergunning.*

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

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van de woning is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- het betreft hier een aanpassing van een te kleine woning in functie van hedendaagse woonwensen, na de beoogde uitbreiding met 3.00m blijft het nog steeds een bescheiden woning met een beperkte bouwdiepte;*
- de ruimtelijke impact van de beoogde uitbreiding achteraan op de omgeving is aanvaardbaar, de bestaande openheid in het betrokken bouwblok wordt niet aangetast;*
- de naastliggende woningen en eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken woonwijk worden door deze vergunning dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden;*
- omdat de woning tengevolge van de ontworpen dakuitbouw het uitzicht van een derde bouwlaag krijgt wordt deze dakuitbouw wel beperkt in hoogte en verplicht ingeplant achter het gevelvlak.*

*Aan de vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:*

- het gevelvlak van de dakuitbouw dient op min. 0.50m achter de oorspronkelijke achtergevel te worden geplaatst;*
- de vrije hoogte ter hoogte van de dakuitbouw bedraagt max. 2.20m;*
- de afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en dakvlakken uit te voeren volgens de provinciale verordening goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 7 januari 2004;*
- zonder akkoord van de eigenaar van het aanliggend perceel, de nieuw te bouwen scheidingsmuur(muren) te voorzien geheel op eigen perceel (art. 2.3.1.2. - stedenbouwkundige verordening - 23/05/2011);*
- een gescheiden rioleringstelsel te construeren;*
- de aansluiting van de riolering op het openbaar rioleringsnet mag enkel worden uitgevoerd door VMW SDC Noordwest Twee Leeuwenweg 21 - 1800 Vilvoorde - 02 254 71 60;*
- de keuring, door een gecertificeerde keurder, van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen is verplicht;*

- *geen septische put te plaatsen;*
  - *te voldoen aan de eisen die bij de energieprestatieregelgeving horen, zijnde de 'EPB-eisen'. EPB staat voor 'Energieprestatie en Binnenklimaat';*
  - *te voldoen aan het decreet van 08/05/2009 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;*
  - *geen reliëfwijzigingen (verhogen van tuinpeil) aan te brengen.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief op 10 augustus 2012. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 21 september 2012, is tijdig.

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

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Het gevraagde betreft een woning gelegen in een bouwblok van vier woningen. De eerste verzoekende partij woont naast het bouwperceel. De woning van de tweede en derde verzoekende partij maakt deel uit van het bedoelde woonblok en situeert zich naast het linkeraanpalende perceel van het bouwperceel.

De eerste verzoekende partij stelt in haar uiteenzetting dat zij ten gevolge van de bestreden beslissing zal geconfronteerd worden met een scheidingsmuur met een diepte van 3 meter en een hoogte van 4 meter, die het genot van haar woning (lichtinval) en tuin zal verminderen. De tweede en derde verzoekende partijen stellen dat de vergunde uitbouw zeer storend zal zijn voor de architecturale eenheid van het geheel van het bouwblok.

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende aannemelijk een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.



## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1° b) VCRO.

De verzoekende partijen zetten in het eerste onderdeel uiteen:

“ ...

*Doordat, middels het bestreden besluit de aanbouw wordt vergund van een volume met een diepte van 3 meter, over twee verdiepingen, met daarboven nog een massieve dakkapel achteraan een bestaande vergunde rijwoning, over de volledige perceelsbreedte en in een tuintje van amper 8 meter diep,*

*En doordat, hierdoor de woningen links en rechts van de betrokken woning worden geconfronteerd met een muur op de perceelsgrens over een diepte van 3 m. achter hun achtergevel, en met een hoogte van maar liefst vier meter, daar waar de diepte van de tuin van de linksaanpalende woning maximaal amper 8 m. diep is,*

*En doordat, dit vergunde aanvullende bouwblok gelegen is te midden van de woningrij Minnemolenstraat 15-21, die momenteel nog zijn oorspronkelijke architecturale eenheid heeft, en waardoor dus deze eenheid bruut wordt doorbroken,*

*En doordat, door deze vergunning de aanpalende woningen (nrs. 17 en 21) zullen worden geconfronteerd met een massief bouwvolume onmiddellijk naast en achter hun woning, waardoor de lichtinval langs de achterzijde van hun woning zowel op het gelijkvloers als op de verdieping ernstig zal worden beperkt, evenals het genot van hun tuinen, die nu over bijna de helft ervan langs een zijde zullen worden overvleugeld door een muur van 4 meter hoog over een diepte van 3 meter.*

*Terwijl, de in het middel aangehaalde wettelijke bepaling voorschrijft dat elke vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,*

*En terwijl, het daarbij weliswaar zo is dat de Raad voor vergunningsbetwistingen zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een vergund ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid kan stellen, doch wél kan nagaan of de vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van deze verenigbaarheid heeft gebaseerd op de juiste feiten, of zij deze feiten correct heeft geïnterpreteerd, en of zij op basis van deze feiten,*

*En terwijl, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het ter vergunning voorliggend ontwerp ten onrechte stelt dat dit vergunbaar is, nu de vergunning ervan voor de onmiddellijke burens de mogelijkheid schept in de toekomst een gelijkaardige constructie op te richten,*

*En terwijl, de vergunningverlenende overheid immers de bestaanbaarheid van een ter vergunning voorliggend ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening moet toetsen aan de ruimtelijke ordening zoals zij concreet bestaat, doch niet kan toetsen aan de ruimtelijke ordening zoals zij er misschien in de toekomst zal gaan uitzien,*

indien de naburige eigenaars middels de uitvoering van werken de ruimtelijke ordening wijzigen op een vergelijkbare wijze als middels de vergunde werken (cfr. R.v.St., Vervoort en Dick, nr. 72.989, 3 april 1998, in verband met de vergunning van een halfopen bebouwing in een omgeving met open bebouwing die werd vergund op basis van het motief dat door de halfopen bebouwing, de burenen in de toekomst de mogelijkheid zouden krijgen tegen de gecreëerde wachtgevel aan te bouwen)

En terwijl, artikel 4.3.2. §2 2° de vergunningverlenende overheid weliswaar de mogelijkheid verleent om bij de beoordeling van een ter vergunning voorliggend ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening niet alleen rekening te houden met de bestaande toestand, maar tevens met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, doch dat deze mogelijkheid in casu geen toepassing vindt, omdat uit de motivering van het bestreden besluit allerm minst blijkt dat de precedentswaarde die het vergunde ontwerp wordt toegedicht voor de omwonenden ook strookt met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling ...”

De verwerende partij repliceert:

“...

1. Volgens de verzoekende partijen wordt de vergunning verleend omdat dit voor de “onmiddellijke burenen de mogelijkheid schept in de toekomst een gelijkaardige constructie op te richten” (eerste onderdeel).

Echter, de bestreden beslissing overweegt onder meer als volgt:

(...)

De (impliciete) bewering van de verzoekende partijen dat de mogelijke uitbreidingsmogelijkheid voor gelijkaardige woningen in de woonwijk ‘het motief’ zou zijn om de vergunning te verlenen, is onjuist. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening steunt immers op diverse, voldoende draagkrachtige motieven, waaronder de verenigbaarheid met de hedendaagse woonnormen, de grootte van de uitbreiding en de bestaande openheid in het betrokken bouwblok. Zelfs al zou men vaststellen dat de overweging “de naastliggende woningen en eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken woonwijk worden door deze vergunning dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden” onregelmatig is, dan moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing nog steeds wordt gedragen door afdoende draagkrachtige motieven.

De argumentatie van de verzoekende partijen is dan ook een kritiek op een overtollig motief.

(...)

Het eerste onderdeel van het eerste middel is bijgevolg ongegrond.

Volledigheidshalve merkt concludant op dat de vergunningverlenende overheid rekening mag houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (art. 4.3.1, §2, 2° VCRO):

(...)

Waar voordien betwisting bestond over de vraag of een stedenbouwkundige aanvraag kon worden getoetst aan artikel 4 van het Decreet van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), bevestigt de decreetgever in de VCRO dat voortaan ook rekening mag worden gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wat impliceert dat een aanvraag desgevallend mag afwijken van de bestaande stedenbouwkundige toestand van de omgeving.

(...)

Het is bijgevolg voldoende dat de gewenste ontwikkelingen gekend of evident zijn, uit maatschappelijke bekommernissen voortvloeien, enz... De verwerende partij ontwikkelt in de

*bestreden beslissing een eigen beoordeling over de betrokken woonwijk en verwijst bovendien naar vergunningen die in het verleden werden verleend.*

*(...)*

*Het is niet onredelijk om, gelet op de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, een beperkte uitbreiding toe te staan met het oog op een gestructureerde en geplande ruimtelijke ordening die voldoet aan de hedendaagse woonnormen en ingepast kan worden in de betrokken woonwijk.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel is ook om deze reden ongegrond.*

*...*

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

*“..."*

*Met betrekking tot het onderdeel van het middel waarin wordt gesteld dat de vergunning wordt afgeleverd op basis van het motief dat vergunning van het ontwerp de andere eigenaars binnen het bouwblok in de toekomst de gelegenheid zal geven een gelijkaardige uitbreiding te realiseren, antwoordt de deputatie dat dit onderdeel ongegrond is omdat het gericht zou zijn tegen een slechts overtollig motief.*

*Dit blijkt nochtans niet uit het bestreden besluit, dat duidelijk vermeldt dat bovendien door het vergunnen van de voorliggende aanvraag aan deze buurwoningen en aan eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken wijk dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden". (cfr. bestreden besluit medio p. 5).*

*Het is duidelijk dat dit argument ertoe strekt het beroepargument van de doorbreking van de architecturale eenheid en goede ruimtelijke ordening te pareren. Namelijk : door het imiteren van de vergunde werken door de burens, zal de architecturale eenheid en de goede ruimtelijke ordening worden hersteld;*

*Het is daarbij helemaal niet zo dat uit het bestreden besluit kan worden afgeleid dat, indien zou worden vastgesteld dat de andere woningen van deze mogelijkheid geen gebruik zouden kunnen maken, de vergunning toch zou zijn afgeleverd;*

*In tegenstelling tot wat de deputatie nu beweert blijkt uit de motivering van het bestreden besluit duidelijk dat de precedentswaarde van de vergunde werken een wezenlijk motief is geweest om de vergunning af te leveren.*

*Met betrekking tot de in het middel geuite kritiek dat de vergunning onmogelijk kan worden verantwoord door de verwijzing naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, verwijst de deputatie dan plots toch naar de precedentswaarde van de vergunde werken, hoewel de deputatie dit tevoren een slechts overtollig motief had genoemd.*

*Het is evident dat de vergunning van een door een particulier aangevraagde uitbreiding helemaal niet kan worden beschouwd als een "beleidsmatig gewenste ontwikkeling". Het administratief dossier bevat geen enkel stuk waaruit blijkt dat het creëren van uitbreidingen in de woonwijk een "beleidsmatig gewenste ontwikkeling is";*

*Indien men deze vergunningsmogelijkheid zo soepel interpreteert, kunnen alle aanvragen die niet verenigbaar zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening dan worden vergund als sporend met een niet nader bepaalde beleidsmatig gewenste*

ontwikkeling.

...”

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan moet een stedenbouwkundige vergunning weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en b) met een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De vaststelling dat een aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken of de vaststelling dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, dwingt het vergunningverlenend bestuursorgaan om een vergunning te weigeren. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening volstaat derhalve om een weigering tot vergunning te dragen en dient beschouwd te worden als een determinerend weigeringsmotief.

2.

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

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk en op afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing moet en kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

Zoals de verwerende partij terecht aanhaalt in de antwoordnota wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning om de volgende redenen:

“

- de voorliggende aanvraag tot uitbreiding van de woning is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- het betreft hier een aanpassing van een te kleine woning in functie van hedendaagse woonwensen, na de beoogde uitbreiding met 3.00m blijft het nog steeds een bescheiden woning met een beperkte bouwdiepte;
- de ruimtelijke impact van de beoogde uitbreiding achteraan op de omgeving is aanvaardbaar, de bestaande openheid in het betrokken bouwblok wordt niet aangetast;
- de naastliggende woningen en eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken woonwijk worden door deze vergunning dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden;
- omdat de woning tengevolge van de ontworpen dakuitbouw het uitzicht van een derde bouwlaag krijgt wordt deze dakuitbouw wel beperkt in hoogte en verplicht ingeplant

achter het gevelvlak.”

Deze motieven houden duidelijk verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Minder duidelijk is of één of meerdere motieven kunnen beschouwd worden als voldoende draagkrachtige motieven. Dit blijkt alleszins niet uit de bestreden beslissing. Eerder het omgekeerde blijkt aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt “dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning om de volgende redenen” en verschillende redenen opsomt die betrekking lijken te hebben op verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening en één geheel lijken uit te maken. Zoals reeds gesteld kan bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en uit de motivering blijkt niet dat de passus dat “de naastliggende woningen en eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken woonwijk (...) door deze vergunning dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden (worden)” kan beschouwd worden als een in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overtuigende reden.

5.

Uit de voorgaande volgt dat moet worden aangenomen dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening mede gesteund wordt op het gegeven dat onder meer de naastliggende woningen, en dus ook de woning van de eerste verzoekende partij, door de bestreden vergunning dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden wordt.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt onder meer dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.

Het kan niet ontkend worden dat de woningen van de verzoekende partijen behoren tot de relevante omgeving van het bouwperceel. De verwerende partij stelt immers in de bestreden beslissing zelf vast dat de “woonwijk” gekenmerkt wordt door kleine woningenblokken, dat het uniform karakter van de woonwijk bereikt wordt door de volumewerking en door de uniforme afwerking en dat de woning op het betrokken perceel de derde in een rij is van vier woningen.

Het louter gegeven dat “de naastliggende woningen en eventuele andere gelijkaardige woningen binnen de betrokken woonwijk (...) door deze vergunning dezelfde uitbreidingsmogelijkheid geboden (worden)” kan niet beschouwd worden als een afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving “bestaande” toestand. De bestaande toestand wordt in deze passus integraal buiten beschouwing gelaten voor wat betreft de naastliggende woningen. Het bestreden besluit vermeldt aangaande deze naastliggende woningen nog enkel dat “ook ten opzichte van de naastliggende woningen binnen de woningenrij nrs. 15 en 21 (...) de ruimtelijke impact van de voorliggende aanvraag aanvaardbaar (wordt) geacht”. Uit deze passus blijkt echter niet wat deze impact zou zijn, noch waarom deze impact aanvaardbaar zou worden geacht, zodat evenmin uit deze redengeving in de bestreden beslissing blijkt op grond van welke elementen en gegevens de verwerende partij het aangevraagde aanvaardbaar acht, rekening houdend met de bestaande toestand van de andere woningen in de bedoelde woningenrij.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de formeel uitgedrukte motieven niet toelaten om te besluiten dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de bestaande ordening van de naastliggende woningen.

7.

De argumentatie van de verwerende partij dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk.

Daargelaten de vraag of het motief dat ook ander woningen in de omgeving dezelfde uitbreidingsmogelijkheid krijgen, kan beschouwd worden als “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” zoals bepaald in artikel 4.3.1., § 2, eerste lid, 2° VCRO, dient te worden vastgesteld dat daar in de bestreden beslissing geen gewag van wordt gemaakt. Bovendien kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.

8.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 juni 2012, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te Vilvoorde, Minnemolenstraat 19 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 33a2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ