

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0673
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0837-A

Verzoekende partijen	1. de heer Jean-François MICHIELSSEN 2. mevrouw Dominique LAMBION vertegenwoordigd door advocaat Johan NOLMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1500 Halle, Bergensesteenweg 54
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Vincent JADINON 2. mevrouw Isabelle DE RUYCK vertegenwoordigd door advocaten Arne VANDAELE en Philippe Junior GEYSENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 8 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van een tuinhuis op het perceel gelegen te 1650 Beersel, Danislaan 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 230T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 15 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 16 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Kris CROONEN, die *loco* advocaat Johan NOLMANS voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Arne VAN DAELE, die voor de tussenkomenende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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 tussenkomenende partijen dienen op 1 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen aan de Danislaan 46.

De aanvraag beoogt de afbraak van een afdak aansluitend aan de achtergevel, de uitbreiding van het gelijkvloers tot vijftien meter en een uitbouw op de verdieping tot twaalf meter. De bestaande garage wordt tot een fietsenberging herleid, en achteraan wordt er een grotere tuinberging opgericht. De bestaande terraszone van de woning wordt van 85 m² tot 45 m² verkleind.

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

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Op eensluidend advies van 1 maart 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel op 8 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 2 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 juni 2017 beslist de verwerende partij op 15 juni 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het verbouwen van een woning is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen van het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag houdt een vermindering in van de bestaande terrasverharding. Gezien echter niet duidelijk is of deze verharding eerder vergund was en er een heraanleg plaatsvindt, kan ze als een nieuwe verharding beschouwd worden. Daarnaast is er een uitbreiding van het hoofdgebouw onder de ondergrens van de toepassing van de verordening. Niettemin gaat de aanvrager over tot het plaatsen van een hemelwaterput van 5000l. De resterende terrasverharding beschikt over voldoende vrije randen om meteen naar het omliggende terrein af te wateren. De kiezelverharding in de rechter bouwvrije strook wordt verlengd over een vroegere terrasstrook en zal een directe infiltratie toelaten.

De derde-beroeper voert aan dat de bouwdichtheid vergroot en de infiltratie in de bodem zal verminderen en problematisch is voor afstromend water. Nochtans dient gesteld te worden dat de beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw een bestaand terras vervangt zonder afname van de infiltratieoppervlakte, dat een deel van het terras naar kiezelverharding wordt omgevormd met een verbeterde infiltratie, dat de garage verkleint ten voordele van het gazon en dat de tuinberging diep op het terrein afgekoppeld zal worden ter plaatse. Er is dus geen enkele reden om aan te nemen dat er een achteruitgang zal zijn inzake de infiltratie van hemelwater ter plaatse, wel integendeel.

Uitgaande van het gegeven dat mogelijk het terras onvergund is (de datering voor het 'vergund geacht' karakter werd niet gemaakt) is er wel een nadelige situatie tegenover het ontbreken van een terras, maar in dit opzicht dient gesteld te worden dat een oppervlakte van ca. 45m² voor een terras geenszins buitensporig is en dit ver verwijderd blijft van de perceelsgrens. Er is geenszins afstromend water te verwachten of enige nadelige wijziging in het plaatselijk afstromingsregime. De aanvrager brengt doorlatendheidsproeven bij die de goede infiltratie ter plaatse onderschrijven.

De aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes en er worden meer inspanningen dan voorgeschreven gedaan. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) 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. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen is de woning afgestemd op de links aanpalende woning. De schaal van het project is in overeenstemming met het bouwprogramma van een eengezinswoning en met wat in de omgeving voorkomt. Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn gangbaar voor deze typologie van wonen. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar. De argumenten tot vergunnen die door de gemeente werden naar voor geschoven kunnen dan ook onderschreven worden.

d) De eigenaar van de rechter aanpalende woning komt in beroep om diverse redenen. Onder meer wordt de aanwezigheid van ramen op de verdieping in de zijgevel als problematisch aangegeven voor de privacy, ook voor wat de nieuwe achterbouw betreft. De aanvrager argumenteert echter terecht dat het om een badkamer gaat en dat die er zelf alle belang bij heeft de nodige maatregelen te treffen tegen rechtstreeks inzicht. Ramen in zijgevels zijn gangbaar bij woningen in half open orde, met hantering van normale bouwvrije stroken. De afstanden overschrijden door de aanwezigheid van bouwvrije stroken ruimschoots de afstandsregels zoals vervat in het burgerlijk wetboek en de inzichten die mogelijk zijn horen bij deze bouwtypologie. De bouwvrije stroken zijn iets kleiner dan gangbaar, maar geenszins dermate klein dat dit tot de hantering van blinde gevels zou moeten leiden. Een maatregel tot bescherming van wederzijdse inzichten voor het badkamerraam kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden teneinde de impact te verkleinen. Het werken met mat en ondoorzichtig glas kan hiervoor een oplossing bieden.

Er wordt ook verwezen naar derving van bezonning en lichtinval ten gevolge van de uitbreiding. Gezien de rechter aanpalende woning een beetje dichter bij de straat is ingeplant (ca. 1m volgens de luchtfoto, iets meer volgens het plan) en nog over een eerder beperkte bouwdiepte van ca. 8.5m beschikt is dit inderdaad een gevolg dat zich in beperkte mate kan stellen bij lage zonnestanden. Hier dient gesteld te worden dat de beroeper (wonende op huisnr. 144) met een bouwdiepte van ca. 8.5m een kleiner dan gebruikelijke bouwdiepte heeft. In de straat werden al veel woningen uitgebreid volgens de 15m/12m regel zoals die lange tijd als vaste maatstaf is gehanteerd. Dit is ook een diepte die toelaat om een bouwprogramma te realiseren dat passend is voor de omgeving (normale eengezinswoning). Temeer gezien de perceelsdiepte van ruim 60m is er geen reden om deze diepte te gaan beperken ten voordele van een meer bruikbare tuinstrook.

Door de grotere bouwdieptes die al bij andere recente ingrepen in de straatwand werden gerealiseerd werd al een aanzet gegeven voor de toekomstige ordening in de straat en de wijk en werd een gelijke ontwikkelingskans aan alle omliggende woningen geboden. Vanuit de comfortbehoefte van de huidige en toekomstige generaties zal er een nood ontstaan om systematisch naar grotere bouwdieptes te gaan dan de oude situaties met dieptes van ca. 8m-10m.

De beperkte hinder, die vooralsnog uitgaat van een verhoogde bouwdiepte voor de nog minder diepe aanpalende woningen, wordt gerekend tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met dichte bebouwing. Indien de bestaande achtergevellijnen, systematisch als uiterste bouwlijn zouden worden aangehouden voor elke nieuwe inbreiding, betekent dit een bevrozing van de normale ontwikkeling van woongebieden en een onaanvaardbare belemmering voor de aanpassing van de woonweefsels aan de hedendaagse ruimtebehoeften.

e) De beroeper argumenteert verder dat de vergunning niet kan worden verleend omdat het terras onvergund zou zijn. Daarnaast argumenteert hij ook dat er voor het stallen van de wagens in de zijdelingse bouwvrije strook een stedenbouwkundige vergunning nodig is die niet voorhanden is. In deze dient opgemerkt te worden dat de aanvraag 'nieuwe toestand' zowel het resterende terras omvat als de bouwvrije strook in kiezels en dus een aanvraag waarbij de beide stroken mee kunnen vergund worden. In een stedenbouwkundige aanvraag wordt bij de beoordeling geen onderscheid gemaakt tussen te regulariseren delen of nieuwe delen en er is dus geenszins een voorafgaande vergunning of bijkomende vergunning nodig bovenop wat voorligt. Het is pas op het moment van de eerste aanvraag dat getoetst wordt aan de stedenbouwkundige

voorschriften. Hier zijn geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die een regularisatie van deze terreininrichting verhinderen.

f) De beroeper argumenteert nog dat de bouwdichtheid verhoogt. Het begrip bouwdichtheid wordt steeds gerelateerd aan een bewoningsdruk en het aantal gebouwen op een bepaalde oppervlakte (op straat- of wijkniveau). Bij de uitbreiding van één eengezinswoning om aan de moderne comforteisen te voldoen wordt in principe niet over een verhoogde bouwdichtheid gesproken. Wel wijzigt het bouwoppervlak, de vloer-terreinindex en verschuift de terreinname beperkt van verharding naar bebouwing. Al deze indicatoren blijven echter zeer laag gezien het een perceel van ca. 5a 70ca betreft. Met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 135m² (woning + fietsenberging + tuinberging), een niet-doorlatende verharde oppervlakte van ca. 45m² en een kiezelverharding van ca. 70m² wordt een versteningsgraad bereikt die laag blijft en geenszins overdreven voor de plaats.

g) De beroeper stelt nog dat de oprit niet bruikbaar is voor wagens. De zijdelingse bouwvrije strook is tot op heden in gebruik als oprit, met doorgang naar de garage. Deze garage wordt verkleind tot fietsenberging en de oprit zal aldus niet meer ten dienste hiervan staan. De breedte van deze strook is variabel en inderdaad aan de smalle kant (van 2.16m aan de achterhoek van de woning tot ca. 2.80m aan de straat). Als staanplaats vooraan aan de straat is dit nog steeds voldoende en net zoals in de voorgaande situatie met de garage achteraan kunnen er ook twee wagens achter elkaar gestald worden. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er iets zal veranderen tegenover de bestaande situatie. Er zal enkel één auto in open lucht staan die voorheen in de garage stond, maar hier kan de beroeper geen hinder van ondervinden. Het bijkomend stallen op de straat is eveneens gekend en vormt geen probleem in deze wijk of ter hoogte van dit perceel met een breedte van ca. 9m aan de straat. Er wordt niet aangegeven waar er een knelpunt zou zijn ten gevolge van de verbouwing.

h) De beroeper werpt nog op dat de verkoopwaarde van zijn woning zal dalen door de werken. In deze dient opgemerkt te worden dat de waarde van een gebouw steeds het hoogst is als het omliggende woonweefsel nog niet of slechts gedeeltelijk is ingevuld en daalt naarmate deze planologische doelstelling verder ingevuld wordt. Waardevermindering kan absoluut geen stedenbouwkundig argument zijn om een volstrekt normale perceelsinrichting af te wijzen. Een weigering met dit argument ten grondslag zou een bevrozing inhouden van iedere verdere ruimtelijke ontwikkeling zoals die al bij aanvang voorzien was.

i) In nevenorde ging de gemeente over tot enkele ruimtelijke voorwaarden die de impact op het aanpalende perceel licht milderden. Deze kunnen grotendeels worden bijgetreden. Het gaat daarbij om de breedte van de luifel aan de zijkant die van 60cm naar 50cm moet worden gereduceerd, de verhardingen die tot 1m van de perceelsgrens moeten verwijderd blijven, en een algemene voorwaarde rond groenindexen in tuin en voortuin.

Wat betreft de afstand van de verharding tot de perceelsgrens wordt de kiezelverharding bedoeld. De voorwaarde kan worden bijgetreden voor wat betreft het gedeelte voorbij het hoofdgebouw dat nieuw wordt aangelegd. Een kiezelvrije strook maakt dat zekerheid ontstaat dat de kiezels op het eigen terrein blijven en dat de overgang tussen de percelen zo natuurlijk mogelijk verloopt. Voor de inrit vooraan naast de woning, met al bestaande kiezelverharding, is het nu al zo dat deze met een zeer laag muurtje (hoge boordsteen) gescheiden wordt van de zijtuin van de buur en dat er hier geen meerwaarde ontstaat met een strook van aarde of beplanting over 1m breed. Dit zou bovendien de strook ongeschikt maken als parkeerruimte.

Inzake de groen-terreinindex van 0.8 voor de tuin en 0.5 voor de voortuin dient opgemerkt te worden dat deze vandaag al gehaald wordt, maar dat het zinvol kan zijn deze op te leggen om te voorkomen dat mits vrijgestelde werken deze index overschreden zou worden. Aangaande de luifel komt de beperking tot 50cm voort uit wat gangbaar voor uitkragingen wordt geaccepteerd als zijnde niet strijdig met de normale functionaliteit van een bouwvrije strook. Een vierde voorwaarde inzake de keuring van het rioleringsnet is algemeen en kan ook worden bijgetreden.

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

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- *de nieuwe achterbouw blijft binnen de normale bebouwingsgrenzen zoals die ook bij andere recentere gebouwen in de straat en in de wijk zijn gehanteerd;*
- *na de werken zal de terreininname voor bebouwing en verharding laag blijven en binnen wat gangbaar is als perceelsinrichting voor een eengezinswoning;*
- *de architectuur is bescheiden en hedendaags en zal een goede integratie in de omgeving bewerkstellingen.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO en artikel 4.2.1, 1° a VCRO, en aan machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.3.1. § 1, 1° a) VCRO moet een verkavelingsvergunning worden geweigerd bij een inbreuk op stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Achter de te verbouwen gezinswoning ligt een terras in tegels van 85,05m², hetwelk niet vergund is.

Nochtans is er voor het aanleggen van een “verharde constructie” een stedenbouwkundige vergunning vereist conform artikel 4.2.1. VCRO, hetgeen bepaalt:

(...)

De omschrijving van het woord constructie in dit artikel heeft een zogenaamd “catch all”-karakter: ook een terras valt hieronder.

Een vrijstelling tot aanvraag van een vergunning kan slechts voor een maximale oppervlakte van 80,00m².

Het terras zal weliswaar worden gereduceerd tot 45,39m², doch deze reductie is niet in staat de voorgaande onregelmatigheid op te heffen.

Verwerende partij stelt hierover: “Gezien echter niet duidelijk is of deze verharding eerder vergund was en er een heraanleg plaatsvindt, kan ze als een nieuwe verharding beschouwd worden.”.

Verzoekers begrijpen vooreerst niet dat er onduidelijkheid kan bestaan over het al dan niet vergund zijn van het terras.

Dit is immers eenvoudig te achterhalen: er is een vergunning of er is geen vergunning.

In casu is het duidelijk dat het betreffende terras niet vergund is.

Het standpunt van verwerende partij komt er op neer dat een schending van stedenbouwkundige voorschriften geen gevolgen zal hebben zolang er geen haan naar kraait.

Dit standpunt is niet correct. Immers, conform artikel 4.3.1 VRCO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd ingeval van inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften.

Het verlenen van een vergunning in strijd met stedenbouwkundige voorschriften maakt daarenboven machtsoverschrijding uit.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Volgens verzoekende partijen zou verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald ten onrechte de vergunning voor het nieuwe terras niet geweigerd hebben, hoewel het oude terras niet eens vergund was.

Deze redenering van verzoekende partijen raakt echter kant, noch wal.

De aanvraag voorziet immers de afbraak van het oude terras en de vervanging ervan door een nieuw en kleiner terras.

De al dan niet vergunde toestand van het oude terras is in casu derhalve irrelevant geworden, vermits dit oude terras toch afgebroken en vervangen zal worden.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht enkel nagegaan of het nieuwe, aangevraagde terras al dan niet vergund kan worden, zonder dat zij erbij moest stilstaan of het oude terras al dan niet vergund was.

In de bestreden beslissing heeft verwerende partij dan ook terecht het volgende geoordeeld:

“e) De beroeper argumenteert verder dat de vergunning niet kan worden verleend omdat het terras onvergund zou zijn. Daarnaast argumenteert hij ook dat er voor het stallen van de wagens in de zijdelingse bouwvrije strook een stedenbouwkundige vergunning nodig is die niet voorhanden is. In deze dient opgemerkt te worden dat de aanvraag ‘nieuwe toestand’ zowel het resterende terras omvat als de bouwvrije strook in kiezels en dus een aanvraag waarbij de beide stroken mee kunnen vergund worden. In een stedenbouwkundige aanvraag wordt bij de beoordeling geen onderscheid gemaakt tussen te regulariseren delen of nieuwe delen en er is dus geenszins een voorafgaande vergunning of bijkomende vergunning nodig bovenop wat voorligt. Het is pas op het moment van de eerste aanvraag dat getoetst wordt aan de stedenbouwkundige voorschriften. Hier zijn geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die een regularisatie van deze terreininrichting verhinderen.”

Van enige schending van de aangegeven wetsbepalingen en/of van machtsoverschrijding kan er in casu derhalve absoluut geen sprake zijn.

...

3.

De tussenkomende partijen laten gelden:

“...

Het middel is kennelijk niet ontvankelijk, minstens ongegrond, en dit op basis van vier argumenten.

Ten eerste heeft verzoekende partij geen belang bij het middel, nu de bestreden beslissing toelaat om een terras aan te leggen, en het oude, vermeend onvergunde terras, zal worden afgebroken, of minstens vergund zal worden in de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing heeft dus ofwel helemaal geen betrekking op het oude terras (voor het gedeelte dat wordt afgebroken), of zal het oude terras wel degelijk vergunnen (voor het gedeelte van het oude terras dat niet wordt afgebroken).

*Dit werd ook als dusdanig vermeld in de bestreden beslissing (**stuk 1**, p. 5):*

(...)

Het middel moet daarom alleen al worden afgewezen als niet-ontvankelijk.

Ten tweede is het middel niet ontvankelijk, of minstens ongegrond, omdat het betrekking heeft op de sanctionering van stedenbouwkundige voorschriften, en niet op de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning. De overtreding van stedenbouwkundige voorschriften kan aanleiding geven tot administratieve of strafrechtelijke sancties, maar hoeft de toekenning van een vergunning niet in de weg te staan. Het volstaat immers dat de te vergunnen werken, in casu o.a. de aanleg van een nieuw terras met andere afmetingen, op het moment van de aanvraag vergunbaar zijn. Als er zich al een probleem zou stellen met betrekking tot de wettigheid van het huidige terras, dan is het niet aan de

vergunningverlenende overheid, maar aan de sanctionerende overheid om hieromtrent desgevallend de nodige maatregelen te treffen.

Uw Raad oordeelde in dit verband reeds eerder dat het vergunningverlenend bestuur bij de beoordeling van de aanvraag tot vergunning geen uitspraak doet over het al dan niet vergund karakter van de bestaande toestand. In arrest nummer RvVb/A/1718/0141 van 10 oktober 2017 stelde Uw Raad namelijk het volgende:

(...)

Een beweerde onduidelijkheid over het al dan niet vergund karakter van het (oude) terras, staat dus de toekenning van de vergunning niet in de weg.

Ten derde merkt tussenkomende partij ook op dat de bestreden beslissing, in het licht van de hiervoor geciteerde rechtspraak, in generlei opzicht uitspraak doet over het al dan niet vergund karakter van het bestaande terras.

Meer zelfs, waar er rechten zouden kunnen voortvloeien uit de bestaande situatie, heeft verwerende partij steeds de hypothese genomen dat het bestaande terras niet vergund is. Zo wordt bijvoorbeeld het nieuw aan te leggen terras, voor de toepassing van de watertoets, niet als een heraanleg beschouwd, maar wel als een nieuw terras (**stuk 1**, p. 4):

(...)

Ten vierde, en louter ondergeschikt, vraagt verzoekende partij zich trouwens af hoe een (vermeende) stedenbouwkundige inbreuk met betrekking tot het oude terras, die er in elk geval reeds lag in 2004 (...), nog niet verjaard zou zijn.

...”

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“...

Een terras valt overeenkomstig artikel 4.1.1, 3° VCRO onder de verzamelterm van constructie: “constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds” (eigen onderlijning).

Overeenkomstig artikel 2.1, 8° van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16.07.2010 kan een vrijstelling tot aanvraag van een vergunning slechts voor een maximale oppervlakte van 80,00m².

Verwerende partij stelt hierover: “Gezien echter niet duidelijk is of deze verharding eerder vergund was en er een heraanleg plaatsvindt, kan ze als een nieuwe verharding beschouwd worden.”.

Verzoekers begrijpen vooreerst niet dat er onduidelijkheid kan bestaan over het al dan niet vergund zijn van het terras.

Dit is immers eenvoudig te achterhalen: er is een vergunning of er is geen vergunning.

In casu is het duidelijk dat het betreffende terras niet vergund is.

De tussenkomende partij geeft zelf aan dat de laatste stedenbouwkundige vergunning dateert van 27.07.1965.

Het standpunt van verwerende partij komt er op neer dat een schending van stedenbouwkundige voorschriften geen gevolgen zal hebben zolang er geen haan naar kraait.

Dit standpunt is niet correct.

Ook al wordt het terras gereduceerd tot 45,39m², toch is deze reductie niet in staat de voorgaande onregelmatigheid op te heffen.

Dit zou indruisen tegen het algemeen rechtsbeginsel van “fraus omnia corrumpit”, dat stelt dat fraude niet tegen anderen kan worden ingeroepen. Conform artikel 4.3.1 VRCO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd ingeval van inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften.

Het voorwerp van de aanvraag mag er niet toe leiden dat niet-vergunde constructies en verhardingen op de site geregulariseerd zouden worden.

Gezien de nadelige gevolgen die het verlenen van de vergunning heeft voor verzoekers (...), hebben verzoekers er ongetwijfeld een belang bij de vergunning te doen weigeren i.t.t. wat de tussenkomende partij beweert.

Het verlenen van een vergunning in strijd met stedenbouwkundige voorschriften maakt bovendien machtsoverschrijding uit.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De vergunde plannen houden, naast het behoud van een gedeelte van het bestaande terras, de afbraak van een deel van het terras in om de tuinzone te vergroten en de benedenverdieping uit te breiden, en de gedeeltelijke omvorming ervan naar kiezelverhardingen.

Volgens de verzoekende partijen is het bestaande terras niet vergund en dus in strijd met “de stedenbouwkundige voorschriften”. De reductie van dit terras volstaat volgens hen niet om de onregelmatigheid op te heffen. De aanvraag mag er volgens de verzoekende partijen niet toe leiden dat niet-vergunde constructies op de site geregulariseerd worden. Door een vergunning te verlenen, zou de verwerende partij zich schuldig maken aan machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen verliezen uit het oog dat artikel 4.2.24, §1 VCRO de mogelijkheid biedt om een stedenbouwkundige regularisatievergunning af te geven voor aan de vergunningsplicht onderworpen handelingen tijdens of na het verrichten van die handelingen. Niet-vergunde constructies kunnen op die wijze worden geregulariseerd.

Omdat de vergunningstoestand ervan niet duidelijk is, gaat de verwerende partij er in haar beoordeling vanuit dat het bestaande terras niet vergund is, beschouwt zij het gedeelte van het bestaande terras dat behouden blijft, de uitbreiding met een achterbouw en het gedeelte dat naar kiezelverharding omgevormd wordt als nieuw aangevraagde verhardingen, en onderwerpt zij die aan een watertoets en een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Aangezien alle verhardingen als nieuw aangevraagde werken of handelingen beschouwd worden en als dusdanig beoordeeld worden, zowel op het vlak van de watertoets als van de goede ruimtelijke ordening, valt het niet in te zien wat de verzoekende partijen willen bereiken door louter het vergund karakter van het destijds bestaande terras te betwisten zonder de betrokken motivering in de bestreden beslissing aan kritiek te onderwerpen. De verzoekende partijen verliezen zich in niet ter zake doende kritiek.

2.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partijen lichten toe:

“ ...

2. *De werken hebben een nadelige impact op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, alsook zullen verzoekers aanzienlijke hinder ondervinden op vlak van privacy en algemeen gebruiksgenot.*

2.1. *Gelet op de bouwdichtheid, zal het groen- en residentieel karakter van de woonwijk in het gedrang komen.*

2.2. *Het perceel waarop de werken zouden worden uitgevoerd, is bovendien veel te klein.*

De proportionele verhouding verhard oppervlakte/terrein wordt niet gerespecteerd.

Verwerende partij stelt hierover:

(...)

Verwerende partij gaat echter uit van afmetingen, dewelke zodanig zijn afgerond dat er een verkeerde voorstelling van feiten ontstaat.

Meer correct betreft het immers een perceel van ca. 5a 61ca, oftewel 561,00m², en geen 5a 70,00ca, oftewel 570,00m². De totale bebouwde oppervlakte bedraagt bovendien geenszins 135,00m², maar 139,00m² (105,18m² woning ((7,09m × 10,04m) + 34,00m²)) + 14,35m² fietsenberging + 20,00m² tuinberging).

Eveneens komt er een terras van ca. 45,00m².

Het niet-doorlatende verharde oppervlakte bedraagt alsdan in totaal 184,00m² (139,00m² + 45,00m²), hetgeen 32,80% uitmaakt van het perceel (184,00m²/561,00m²).

Daarnaast komt er nog een kiezelverharding van ca. 70,00m², wat eveneens de versteningsgraad zal verhogen.

De versteningsgraad maakt alsdan bijna de helft van het perceel uit, zijnde 45,23% (254,00m²/561,00m²).

Op het perceel is dan ook een versteningsgraad ontstaan die wel degelijk aanzienlijk en overdreven is.

2.3. *Door de hoge versteningsgraad komt de waterhuishouding in het gedrang.*

De uitbreiding aan het bestaande gebouw en de verhardingen zullen een negatieve invloed hebben op de infiltratie van het regenwater.

2.4. *Door de ramen op de verdieping in de zijgevel zal er steeds een rechtstreekse inkijk zijn in verschillende kamers van de woning van verzoekers, wat een invloed zal hebben op hun privacy.*

In de bestreden beslissing heeft verwerende partij m.b.t. het badkamerraam weliswaar als voorwaarde opgelegd dat dit raam in mat en ondoorzichtig glas dient te worden uitgevoerd, doch er werd niets bepaald m.b.t. de andere ramen.

Verwerende partij erkent bovendien dat de bouwvrije stroken kleiner zijn dan gangbaar, wat eveneens een negatieve invloed zal hebben op de privacy van verzoekers.

Tot slot zal ook de hoge bouwdiepte van 15,00m de privacy van verzoekers aantasten (cfr. infra).

Verwerende partij is schijnbaar van oordeel dat, aangezien de woning van verzoekers een iets kleinere bouwdiepte heeft dan gemiddeld, dit een disproportionele aantasting van hun privacy verantwoordt.

Dit is niet correct, noch aanvaardbaar.

Aldus blijft het probleem met de privacy thans nog voortbestaan.

2.5. *De tuin van verzoekers zal volledig overschaduwde worden door de voorziene werken.*

Het huis van verzoekers is zuid-west georiënteerd, waardoor zij thans kunnen genieten van veel lichtinval in huis.

Door de voorziene werken zullen verzoekers veel lichtinval verliezen.

Dit heeft eveneens te maken met de voorziene bouwdiepte van 15,00m, waarmee de betreffende woning zal worden uitgebreid.

Verwerende partij stelt hierover:

“Gezien de rechter aanpalende woning een beetje dicht bij de straat is ingeplant (ca. 1m volgens de luchtfoto, iets meer volgens het plan) en nog over een eerder beperkte bouwdiepte van ca. 8,5m een kleiner dan gebruikelijke bouwdiepte heeft. In de straat werden al veel woningen uitgebreid volgens de 15m/12m regel zoals die lange tijd als vaste maatstaf is gehanteerd. Dit is ook een diepte die toelaat om

een bouwprogramma te realiseren dat passend is voor de omgeving (normale eengezinswoning). (...)

Door de grotere bouwdieptes die al bij andere recente ingrepen in de straatwand werden gerealiseerd werd al een aanzet gegeven voor de toekomstige ordening in de straat en de wijk en werd een gelijke ontwikkelingskans aan alle omliggende woningen geboden. (...).”

De bewering van verwerende partij dat er in de Danislaan reeds veel woningen zijn uitgebreid volgens de 15,00m/12,00m regel is niet correct.

Nazicht van het kadastraal plan leert immers dat dit niet het geval is.

Ook op Google Maps zijn er geen uitbreidingen te bespeuren.

Slechts zeer weinig woningen in de Danislaan hebben een bouwdiepte van 15,00m, zodat dit bezwaarlijk als maatstaf voor uitbreidingen heeft gediend.

De bouwdiepte van de woningen op de naburige percelen is als volgt:

- Danislaan 22: 13,00m;
- Danislaan 24: 13,00m;
- Danislaan 26: 13,50m;
- Danislaan 35: 14,00m;
- Danislaan 37: 12,00m;
- Danislaan 38: 11,00m;
- Danislaan 40: 9,00m;
- Danislaan 42: 7,20m;
- Danislaan 44: 8,30m;
- Danislaan 47: 10,00m;
- Danislaan 48: 12,30m;
- Danislaan 49: 10,00m;
- Danislaan 50: 13,50m;
- Danislaan 51: 10,00m;
- Danislaan 53: 13,00m;
- Danislaan 54: 12,30m;
- Danislaan 55: 13,90m;
- Danislaan 56: 12,30m;
- Danislaan 58: 12,30m;
- Danislaan 60: 14,00m;
- Danislaan 66: 8,00m;
- Danislaan 67: 10,28m;
- Danislaan 69: 11,50m;
- Danislaan 71: 11,00m;
- Danislaan 73: 10,00m;
- Danislaan 74: 9,00m;
- Danislaan 75: 10,00m;
- Danislaan 79: 10,60m.

Het is aldus duidelijk dat de woningen in de Danislaan een bouwdiepte hebben die minder bedraagt dan 15,00m.

Het is niet omdat de woning van verzoekers een iets kleinere bouwdiepte heeft dan gemiddeld, dat hun bezwaren van geen tel zouden zijn.

Wel integendeel: juist omdat de woning van verzoekers een kleinere bouwdiepte heeft dan gemiddeld, kan er geen uitbereiding gebeuren aan de naburige woning op een manier dat de bouwdiepte van deze woning veel hoger zou zijn dan de bouwdiepte van de meeste woningen in de Danislaan.

Het omgekeerde geval zou immers een disproportionele aantasting zijn van de rechten van verzoekers.

Een bouwdiepte van 15,00m voor de betreffende woning is dan ook overdreven.

2.6. *De voorziene werken zullen ook een negatieve invloed hebben op de rust in de woonwijk en het verkeer doen toenemen.*

In de tuinzone staat momenteel een garagegebouw. Deze zal worden verbouwd en gereduceerd tot een fietsenberging/tuinberging.

De gezinswoning zal aldus niet langer beschikken over een garage. Het parkeerprobleem in de straat en in de wijk zal hierdoor enkel maar verergeren.

Toch blijft verwerende partij van oordeel dat de impact op de mobiliteit beperkt zal zijn, doordat er een wagen op de zijdelingse bouwvrije strook kan staan, dewelke op heden dienst doet als oprit naar de garage.

Echter, volgens artikel 4.2.1. VCRO is een grond gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen een vergunningsplichtige handeling.

Zulk een vergunning is niet voorhanden.

De aanvraag tot vergunning van de heer en mevrouw Vincent en Isabelle Jadinon-De Ruyck heeft bovendien geen betrekking op het parkeren van voertuigen op eigen terrein.

Alleszins is er op de betreffende strook slechts plaats voor één parkeergelegenheid, terwijl de meeste gezinnen over twee à drie wagens beschikken.

De bewoners van de betreffende woning zullen dan ook genoodzaakt zijn om op straat te parkeren, waardoor het verkeer in de Danislaan volledig zal geblokkeerd worden.

Verwerende partij heeft de mobiliteitsimpact van de vergunningsaanvraag dan ook niet, of minstens op onvoldoende en foutieve wijze ingeschat.

2.7. *Al deze elementen vormen een ernstige impact op het gebruiksgenot van verzoekers van hun woning.*

3. *Tot slot zal de verkoopwaarde van de woning van verzoekers dalen door voormelde werken.*

4. *Ingevolge al deze punten, is de bestreden beslissing niet in overeenstemming met het principe van de goede ruimtelijke ordening.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst kan de argumentatie van verzoekende partijen dat de aanvraag een nadelige impact zou hebben op de bouwdichtheid geenszins worden gevolgd, vermits het begrip ‘bouwdichtheid’ enkel begrepen kan worden in de zin van bewoningsdruk en het aantal gebouwen op een bepaalde oppervlakte (op straat- of wijkniveau). In casu wordt er echter geen nieuwe woning in de straat gecreëerd zodat er ook geen impact zal zijn op de bouwdichtheid.

Zoals verwerende partij in de bestreden beslissing heeft opgemerkt, bedoelen verzoekende partijen in hun betoog wellicht de vloer-terreinindex. Maar ook met deze verhouding bebouwde oppervlakte vs. perceelsgrootte stelt er zich in casu geen enkel probleem: de versteningsgraad blijft laag en dus zeker aanvaardbaar voor het perceel in kwestie (perceel is 5a70ca groot, en totale verharde oppervlakte zal 250m² bedragen).

Aansluitend hierop heeft verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook terecht geconcludeerd dat de beweerde nadelige impact van de aanvraag op de waterhuishouding ook zal meevallen. Sterker nog, in alle redelijkheid kan er geen schadelijk effect verwacht worden op de plaatselijke waterhuishouding:

(...)

Ook de argumentatie van verzoekende partijen m.b.t. de negatieve impact op de waterhuishouding kan dan ook niet worden gevolgd. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing op een afdoende en correcte wijze de watertoets uitgevoerd, en heeft hieruit dienen te concluderen dat er geen schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding kan worden verwacht.

Verder kan ook het standpunt van verzoekende partijen m.b.t. de beweerde negatieve impact op hun privacy niet worden bijgetreden. Ramen in zijgevels zijn gangbaar bij woningen in halfopen bebouwing, en mogelijke inzichten horen bij deze bouwtypologie. In casu zijn de bouwvrije stroken weliswaar iets kleiner dan gangbaar, maar geenszins dermate klein dat dit tot de hantering van blinde gevels zou moeten leiden. Teneinde de inkijk in de badkamer van de aanvragers te vermijden, en omgekeerd dan ook de beweerde inkijk in de woning van verzoekende partijen, heeft verwerende partij dan ook terecht als voorwaarde aan de vergunning opgelegd dat het badkamerraam in mat en ondoorzichtig glas dient te worden uitgevoerd. Ontegensprekelijk voorziet de bestreden beslissing op deze manier dan ook in een afdoende oplossing voor de eventuele privacyhinder.

Wat betreft de lichtderving die verzoekende partijen menen te zullen ondervinden ten gevolge van de verhoging van de bouwdiepte, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook afdoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat dit in casu als normaal te dragen burenhinder kan worden beschouwd. De percelen in kwestie bevinden zich immers in een stedelijk woongebied met dichte bebouwing, waar steeds vaker en vaker de achterste bouwlijn wordt opgeschoven om aan de hedendaagse ruimtebehoeften te voldoen. Bovendien is de 15m/12m-regel een vaste maatstaf die over het hele land gehanteerd wordt, en die ook een diepte toelaat om een hedendaags bouwprogramma te realiseren dat passend is voor de omgeving.

Volgens verzoekende partijen zouden zulke uitbreidingen tot 15m in de onmiddellijke en ruimere omgeving echter niet gangbaar zijn. Dit zou blijken uit nazicht van het kadastraal plan, alsook uit de beelden op google maps. De beelden op google maps dateren echter

van april 2009, zodat hieruit zeker geen conclusies kunnen worden getrokken m.b.t. de recente situatie. Ook deze argumentatie van verzoekende partijen kan derhalve niet worden gevolgd.

Tenslotte houden verzoekende partijen nog voor dat de aanvraag een negatieve invloed zou hebben op de rust en het verkeer in de wijk. Volgens verzoekende partijen zal door de omvorming van de garage naar een tuinhuis immers een wagen op de straat moeten worden geparkeerd, wat mobiliteitshinder met zich zal meebrengen en waardoor de rust in de wijk zal verminderen. Op de oprit / zijdelingse bouwvrije strook is er echter voldoende plaats om twee wagens achter elkaar te stallen. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er iets zal veranderen tegenover de bestaande situatie. Daarenboven, gesteld dat er een wagen op de straat zal worden gestald, kan dit nog geen mobiliteitshinder veroorzaken: het bijkomend stallen op straat is in deze wijk reeds gekend en vormt geen enkel probleem; bovendien is de straat ter hoogte van het perceel ca. 9m breed, zodat ook in die zin geen hinder te verwachten valt indien men voor de woning een auto op straat stalt.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook afdoende en bijzonder uitgebreid gemotiveerd waarom zij de aanvraag wel degelijk verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening:

(...)

Van enige schending van art. 4.3.1 VCRO en/of van art. 1.1.4 VCRO kan er in casu derhalve geen sprake zijn.

...

3.

De tussenkommende partijen laten gelden:

“ ...

a. Algemeen: Uw Raad kan niet in de feiten zelf treden

21. Het is niet aan Uw Raad om zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is een feitelijke appreciatie, en Uw Raad kan hieromtrent slechts een marginaal toezicht uitoefenen.

(...)

22. Slechts een manifest incorrecte feitenvinding of kennelijk onredelijke appreciatie van de feiten kan door Uw Raad worden gesanctioneerd.

In casu zijn alle grieven waarop verzoeker zich in zijn tweede middel beroept, zuiver feitelijk van aard. De vermeende negatieve impact op het ruimtegebruik, de privacy, de lichtinval en de rust in de wijk en de beweerdelijk onredelijke bouwdiepte en versteningsgraad zijn allen feitelijke elementen die behoren tot de discretionaire appreciatiebevoegdheid van verwerende partij, en waar verwerende partij bovendien reeds op heeft gerepliceerd in de bestreden beslissing.

Het middel van verzoeker is in essentie te herleiden tot een verschillende opvatting over wat de ‘goede ruimtelijke ordening’ inhoudt.

Het middel is om die reden reeds ongegrond.

b. De disproportionele verhouding verhard oppervlak/terrein en de waterhuishouding

23. Nog daargelaten het voorgaande, zijn de grieven van verzoeker ook kennelijk onjuist of minstens niet aangetoond. Zoals hierna zal blijken, toont verzoeker op geen enkele (concrete) wijze aan dat de aanvraag van tussenkommende partij niet overeenstemt met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

24. In eerste instantie stelt verzoeker dat de verhouding verhard oppervlak/terrein van de aanvraag niet proportioneel zou zijn en dat het groen karakter van de woonwijk in het gedrang zou komen. Meer bepaald acht verzoeker een versteningsgraad van 45,23 % 'overdreven'.

25. Voor de berekening van de 'versteningsgraad', en de negatieve impact op de waterhuishouding, houdt verzoeker rekening met de kiezelverharding van ca. 70 m². Dit is niet correct. Minstens wat betreft de waterhuishouding, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing terecht opgemerkt dat een deel van het terras wordt omgevormd naar een kiezelverharding, en dat kiezelverharding een "verbeterde infiltratie" heeft. Daarnaast wordt ook de garage verkleind ten voordele van het gazon, en zal de tuinberging die op het einde van het terrein zal worden gebouwd, afgekoppeld worden. Al deze factoren leiden ertoe dat in de bestreden beslissing terecht wordt vermeld dat er "geen enkele reden [is] om aan te nemen dat er een achteruitgang zal zijn inzake de infiltratie van hemelwater ter plaatse, wel integendeel" (**stuk 1**, p. 4).

26. De "correcties" die verzoekende partij aanbrengt op de door verwerende partij gebruikte oppervlaktes, leiden niet tot een andere conclusie. Verzoeker stelt dat het perceel niet 5 a 70 ca beslaat, maar wel 5 a 61ca. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt bovendien, volgens verzoeker, niet 135 m² maar 139 m², wat verzoeker brengt tot een percentage van 32,80 % van het perceel.

Los van de vraag of de door verzoeker gehanteerde oppervlaktes correct zijn, moet worden opgemerkt dat indien het percentage zou berekend worden op basis van de door verzoeker gehanteerde oppervlaktes, een percentage worden bekomen van $135 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 / 570 = 31,58 \%$, dit is 1 % minder dan wat door verzoeker is gehanteerd. Daarbij komt dan nog een kiezelverharding van ca 70 m². Ook volgens deze vermeend incorrect berekening blijft de conclusie van verwerende partij behouden, met name dat een versteningsgraad wordt bereikt die "laag blijft en geenszins overdreven voor de plaats" (**stuk 1**, p. 6).

27. Hierbij moet nog worden aan toegevoegd dat aan het gevaar voor "verstening" wordt tegemoet gekomen door het opleggen van voorwaarden inzake groen/terrein indexen, volgens dewelke de verhouding groene oppervlakte/terrein minstens 0.5 dient te bedragen in de voortuin en 0.8 in de achtertuin. Ter vergelijking: de G/T index van de achtertuinen in het RUP Vlezenbeek bedraagt 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de achtertuin (zie artikel 5.1.4).

Verzoeker maakt trouwens over de V/T index in zijn verzoekschrift geen enkel bezwaar, wat niet meer dan logisch is, gezien het hier om de gangbare gehanteerde percentages gaat.

Er bestaat trouwens in woonzone, volgens de rechtspraak van Uw Raad, geen enkele verplichting om op een bouwperceel een groenzone te realiseren.

28. Wat de impact op de waterhuishouding betreft, blijft verzoeker in gebreke om deze bewering te staven met enige concrete feitelijke en overeenstemmende gegevens, zodat deze bewering moet worden afgedaan als kennelijk onredelijk.

*In elk geval kan in dit verband verwezen worden naar de nota van de architect van tussenkomende partij van 10 mei 2017 zoals deze werd ingediend bij verwerende partij naar aanleiding van het beroep van verzoeker (**stuk 4**). Hieruit blijkt duidelijk dat het project van tussenkomende partij wel degelijk rekening houdt met de infiltratie van het regenwater.*

Meer zelfs, niettegenstaande het project niet onderworpen is aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, heeft tussenkomende partij toch in een hemelwaterput van 5000 liter voorzien, wat de minimale inhoud is van projecten die onder de verordening vallen (zie artikel 8, § 1 van de verordening).

Het is dan ook kennelijk onredelijk om, zonder enige concrete staving, te beweren dat het project van tussenkomende partij een negatieve impact op de waterhuishouding zal hebben.

29. *Tot slot kan nog opgemerkt worden dat verzoeker deze grief reeds inriep op niveau van het administratief beroep voor verwerende partij. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, heeft verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met en gerepliceerd op deze grief van verzoeker (**stuk 1**, p. 4, onder b), zodat er niet deugdelijk een schending van de formele motivering of van het zorgvuldigheidsbeginsel kan worden ingeroepen.*

c. Bouwdiepte

30 *Ook de gehanteerde bouwdiepte van 15 meter (gelijkvloers) en 12 meter (eerste verdieping) zou strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening en “overdreven” zijn (beroepschrift, p. 14).*

Verzoekende partij somt een gans aantal percelen op waar de bouwdiepte minder dan 15 meter op de gelijkvloerse verdieping bedraagt. Zij stelt hierbij:

“slechts zeer weinig woningen in de Danislaan hebben een bouwdiepte van 15,00 m, zodat dit bezwaarlijk als maatstaf voor uitbreiding heeft gediend”.

*Verwerende partij stelt daar tegenover in de bestreden beslissing dat verzoeker met een bouwdiepte van ca. 8,5 meter een kleiner dan gebruikelijke bouwdiepte heeft, en dat in de straat reeds veel woningen werden uitgebreid volgens de 15m/12m regel, “zoals die lange tijd als vaste maatstaf werd gehanteerd” (**stuk 1**, p. 5).*

Verzoekende partij geeft hierbij aan dat in de onmiddellijke omgeving inderdaad op een aantal percelen de bouwdiepte van 15 meter wordt gehanteerd. Het gaat om volgende percelen:

- Danislaan nr. 33: 15 m;*
- Danislaan nr. 45: 15 m;*
- Danislaan nr. 55: 14,5 m;*
- Danislaan nr. 65: 14,5 m;*
- Danislaan nr. 72: 14,5 m.*

*De bouwdiepte van 15 meter werd ook meegedeeld aan tussenkomende partij door de gemeente Beersel bij e-mail van 6 november 2013 (**stuk 3**), zodat tussenkomende partij er redelijkerwijze op mocht vertrouwen dat deze verhoudingen aanvaardbaar zijn.*

31. Zoals verwerende partij bovendien ook terecht aanhaalt in de bestreden beslissing, zal de comfortbehoefte van de toekomstige generaties vereisen dat er efficiënter wordt omgesprongen met de beschikbare ruimte (stuk 1, p. 5):

“Indien de bestaande achtergevellijnen systematisch als uiterste bouwlijn zouden worden aangehouden voor elke nieuwe inbreiding, betekent dit een bevrozing van de normale ontwikkeling van woongebieden en een onaanvaardbare belemmering voor de aanpassing van de woonweefsels aan de hedendaagse ruimtebehoeften”.

In dezelfde zin wordt in de bestreden beslissing ook aangegeven dat de diepte van 15 meter toelaat “om een bouwprogramma te realiseren dat passend is voor de omgeving (normale eengezinswoning)” (stuk 1, p. 5).

Deze vaststelling wordt thans ook erkend door de decreetgever, nu door de zogenaamde “Codextrein” het principe van ‘ruimtelijk rendement’ als nieuw toetsingscriterium werd ingevoegd in artikel 4.3.1, §2 VCRO. In eenzelfde redenering werd er ook een decreetswijziging doorgevoerd op grond waarvan geen rekening meer moet worden gehouden met verkavelingsvergunningen van meer dan 15 Jaar. De redenering hierbij is, onder meer, dat sommige oude verkavelingsvoorschriften op het terrein een beter ruimtelijk rendement verhinderen, onder meer met betrekking tot bouwdiepte.

Ook in dat opzicht kan dan ook niet redelijk worden voorgehouden dat een beperkte uitbreiding van de bouwdiepte, mede in het licht van de uitbreiding van het gezin van verzoeker, disproportioneel zou zijn.

32. Er wordt ten slotte in de bestreden beslissing, geheel terecht, rekening mee gehouden dat de totale perceelsdiepte ruim 60 meter diep is.

d. Privacy

33. Verzoeker werpt verder op dat het project van tussenkomende partij een schending van de privacy met zich zal meebrengen, nu er bepaalde ramen in de zijgevel inkijk zouden geven op het perceel van verzoeker, de bouwvrije stroken kleiner zijn dan gangbaar en ook de bouwdiepte van 15 meter de privacy zou aantasten.

Ook dit betreft een louter feitelijke grief, waarover Uw Raad zich niet kan uitspreken.

34. Daarenboven dient te worden opgemerkt dat, en zoals ook niet wordt betwist door verzoeker, verwerende partij in de bestreden beslissing volgende voorwaarde werd opgelegd: “het raam van de badkamer in de zijgevel wordt uitgevoerd in mat en ondoorzichtig glas” (stuk 1, p. 7).

35. Zoals verwerende partij bovendien opmerkt in de bestreden beslissing, heeft tussenkomende partij er zelf alle belang bij dat de nodige maatregelen worden genomen tegen een directe inkijk in de badkamer (stuk 1, p. 5).

36. Er moet trouwens ook rekening worden gehouden met de specifieke ruimtelijke situering van het perceel en de geplande verbouwing. Het gaat om een woning in half-open orde, waardoor bij het gangbaar is dat een raam wordt geplaatst in de (enige) zijgevel.

Het zijraam dat aan de doucheruimte wordt voorzien zal niet alleen ondoorzichtig glas worden gebruikt, het zal ook geen directe inkijk bieden op het perceel van verzoeker. Het

raam aan de badkamer ligt op 1,5 meter hoogte boven de badkuip, wat de inkijk verwaarloosbaar maakt. De overige ramen in de zijgevel waren reeds aanwezig in de oorspronkelijke woning en zijn bovendien dermate klein dat ze redelijkerwijze geen nadelige impact op de privacy van verzoeker kunnen hebben.

Daarenboven worden de afstanden weergegeven in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de lichten en zichten gerespecteerd, en is er nog steeds een bouwvrije strook tussen het perceel van verzoekende en tussenkomende partij voorzien, waardoor automatisch ook een afstand wordt gecreëerd die de privacy respecteert.

Samengevat en meer fundamenteel ziet verzoeker niet in hoe de bouwwerken, waarbij op de eerste verdieping van de zijgevel een raam wordt voorzien van mat glas, een fundamentele wijziging zou creëren met betrekking tot de privacy, in vergelijking met de huidige situatie.

37. Ook ten aanzien van de bouwdiepte van 15 meter laat verzoeker na om precieze gegevens aan te voeren die een mogelijke nadelige invloed op de privacy zouden aantonen. Nu beide percelen worden gescheiden door een haag, valt moeilijk in te zien waarom een bouwdiepte van 15 meter problematisch is in dit verband.

38. Ook hier moet worden opgemerkt dat ook deze grief reeds op het niveau van het administratief beroep voor verwerende partij werd opgeworpen door verzoeker (zie stuk 1, p. 5). Zoals ook opnieuw blijkt uit de bestreden beslissing (stuk 1, p. 5, onder b), heeft verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende gerepliceerd op de bezwaren van verzoeker in verband met de privacy.

Bijgevolg kan ook hier niet op redelijke wijze een schending van het beginsel van de formele motivering of van het zorgvuldigheidsbeginsel worden ingeroepen.

39. Daaruit volgt dat de aanvraag van tussenkomende partij bezwaarlijk als een ernstige aantasting van de privacy van verzoeker kan worden aanzien, die de normale mate van tolerantie, eigen aan goed nabuurschap, zou overstijgen.

Zoals Uw Raad bovendien reeds eerder oordeelde, is enige mate van privacyhinder eigen aan een woonzone, en mag een zekere graad van tolerantie verwacht worden.

e. Bezonning en lichtinval

40. Verzoeker argumenteert verder dat de lichtinval in de tuin van verzoeker ernstig wordt aangetast door het project van tussenkomende partij, en dit mede omwille van de oriëntatie van de woning van verzoeker en de beweerdelijk onredelijke bouwdiepte van 15 meter.

Verzoeker stelt dat ook de bouwdiepte van 15 meter een nadelige impact zal hebben op de lichtinval. De bouwdiepte van 15 meter is volgens verzoeker niet gebruikelijk in de onmiddellijke omgeving.

41. Uw Raad oordeelde reeds eerder dat de oriëntatie van een woning geen bepalende factor is om al dan niet te besluiten tot een verminderde lichtinval. De vermeende hinder moet concreet worden aangetoond, wat verzoeker opnieuw nalaat te doen.

42. Voor het overige wordt verwezen hierboven, naar de repliek betreffende de toepassing van de 15/12 meter bouwdiepte. Verzoeker blijft trouwens in gebreke om te staven waarom deze bouwdiepte een ernstige impact zal hebben op de lichtinval, nu hij zich beperkt tot de vaststelling dat de bouwdiepte van de woning van verzoeker kleiner is dan gebruikelijk. Deze vaststelling op zich volstaat echter niet om te besluiten dat de tuin van verzoeker “volledig overschaduw” zal worden.

De impact van de aanvraag van tussenkomende partij op de lichtinval in de tuin zal in elk geval beperkt zijn, nu de afstand tussen beide zijgevels ruim 6 meter bedraagt en de hoogte van het gelijkvloers van de woning van tussenkomende partij slechts 3 meter bedraagt.

f. Rust en verkeer in de woonwijk

43. Tot slot stelt verzoeker dat de rust in de woonwijk zal verminderen en het verkeer zal toenemen als gevolg van de aanvraag van tussenkomende partij.

Deze stelling is manifest onjuist en wordt op geen enkele manier gestaafd, en toont het kennelijk lichtzinnig karakter van onderhavig beroep.

Verzoeker steunt deze bewering op het loutere feit dat het garagegebouw van tussenkomende partij zal verdwijnen ten voordele van een tuinberging, waardoor tussenkomende partij de wagen in de straat zal moeten parkeren.

Het is duidelijk dat dergelijke bewering manifest ongegrond en kennelijk onredelijk is, nu de mobiliteitsimpact en hinder van één enkele wagen verwaarloosbaar is.

Zoals verwerende partij terecht opmerkt in de bestreden beslissing, kan tussenkomende partij de wagen ook parkeren op de oprit, zodat er in wezen niets verandert aan de bestaande situatie. Dat dergelijk gebruik van een oprit als parkeerplaats, althans volgens verzoekende partij, een vergunningsplichtige handeling betreft, zoals verzoeker opmerkt, toont echter op geen enkele manier aan dat de rust in de woonwijk zal verminderen en het verkeer zal toenemen in de straat. Bovendien betreft dit opnieuw de problematiek van de sanctionering van stedenbouwkundige voorschriften, en niet de beoordeling van de huidige vergunning. In dat verband merkt verzoeker trouwens nog op, voor zoveel als nodig, dat artikel 2.1, 9° van het besluit van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, de “strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen” zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

44. Uit het voorgaande volgt dat op geen enkele manier is aangetoond dat het project van tussenkomende partij de rust in de woonwijk zal verminderen of het verkeer zal doen toenemen.

g. Vermeende waardevermindering van de woning van verzoeker

45. Tot slot stelt verzoeker dat de woning van verzoeker zal dalen in waarde als gevolg van het project van tussenkomende partij.

Verzoeker laat na om deze stelling ook maar op enige wijze te staven. Het tegendeel zou evenzeer immers correct kunnen zijn: door de renovatiewerkzaamheden zou ook het huis van verzoeker in waarde kunnen stijgen, omdat na de verbouwingen meer cachet aan de buurt wordt gegeven.

Zoals verwerende partij ook stelt in de bestreden beslissing, kan dit in elk geval allerminst een argument vormen om een volstrekt normale ontwikkeling van een woonhuis niet te vergunnen.
...

4.

De verzoekende partijen hernemen in hun wederantwoordnota in hoofdzaak hun uiteenzetting uit het inleidend verzoekschrift.

De verzoekende partijen handhaven hun kritiek dat de versteningsgraad aanzienlijk en overdreven is. Daardoor komt bovendien het groene en residentiële karakter van de woonwijk in het gedrang.

De verzoekende partijen benadrukken nog dat zij, wat de bouwdieptes in de omgeving betreft, aan de gemeente Beersel een overzicht gevraagd hebben van de stedenbouwkundige vergunningen die in de omgeving in de afgelopen tien jaar verleend zijn. Daaruit blijkt dat er in die periode geen vergunningen voor uitbreidingen volgens de “15 m- regel” afgegeven werden. Het argument in de antwoordnota dat de “15/12 m-regel” over het hele land toegepast wordt, doet er volgens de verzoekende partijen niet toe. Het is de in de omgeving bestaande toestand, de plaatselijke omgeving die telt, niet wat elders in het land plaatsheeft.

De verzoekende partijen zijn het niet eens met een afname van de verkoopwaarde van hun woning doordat de geplande werken de goede ruimtelijke ordening schenden. Zij willen vermijden dat hun woning een waardevermindering ondergaat als gevolg van problemen met het ruimtegebruik, de bebouwingsdichtheid, de waterhuishouding, de privacy, de lichtinval, de rust in de woonwijk, de verkeerssituatie en het algemeen gebruiksgenot van hun woning. Het betreft volgens de verzoekende partijen geen normale perceelinrichting. De waardevermindering is wel degelijk een stedenbouwkundig argument om een niet-normale perceelinrichting af te wijzen. Op die grondslag had de verwerende partij dan ook een andere beslissing moeten nemen.

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO beoordeeld moet worden.

Artikel 1.1.4 VCRO luidt:

“...

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

...”

Waar het de beoordeling van de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te appreciëren. De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Het is aan een verzoekende partij die de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuur foutief of op onredelijke wijze tot de conclusie gekomen is dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot het formuleren van vage of tegengestelde standpunten, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuur de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld heeft in overeenstemming met de relevante criteria, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, dat de beoordeling foutief is of van onredelijkheid getuigt.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een vergunning voor de uitbreiding van het gelijkvloers tot vijftien meter en een uitbouw op de verdieping tot op twaalf meter. De bestaande garage wordt in de vergunde plannen tot een fietsenberging verkleind en achteraan wordt er een grotere tuinberging opgericht. De bestaande terraszone van de woning wordt van 85 m² tot 45 m² verkleind.

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing de aanvraag op onredelijke en onzorgvuldige wijze aan haar overeenstemming met de bestaande omgeving getoetst, in het bijzonder wat de bebouwingsdichtheid, de waterhuishouding, de bouwdiepte, de hinder voor de omwonenden en de mobiliteit betreft.

3.1.

De verwerende partij evalueert het bezwaar in administratief beroep betreffende de bebouwingsdichtheid in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De beroeper argumenteert nog dat de bouwdichtheid verhoogt. Het begrip bouwdichtheid wordt steeds gerelateerd aan een bewoningsdruk en het aantal gebouwen op een bepaalde oppervlakte (op straat- of wijkniveau). Bij de uitbreiding van één eengezinswoning om aan de moderne comforteisen te voldoen wordt in principe niet over een verhoogde bouwdichtheid gesproken. Wel wijzigt het bouwoppervlak, de vloer-terreinindex en verschuift de terreininname beperkt van verharding naar bebouwing. Al deze indicatoren blijven echter zeer laag gezien het een perceel van ca. 5a 70ca betreft. Met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 135m² (woning + fietsenberging + tuinberging), een niet-doorlatende verharde oppervlakte van ca. 45m² en een kiezelverharding van ca. 70m² wordt een versteningsgraad bereikt die laag blijft en geenszins overdreven voor de plaats.

...”

Uit die beoordeling blijken duidelijk de motieven op grond waarvan de verwerende partij de bebouwde oppervlakte in overeenstemming bevindt met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen verwijten de verwerende partij gebruik te hebben gemaakt van afgeronde cijfers en menen dat de versteningsgraad, waarbij zij de oppervlakte van de kiezelverharding

meerekenen, te hoog is. Zij maken daarbij niet aannemelijk dat de verwerende partij zich geen zorgvuldig beeld van de verstening op het perceel gevormd zou hebben en op onredelijke wijze besloten zou hebben dat de versteningsgraad aanvaardbaar is. Dat de verzoekende partijen de versteningsgraad “aanzienlijk en overdreven” noemen, is hun appreciatie van de feiten.

Bovendien heeft de verwerende partij aan de afgifte van de vergunning de voorwaarde verbonden van een minimale groen-terreinindex van 0,8 in de tuinzone en van 0,5 in de voortuin om te voorkomen dat die verhouding, die nu al gehaald wordt, door van de vergunningsplicht vrijgestelde werken overschreden zou worden.

3.2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het bezwaar van de verzoekende partijen betreffende een verminderde infiltratie van het hemelwater concreet onderzocht heeft. De verwerende partij motiveert onder de watertoets:

“ ...

De aanvraag houdt een vermindering in van de bestaande terrasverharding. Gezien echter niet duidelijk is of deze verharding eerder vergund was en er een heraanleg plaatsvindt, kan ze als een nieuwe verharding beschouwd worden. Daarnaast is er een uitbreiding van het hoofdgebouw onder de ondergrens van de toepassing van de verordening. Niettemin gaat de aanvrager over tot het plaatsen van een hemelwaterput van 5000l. De resterende terrasverharding beschikt over voldoende vrije randen om meteen naar het omliggende terrein af te wateren. De kiezelverharding in de rechter bouwvrije strook wordt verlengd over een vroegere terrasstrook en zal een directe infiltratie toelaten.

De derde-beroeper voert aan dat de bouwdichtheid vergroot en de infiltratie in de bodem zal verminderen en problematisch is voor afstromend water. Nochtans dient gesteld te worden dat de beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw een bestaand terras vervangt zonder afname van de infiltratieoppervlakte, dat een deel van het terras naar kiezelverharding wordt omgevormd met een verbeterde infiltratie, dat de garage verkleint ten voordele van het gazon en dat de tuinberging diep op het terrein afgekoppeld zal worden ter plaatse. Er is dus geen enkele reden om aan te nemen dat er een achteruitgang zal zijn inzake de infiltratie van hemelwater ter plaatse, wel integendeel.

Uitgaande van het gegeven dat mogelijk het terras onvergund is (de datering voor het ‘vergund geacht’ karakter werd niet gemaakt) is er wel een nadelige situatie tegenover het ontbreken van een terras, maar in dit opzicht dient gesteld te worden dat een oppervlakte van ca. 45m² voor een terras geenszins buitensporig is en dit ver verwijderd blijft van de perceelsgrens. Er is geenszins afstromend water te verwachten of enige nadelige wijziging in het plaatselijk afstromingsregime. De aanvrager brengt doorlatendheidsproeven bij die de goede infiltratie ter plaatse onderschrijven.

De aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes en er worden meer inspanningen dan voorgeschreven gedaan. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

“ ...”

De verzoekende partijen beperken zich tot de vrijblijvende bewering dat de uitbreiding van de woning en de verhardingen een negatieve invloed hebben op de infiltratie van het regenwater,

zonder in het minst in te gaan op de concrete motieven die de verwerende partij tot een gunstige watertoets en de afwijzing van hun bezwaar gebracht hebben. Vrijblijvende beweringen zijn niet van aard de onregelmatigheid van de motieven aan te tonen.

3.3.

De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat de overwegingen op grond waarvan de verwerende partij besluit dat de bouwdiepte in de omgeving past en de beperkte impact ervan op (zon)lichtinval de grenzen van het aanvaardbare niet overschrijdt, op foutieve gegevens berusten dan wel de grenzen van de redelijkheid te buiten gaan. Uit stuk nummer 13 van hun overtuigingsstukken betreffende de bouwdiepte in de Danislaan, blijkt dat verschillende panden in de onmiddellijke omgeving, zoals nummers 33, 34 en 36, een bouwdiepte hebben van vijftien meter of meer. Daarnaast zijn er ook verscheidene woningen in de onmiddellijke omgeving in de Danislaan met een bouwdiepte van 14 of 14,5 meter. De verzoekende partijen weerleggen dan ook de motivering niet dat er in de straat “al veel woningen uitgebreid (werden) volgens de 15 m/12 m regel zoals die lange tijd als vaste maatstaf is gehanteerd” en dat “[d]oor de grotere bouwdieptes die al bij andere recente ingrepen in de straatwand werden gerealiseerd, al een aanzet (...) gegeven (werd) voor de toekomstige ordening in de straat en de wijk, en (...) een gelijke ontwikkelingskans aan alle omliggende woningen geboden (werd)”.

Dat de bezwaren van de verzoekende partijen “van geen tel zouden zijn” omdat hun woning een kleinere bouwdiepte heeft dan gemiddeld, valt nergens uit de bestreden beslissing af te leiden. Het gebruiksgenot of de woonkwaliteit, van de aanvragers en van derden, behoort tot de aandachtspunten aan de hand waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij over tot een afweging tussen, enerzijds, het comfort- en ruimtebehoefte die de tussenkommende partijen met hun aanvraag beogen en, anderzijds, de impact op de verzoekende partijen als omwonenden. De verwerende partij erkent dat er sprake is van derving van bezonning door de gevraagde bouwdiepte bij lage zonnestanden op het perceel van de verzoekende partijen, maar beschouwt de beperkte hinder als een normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met dichte bebouwing. De verzoekende partijen overtuigen er niet van dat die afweging van belangen onredelijk zou zijn. Dat de woning van de verzoekende partijen zuid-west georiënteerd is, kan daartoe niet volstaan. Waar zij stellen dat een bouwdiepte van vijftien meter “overdreven” is, moet er opnieuw worden geoordeeld dat de verzoekende partijen het niveau van opportuïteïtskritiek niet overstijgen.

3.4.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het risico op inkijk waaraan de verzoekende partijen blootgesteld dreigen te worden, in overweging genomen. Zij motiveert dat de afstanden “door de aanwezigheid van bouwvrije stroken ruimschoots de afstandsregels (...) vervat in het burgerlijk wetboek (overschrijden)”, dat de bouwvrije stroken “iets kleiner (zijn) dan gangbaar, maar geenszins dermate klein dat dit tot de hantering van blinde gevels zou moeten leiden”. Voor het bijkomend badkamerraam op de verdieping legt de verwerende partij als voorwaarde op dat het in mat en ondoorzichtig glas uitgevoerd moet worden. De onjuistheid of onredelijkheid van de beoordeling van de gevreesde aantasting van de privacy wordt in het betoog van de verzoekende partijen niet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

3.5.

Wat de in het administratief beroepschrift aangevoerde verkeersimpact betreft, motiveert de verwerende partij dat er minstens twee auto’s op de oprit gestald kunnen worden, zodat er geen reden is om aan te nemen dat de omvorming van de garage naar fietsenberging iets aan de bestaande situatie zal veranderen. Het bijkomend stallen op straat vormt volgens de verwerende partij ook geen probleem in de wijk of ter hoogte van het perceel met een breedte van circa negen meter. De verzoekende partijen tonen daarbij niet aan dat het stallen van voertuigen op eigen

terrein in strijd zou zijn met de vergunde plannen en een bijkomende vergunning zou vereisen. De oprit maakt deel uit van de vergunde plannen. Dat het “parkeerprobleem” in de straat en in de wijk “enkel maar (zal) verergeren”, dat er nu al een “parkeerprobleem” bestaat en dat het verkeer in de Danislaan “volledig zal geblokkeerd worden”, dient zich als blote kritiek aan.

3.6.

De verzoekende partijen kunnen tot slot niet worden gevolgd waar zij, zonder enige onderbouwing, aanvoeren dat een daling van de verkoopwaarde van hun woning een stedenbouwkundig element is om een “niet-normale” perceelinrichting af te wijzen. De waarde van de omliggende woningen zit niet als een relevant criterium in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO vervat en kan op zich geen argument zijn om tot een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten. Uit wat voorafgaat, blijkt dat de verzoekende partijen niet slagen in hun bewijslast om aan te tonen of aannemelijk te maken dat er sprake is van een “niet-normale” of met de goede ruimtelijke ordening onverenigbare perceelinrichting.

4.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van als beginselen van behoorlijk bestuur (vervolgens: Motiveringswet).

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

1.

(...)

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtszoekende in staat is de rechtsgevolgen van zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten.

De rechtsregels dienen bovendien juist en consequent toegepast te worden, wat in casu geenszins is gebeurd.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing het rechtzekerheidsbeginsel.

Tot slot schendt de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel, nu verwerende partij een beslissing neemt die geenszins in de lijn ligt van wat een redelijke en zorgvuldig bestuur zou beslissen, gelet op de terzake geldende wetgeving.

2. *Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenende bestuur pas na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.*

2.1. *Het is aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke*

ordering bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren.

Verwerende partij heeft nagelaten dit te doen.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

2.2. *Voor wat betreft het terras achter de te verbouwen gezinswoning is het voor verwerende partij onduidelijk of de deze al dan niet vergund is.*

Nochtans is dit eenvoudig te achterhalen: er is een vergunning of er is geen vergunning.

Verwerende partij heeft alsdan nagelaten dit te onderzoeken.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

2.3. *Hierboven is reeds uiteengezet dat het perceel veel te klein is voor de voorziene werken.*

Verwerende partij heeft overwogen:

(...)

Verwerende partij gaat echter uit van afmetingen, welke zodanig zijn afgerond dat er een verkeerde voostelling van feiten ontstaat (cfr. supra B, punt 2.5.).

Verwerende partij heeft de bestreden beslissing dan ook gebaseerd en gemotiveerd o.b.v. een verkeerde veronderstelling van feiten.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

2.4. *Ook aangaande het probleem van de beperkte waterinfiltratie gaat de verwerende partij uit van een verkeerde voorstelling van feiten.*

Hierboven is immers gebleken dat de versteringsgraad bijna de helft van het perceel uitmaakt, zijnde 45,23% (cfr. supra B, punt 2.2.)

Verwerende partij gaat alsdan uit van een verkeerde premisse, met name dat de verhandingen niet overdreven zijn en overeenkomen met wat gangbaar is.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

2.5. *De bestreden beslissing bevat alleszins geen zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening en geen afdoende weerlegging van de concreet onderbouwde bezwaren van verzoekers.*

De bestreden beslissing is een loutere “copy-paste” van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Er kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is, doch dit betekent niet dat verwerende partij kan volstaan met een loutere “copy-paste” van dit verslag, zonder

te verduidelijken op grond waarvan zij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing eveneens de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht.

2.6. *De bestreden beslissing is onzorgvuldig gemotiveerd met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebrek, de visueel-vormelijke elementen, het hinderaspect inkijk, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid, zoals bepaald in de aandachtspunten en criteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.*

2.7. *In de bestreden beslissing wordt overwogen:*

(...)

2.7.1. *Zoals hierboven reeds aangegeven, zijn deze overwegingen louter een “copy-paste” van de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (cfr. supra).*

2.7.2. *De vraag stelt zich of deze overwegingen correct zijn, m.a.w. beantwoorden aan de realiteit.*

Verzoekers zijn nagegaan of er in de straat al veel woningen werden uitgebreid volgens de 15m/12m regel.

Op basis van het onderzoek van verzoekers is dit niet bewezen.

Verzoekers hebben geen kennis van (veel) uitbreidingen volgens de “15m/12m regel”, noch hebben zij kennis van grotere bouwdieptes die al bij andere recente ingrepen in de straatwand zouden zijn gerealiseerd.

De verwerende partij is bijgevolg uitgegaan van een verkeerde premisse.

Dit is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

2.7.3. *De verwerende partij stelt dat de 15m/12m een diepte is die zou toelaten een bouwprogramma te realiseren dat passend is voor de omgeving.*

Nochtans zijn er in de straat zeer veel woningen die een veel kleinere bouwdiepte hebben en waar bouwprogramma's zijn gerealiseerd.

Een uitbreiding volgens de 15m/12m regel is geenszins noodzakelijk om een bouwprogramma te realiseren.

2.7.4. *De verwerende partij overweegt dat vanuit de comfortbehoefte van de huidige en de toekomstige generaties er een nood zal ontstaan om systematisch naar grotere bouwdieptes te gaan dan de oude situatie van dieptes van circa 8m/10m.*

Dit is een algemene stelling, zonder enig bewijs.

Het verband tussen de comfortbehoefte van de huidige en toekomstige generatie en de nood om systematisch naar grotere bouwdieptes te gaan is onduidelijk en niet bewezen.

Deze stelling en overweging wordt tegengesproken door het feit dat er een evolutie is dat woningen veel kleiner worden.

De overwegingen van de verwerende partij zijn dan ook niet correct.

2.7.5. *De overweging dat de beperkte hinder, ten gevolge van een verhoogde bouwdiepte voor de nog mindere diepe aanpalende woningen, te beschouwen is als te rekenen tot een normaal te dragen hinder binnen stedelijk woongebied met dichte bebouwing, wordt op geen enkele wijze gemotiveerd en ondersteund.*

Dit is een algemene overweging zonder enige grond.

Hierbij wordt trouwens uitgegaan van het feit dat de verhoogde bouwdiepte slechts zou zorgen voor een beperkte hinder, terwijl verzoekers deze hinder allesbehalve als beperkt ervaren. Zij verliezen zeer veel licht en privacy.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partijen houden tenslotte nog voor dat de bestreden beslissing in strijd met het materiële en formele motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel zou zijn genomen.

Ook dit standpunt kan echter geenszins worden bijgetreden.

De bestreden beslissing schendt geenszins het formele en / of materiële motiveringsbeginsel. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd: de bestreden beslissing vermeldt uitvoerig de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. Tenslotte is het bestreden besluit ook zeker niet gebaseerd op verkeerde feitelijke overwegingen, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden.

Wat betreft de argumentatie van verzoekende partijen dat verwerende partij ten onrechte het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar klakkeloos zou hebben overgenomen (copy-paste), wenst verwerende partij te verwijzen naar hetgeen art. 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

(...)

Welnu, uit de bestreden beslissing blijkt vooreerst ontegensprekelijk dat de bestreden beslissing wel degelijk op grond van het verslag van de provinciaal 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:

(...)

Hieruit blijkt toch ontegensprekelijk dat verwerende partij kennis genomen heeft van het verslag van de provinciaal 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 provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt. De overheid dient in haar motivering enkel te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende 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 provinciaal 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 provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet wordt gevolgd. Een dergelijke opvatting zou toch immers van een overdreven formalisme getuigen. Uw Raad heeft hieromtrent overigens reeds vaker in gelijkaardige zin geoordeeld (...). Onmogelijk kan de argumentatie van verzoekende partijen m.b.t. de letterlijke overname van het verslag PSA, dat een schending zou inhouden van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel, dan ook worden aangenomen.

Overigens, hoe dan ook kan er in casu geen sprake zijn van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het vertrouwens- en/of rechtszekerheidsbeginsel. Deze beginselen houden immers in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De schending van deze beginselen van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd (...). In casu heeft verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid m.b.t. het al dan niet mogen verbouwen en uitbreiden van de woning in kwestie geschapen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd. Van enige schending van het rechtszekerheids- en/of vertrouwensbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

...

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

48. Verzoekende partij stelt eerst, in paragraaf 1 en 2.1 van p. 11 van het verzoekschrift, zonder meer, zonder verdere uitwerking, dat het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de zorgvuldigheidsplicht zijn geschonden.

In de mate dat hier niet wordt verwezen op welke wijze deze beginselen zijn geschonden, moet het middel alvast voor dit middelenonderdeel worden afgewezen wegens onontvankelijk.

49. Verzoeker is daarenboven van mening dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht schendt,

- omdat het perceel veel te klein is voor de voorziene werken (verzoekschrift, paragraaf 2.3, p. 17);

- omdat er aangaande het probleem van de beperkte waterinfiltratie, uitgegaan wordt van een verkeerde voorstelling van feiten (verzoekschrift, paragraaf 2.4, p. 17);

- omdat er geen zorgvuldige motivering voorhanden is betreffende de goede ruimtelijke ordening en er geen afdoende weerlegging is gebeurd van de bezwaren van verzoekers;

- omdat er sprake zou zijn van een onzorgvuldig gemotiveerde beslissing met betrekking tot de criteria zoals bepaald in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO; hierbij verwijst verzoekende partij naar haar kritiek op de bouwdiepte van 15/12 meter (verzoekschrift, paragraaf 2.6 e.v., p. 18-19);

- omdat er ten onrechte wordt verwezen naar de comfortbehoefte (verzoekschrift, paragraaf 2.7.4, p. 19).

- omdat de beperkte hinder te beschouwen is als een normaal te dragen hinder, niet gesteund wordt door de feiten.

Op elk van de argumenten in het derde middel voegt verzoekende partij niets toe aan het eerste en tweede middel, zodat voor de repliek erop kan worden verwezen naar de repliek van tussenkomende partij bij het tweede middel.

50. *In zoverre het derde middel ontvankelijk is, moet het zeker als ongegrond worden afgewezen.*

...

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets inhoudelijks toe aan hun uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen hernemen in het middel in wezen hun kritiek die zij in het eerste en het tweede middel geformuleerd hebben.

Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste en tweede middel, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing de inpasbaarheid van de aangevraagde verbouwing op het perceel en in de bestaande omgeving, de impact op de waterhuishouding en de hinder voor de omwonenden zorgvuldig onderzocht, en in redelijkheid en op gemotiveerde wijze besloten dat de aangevraagde verbouwing verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen voegen in het middel niets toe, zodat de aangevoerde schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel verworpen moet worden.

Het vertrouwensbeginsel moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort gedaan worden. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partijen leggen geen beslissing of geen enkel standpunt van

de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De beweerde schending van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel wordt louter uit de in de vorige middelen aangevoerde en verworpen argumentatie afgeleid en wordt evenmin aangetoond.

Voor zover de verzoekende partijen nog hekelen dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar louter kopieert, moet er worden vastgesteld dat niets de verwerende partij belet om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen en zich eigen te maken. Uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit artikel 2 en 3 van de Motiveringswet volgt niet dat de verwerende partij nog eens afzonderlijk moet motiveren waarom zij het verslag bijtreedt.

2.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De tussenkomende partijen vragen om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Een tussenkomst berust op een vrijwillige beslissing en mag de inzet van de rechtsstrijd voor de andere partijen niet verzwaren. Het rolrecht van de tussenkomst wordt om die reden niet ten laste van de verzoekende partijen gelegd.

Met toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat tussenkomende partijen niet tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding gehouden kunnen worden of die vergoeding genieten. De aanspraak van de tussenkomende partijen op een rechtsplegingsvergoeding wordt afgewezen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Vincent JADINON en mevrouw Isabelle DE RUYCK is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF