

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0425  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0063-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Patricia THOMSON</b>  vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen-Berchem, Borsbeeksebrug 36
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2018.

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

De verwerende partij heeft aan LV projects bvba (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 3080 Tervuren, Sleutelbloemenlaan 4, met als kadastrale omschrijving Tervuren, eerste afdeling, sectie B, nummer 5g3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 november 2019.

Advocaat Fatema HOSSEINI, *loco* advocaat Yves LOIX, voert het woord voor de verzoekende partij.

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

1.

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

De aanvraag voorziet in de vervanging van een vrijstaande woning door een nieuwe woning. De bestaande woning uit het einde van de jaren 70 is van het bungalowtype, ingeschoven in het bestaande talud en ingeplant boven het maaiveld met een opengewerkte kelderverdieping, (ca. 420 m<sup>3</sup>). De nieuwe woning krijgt een tweede bouwlaag grotendeels onder de kroonlijst en wordt ook met een opengewerkte kelderverdieping ingeschoven in het talud (ca. 940 m<sup>3</sup>). De verzoekende partij woont op het rechts aanpalende perceel.

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

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

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

Na de hoorzitting van 24 maart 2016 verklaart de verwerende partij, op eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het beroep op dezelfde dag ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

2.

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

Met zijn arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0357 vernietigt de Raad deze beslissing van de verwerende partij.

3.

Naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad herneemt de verwerende partij de administratieve procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Na de hoorzitting van 26 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 juni 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

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

1.

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

2.

In de antwoordnota vraagt de verwerende partij dat de Raad het “*belang van verzoekende partijen en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift [zal willen] beoordelen en het desgevallend als onontvankelijk afwijzen*”.

Een partij die een exceptie over de ontvankelijkheid van een vordering, en meer specifiek over het belang van de verzoekende partijen, wil opwerpen moet aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit die feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aanduiden waarom ze meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn. De eerder vrijblijvende vraag van de verwerende partij aan de Raad kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

De bijkomende opmerking van de verwerende partij dat de verzoekende partij eigenlijk aanstuurt op een nieuwe beoordeling van de aanvraag en dus op een nieuwe inhoudelijke beoordeling waardoor de vordering onontvankelijk lijkt, berust op een louter opgeworpen evidentie.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij in het voorliggende geval zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, 1° en §2, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet),
- het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Met dit middel betwist de verzoekende partij in essentie de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ze spitst haar kritiek enerzijds toe op het aspect van het bodemreliëf en anderzijds op het groenscherm.

### 1.1

In een eerste onderdeel wijst de verzoekende partij erop dat ze zeer duidelijk de specifieke omgeving van het aanvraagperceel, namelijk een heuvellandschap met een straat die bovenaan start en afdaalt, geschetst heeft. Ze verduidelijkt dat, door dit bodemreliëf, de situatie van het aangevraagde, wat de impact betreft, niet vergeleken kan worden met een eengezinswoning op een perceel in een vlak landschap. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat ze dit aspect, het bodemreliëf, heeft aangekaart bij de verwerende partij. Uit diezelfde beslissing blijkt echter niet dat de verwerende partij dit relevant aspect in rekening heeft gebracht. Uit de bestreden beslissing blijkt integendeel, volgens de verzoekende partij, dat geoordeeld werd alsof er van reliëfverschillen geen sprake is.

### 1.2

Met een tweede onderdeel betwist de verzoekende partij de beoordeling van de verwerende partij over de privacy-schending. Ze wijst erop dat de vaststelling van niet-schending van de privacy gesteund wordt op de aanwezigheid van een groenscherm, terwijl dit groenscherm niet langer voorhanden is. Van een zorgvuldig handelend bestuur kan volgens de verzoekende partij nochtans verwacht worden te oordelen op basis van een correcte omschrijving van de bestaande omgeving.

## 2.

### 2.1

De verwerende partij werpt vooreerst (nogmaals) op dat het middel, in zijn eerste onderdeel, niet ontvankelijk is in de mate dat aangestuurd wordt op een inhoudelijke beoordeling door de Raad.

Ze acht het middel in elk geval ook ongegrond bij gebrek aan concretisering. Ze is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoonde noch aannemelijk maakt dat de doorgevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn of dat bepaalde feitelijke gegevens over het bodemreliëf niet, onvoldoende of foutief in rekening zouden zijn gebracht. Ze meent dat de verzoekende partij daar veel te vaag over blijft. In dat verband wijst ze erop dat de bekommernis van de verzoekende partij niet zozeer gekoppeld is aan het bodemreliëf, als wel aan de hinder inzake inkijk, lichtinval en bezonning maar dat dit slechts uit het administratief dossier blijkt en niet uit het middel. Ze stipt ook aan dat enkel 'relevante' beoordelingscriteria onderzocht moeten worden. Hoewel het bodemreliëf niet uitdrukkelijk werd betrokken bij het onderzoek, kwam de problematiek inzake inkijk, bezonning en privacy uitdrukkelijk aan bod in de bestreden beslissing. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens haar dat de aanvraag ook op die punten de toets aan een goede ruimtelijke ordening doorstaat. In dat licht bekeken, meent ze met kennis van alle feitelijke en juridische aspecten in redelijkheid tot haar beslissing te zijn gekomen.

### 2.2

Over het tweede onderdeel werpt de verwerende partij in eerste instantie een gebrek aan belang bij het middel op. Het is volgens haar namelijk zo dat het bestaande groenscherm geen motief was om de aanvraag te vergunnen en het aangevraagde ook zonder groenscherm voor vergunning in aanmerking komt. Het middel is volgens haar ook ongegrond in de mate dat in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd wordt dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, zelfs al zou er geen groenscherm aanwezig zijn.

## 3.

De verzoekende partij herneemt, in de wederantwoordnota, in essentie haar eerder standpunt.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Met dit middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder wat betreft de reliëfverschillen en de correcte beoordeling van de bestaande toestand.

2.

De verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is. Het is volgens haar te vaag omschreven is en er wordt niet geduid op welke wijze de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt. Nog los van de vaststelling dat deze kritiek zelf, bij gebrek aan concretisering, het voorkomen heeft van een loutere standaardexceptie, stelt de Raad vast dat de kritiek in die zin in elk geval ook ongegrond is.

Uit het antwoord van de verwerende partij blijkt afdoende dat ze begrepen heeft dat de wettigheid van haar oordeel over een goede ruimtelijke ordening wordt betwist. Uit datzelfde antwoord, maar evengoed het verzoekschrift zelf, blijkt evenzeer afdoende dat deze kritiek in het bijzonder slaat op de mate waarin de terreinkenmerken en het bodemreliëf in rekening werden gebracht.

3.

3.1

Een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO).

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet ook rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De Raad is niet bevoegd te oordelen over de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

3.2

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden om op elk argument puntsgewijs te antwoorden. De formele motiveringsplicht gebiedt haar wel, als

orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

4.

De aanvraag betreft de bouw van een, intussen gerealiseerde, nieuwe eengezinswoning op een voorheen reeds bebouwd perceel. Het nieuwe pand is minder diep maar breder dan de voorheen bestaande woning en wordt dicht bij de rechts en lager gelegen woning van de verzoekende partij ingeplant. De nieuwe woning is meer dan een verdubbeling van het bestaand bouwvolume, en beschikt over een verhoogd terras (72,30 m<sup>2</sup>) aan onder meer de rechterzijde van de woning. De bouwplannen bevatten terreinprofielen.

Uit de foto's in het dossier blijkt dat er zich voorheen een omvangrijk groenscherm met onder meer bomen bevond ter hoogte van de perceelgrens met de verzoekende partij. De Raad stelt vast dat de leefruimte van de verzoekende partij ook aan die zijde voorzien is.

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

5.

5.1

In zijn vernietigingsarrest van 19 december 2017 oordeelde de Raad onder het tweede middel onder meer als volgt:

“ ...

4.1.

*De bestreden beslissing bevat volgende omschrijving van de aanvraag en de bouwplaats: (...)*

4.2

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

*Uit de bestreden beslissing blijkt wel dat de verwerende partij zich bewust is van het “verhoogde” terras, dat het bestaande groenscherm “zeer dicht volwassen” is, en dat door*

de verzoekende partij in haar beroepschrift nadrukkelijk is gewezen op “grote reliëfverschillen” tussen het bouwperceel en haar perceel. Op grond van deze overwegingen en de vaststellingen onder randnummer 3, diende de verwerende partij de impact van de nieuwe woning op de privacy en het gebruiksgenot van de naburige woning van de verzoekende partij des te concreter en preciezer te motiveren.

In de mate dat de verwerende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woonparkgebied doorschuift naar haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, moet worden opgemerkt dat woonparkgebied vereist dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan van het bouwperceel. De bouwplannen van de aanvrager vermelden evenwel het (bestaande en nieuwe) groen op het bouwperceel niet. De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde omtrent het groen(scherp) is reeds onwettig bevonden bij de bespreking van het eerste middel.

5.

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

...

5.2.

De bestreden beslissing bevat, ook na het eerder vernietigingsarrest van de Raad, nog steeds dezelfde “Beschrijving van de aanvraag” onder punt “5.2.” en dezelfde “Beschrijving van de plaats” onder punt “5.3.”:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de vervanging van een woning door een nieuwe woning. De bestaande woning uit het einde van de jaren 70 is van het bungalowtype boven het maaiveld met een opengewerkte kelderverdieping, ingeschoven in het bestaande talud op het perceel. Deze woning met zeer licht hellend zadeldak is ingeplant parallel aan de linker perceelsgrens op ca. 3m, met een voorgevelbreedte van 8.45m een bouwdiepte van 12,95m.

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

### 5.3 Beschrijving van de plaats

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

*...."*

Ten aanzien van deze, aldus hernomen, beschrijving heeft de Raad met gezag van gewijsde reeds vastgesteld dat deze, samengenomen met de overwegingen onder 'Beoordeling', niet afdoende getuigt van een correcte inschatting van de feitelijke toedracht van de aanvraag. Uit de louter hernomen beschrijving blijkt nog steeds niet wat de omvang is van het, intussen verwijderd, groen op het betrokken perceel. Evenmin blijkt daaruit of het hoogteverschil tussen het bouwperceel en de omliggende percelen (waaronder dit van de verzoekende partij) concreet in rekening werd gebracht.

De verwerende partij beoordeelt de aanvraag in de herstelbeslissing vervolgens als volgt:

*" ...*

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

*Het beroep is gestoeld op de vergrotende impact op het rechter aanpalende perceel door de toename in hoogte van de woning, de vermindering van de afstand tot de perceelsgrens en de aanleg van een terras boven maaiveldhoogte. In deze dient gesteld te worden dat de huidige woning sterk terugwijkend tegenover de rechter perceelsgrens is ingeplant met een zijtuinstrook en zeer bescheiden is, met een geringe hoogte en volgens het statistisch formulier slechts een bouwvolume van ca. 420m<sup>2</sup>. Gezien er dan nog een dichte ingroening tussen beide percelen en nog een ruime bouwvrije afstand op het aanpalende perceel aanwezig is, kan aangenomen worden dat de aanwezigheid van een buurwoning wellicht zelfs niet kan waargenomen worden. Een dergelijke situatie kan echter niet als een verworven recht binnen een residentieel weefsel naar voor geschoven worden. Een normale invulling van de woonweefsels volgens de gekende voorschriften leidt doorgaans niet tot een dergelijke verwaarloosbare kleine impact en kan niet als norm gehanteerd worden. Bij een vervanging van een woning dient niet teruggegrepen te worden naar een voorafgaande toestand maar dient de nieuwe toestand aan de vandaag geldende opvattingen rond een goede plaatselijke ordening getoetst te worden.*

*In deze kan gesteld worden dat het verhoogde terras een effect geeft dat vergelijkbaar is met een half bovengrondse bouwlaag met blinde gevel op 4m vanaf de perceelsgrens. Het terras is qua gebruik minder intens in te schatten dan de aanliggende binnenruimte (leefruimte) en biedt inzichten van gelijke orde als vanaf een binnenruimte, en dit op 4m van de perceelsgrens. De ramen op de verdieping en zolder bevinden zich op 6.55m en*



*meer vanaf de perceelsgrens. Deze afstanden zijn volstrekt aanvaardbaar binnen de context van een woonpark.*

*Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de woning van de burens zich op ca. 5m van de perceelsgrens bevindt en er een zeer dicht volwassen groenscherm voorkomt op deze perceelsgrens. Er is dus geen enkele aanleiding om een abnormaal of overmatig inzicht te verwachten vanaf deze woning op het aanpalende perceel.*

*De Raad voor Vergunningenbetwistingen stelt nog dat de concrete invulling en omvang van het bestaande opgaande groen onvoldoende onderzocht wordt. Hier moet echter tegenover gesteld worden dat de aanwezigheid van dit dichte groen als ondersteunende opmerking wordt meegegeven bovenop de motivatie dat de afstanden sowieso aanvaardbaar zijn binnen het woonpark. Zo ook wordt het dichte groen bij de beschrijving van de huidige toestand vermeld als gegeven dat maakt dat vandaag er geen zicht is op de bestaande woning. Het aanwezige groen is echter niet opgeworpen als motief om te vergunnen, noch binnen de beoordeling, noch binnen de conclusie.*

*Zelfs zonder enig groen kan de voorgestelde bouwvrije strook volstaan. Het is evident dat diegene die dit onvoldoende vindt als waarborg voor privacy dan nog over afdoende ruimte beschikt om naar believen groen te bewaren of aan te planten op het eigen perceel. In deze dient gesteld te worden dat de wettelijke afstanden voor lichten en zichten tussen woningen vastgesteld zijn in het burgerlijk wetboek en dat een wederzijdse minimale afstand van 1.90m voor een rechtstreeks zicht (artikel 678) slechts leidt tot een minimum van 3.80m tussen twee vrijstaande woningen. Alle gangbaar gehanteerde grotere afstanden binnen de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening zijn geen vastgelegde of verordenende afstanden, maar criteria die zijn ingegeven vanuit het vrijwaren van afdoende open ruimte. Al dan niet door de betrokkenen te benutten voor groenaanplant.*

*Een deterministisch soortenonderzoek van de betrokken aanwezige struiken en bomen leidt aldus veel te ver, temeer dit groen op geen enkele wijze stedenbouwkundig opgelegd of beschermd is en dus even goed op korte termijn niet meer aanwezig kan zijn. Beplantingen zijn geregeld in het veldwetboek, waarin de beperkingen inzake de omvang en aanwas van aanplantingen zijn opgenomen, maar geenszins verplichtingen tot het plaatsen hiervan. Het plaatsen van groen kan wel als voorwaarde aan een stedenbouwkundige vergunning verbonden worden maar dit niet met betrekking tot het groen op een perceel buiten de aanvraag.  
....”*

De verwerende partij slaagt er ook nu niet in om met deze navolgende overwegingen blijk te geven van een afdoende correcte inschatting van de feitelijke toedracht van de aanvraag in relatie tot de door te voeren toets over de goede ruimtelijke ordening. Het blijkt nog steeds niet, onverminderd het eerdere vernietigingsarrest van de Raad, dat de verwerende partij op dit punt met kennis van zaken heeft geoordeeld. Dat de aanwezigheid van ‘groen’ een relevant te onderzoeken element is, is evident aangezien het aangevraagde gelegen is in woonparkgebied.

### 5.3

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, woordelijk gelijkloënd met haar eerder vernietigd vergunningsbesluit, dat er sprake is van een “verhoogd...” terras, dat het bestaande groenscherm “zeer dicht volwassen” is, en dat door de verzoekende partij in haar beroepschrift nadrukkelijk is gewezen op “grote reliëfverschillen” tussen het bouwperceel en haar

perceel. Uit de gegevens bijgebracht door de verzoekende partij blijkt dat dit groenscherm niet langer aanwezig was op datum van de bestreden beslissing zodat de overwegingen in dat licht (gelet op het vernietigingsarrest van de Raad andermaal) feitelijk achterhaald zijn. Op grond van deze overwegingen en de vaststellingen onder randnummer 4, diende de verwerende partij de impact van de nieuwe woning op de privacy en het gebruiksgenot van de naburige woning van de verzoekende partij des te concreter en preciezer te motiveren, wat ze ook na het voorgaande vernietigingsarrest in die zin, andermaal nalaat.

Aan de vaststelling dat er zich een “*zeer dicht volwassen groenscherm*” bevindt op de grens tussen de percelen van de verzoekende partij en de aanvrager, koppelt de verwerende partij uitdrukkelijk, zowel met het eerder vernietigd vergunningsbesluit als met de nu bestreden beslissing, het oordeel “[e]r is dus geen enkele aanleiding om een abnormaal of overmatig inzicht te verwachten vanaf deze woning op het aanpalende perceel”. Aan deze vaststelling kan, aangezien ze volgt op overwegingen inzake het nieuwe ‘verhoogde’ terras, geen ander besluit worden verbonden als dat de verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde de toets aan een goede ruimtelijke ordening doorstaat, rekening houdend met de aanwezigheid van een (kennelijk volgens haar bestaand) groenscherm. Deze vaststelling wordt versterkt door het gegeven dat de verwerende partij, niettegenstaande deze inschatting die kennelijk feitelijk foutief was in zoverre het groenscherm destijds reeds hetzij als te verwijderen werd aangemerkt, hetzij verwijderd was, de noodzaak ervaarde om een vergunningsvoorwaarde op te leggen inzake een nieuw aan te leggen groenscherm ter hoogte van de vermelde perceelsgrens.

#### 5.4

In zoverre de verwerende partij het geweer van schouder verandert en volstrekt in tegenspraak met de aangehaalde (en overigens uitdrukkelijk hernomen) overwegingen, voorhoudt dat het groenscherm geen bepalend element vormt ter vrijwaring van een goede ruimtelijke ordening, kwijt ze zich andermaal niet van haar, bij decreet verankerde, taak als vergunningverlenend bestuur. De bestreden beslissing bestaat er kennelijk in op oneigenlijke wijze stelling in te nemen tegen het eerdere vernietigingsarrest van de Raad. Zoals uit de beoordeling van dit (en evengoed het navolgende tweede) middel blijkt, kan de omvang van het groenscherm in kwestie allerm minst als een bijkomstig element, worden aangemerkt voor wat het doorstaan van een zorgvuldige toetsing aan een goede ruimtelijke ordening betreft. De overwegingen in dat verband zijn dus allerm minst overtoellig.

De bijkomende overwegingen “*Zelfs zonder enig groen kan de voorgestelde bouwvrije strook volstaan. Het is evident dat diegene die dit onvoldoende vindt als waarborg voor privacy dan nog over afdoende ruimte beschikt om naar believen groen te bewaren of aan te planten op het eigen perceel*” getuigen van een manifest foutieve kijk op wat van het vergunningverlenend bestuur verwacht mag worden inzake het vrijwaren van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening kan er niet in bestaan een gewijzigde ordening zonder meer op te dringen aan de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Het is niet aanvaardbaar een gewijzigde ordening zonder afdoend onderzoek naar de inpasbaarheid ervan in de bestaande omgeving, en dan in het bijzonder op het niveau van die aspecten waarvan de relevantie door de Raad reeds werden vastgesteld, op te dringen en dan te verwachten dat de van daaruit gestelde handelingen alsnog een goede ruimtelijke ordening kunnen vrijwaren.

De voor de Raad vaststaande en met een weergave geduide karakteristieken van de onmiddellijke omgeving, zijnde het allerm minst verwaarloosbare reliëfverschil tussen de beide percelen, laten de Raad niets anders toe dan vast te stellen dat het geciteerd oordeel een marginale toetsing aan het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel niet kan doorstaan.

## 5.5

Uit de navolgende beoordeling van het tweede middel blijkt dat de verwerende partij er met de opgelegde voorwaarde inzake het groenscherm ter hoogte van de perceelsgrens in kwestie – voorwaarde waarvan de noodzaak aldus oneigenlijk betwist wordt – vooralsnog niet in slaagt een goede ruimtelijke ordening te vrijwaren. Met de bestreden beslissing laat de verwerende partij dan ook nog steeds na om, in relatie tot het groenscherm, het reliëfverschil tussen het perceel van de aanvraag en dat van de verzoekende partij, en de weerslag daarvan in het licht van de toets aan een goede ruimtelijke ordening afdoende in rekening te brengen.

## 6.

Uit de voorgaande vaststellingen volgt dat de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing over de inpasbaarheid van de aanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening onzorgvuldig en, in het licht van de aangereikte motivering, ook kennelijk onredelijk is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO in samenhang met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, artikel 4.3.1, §1, tweede alinea en artikel 4.2.19 VCRO,
- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De kritiek in dit middel is gericht tegen de aan de vergunning verbonden voorwaarde in verband met een te plaatsen groenscherm.

De verzoekende partij voert aan dat in de voorwaarde de soort, de plaatsing en de hoeveelheid aan aanplanting wel concreet bepaald wordt, maar niet de hoogte bij aanplant. In dat licht bekeken, zou de vergunninghouder kunnen volstaan met de aanplant op een hoogte van 25 centimeter waarbij het jaren zou duren vooraleer het doel van de voorwaarde, het waarborgen van de privacy, bereikt wordt. In dat licht bekeken, acht ze die vergunningsvoorwaarde onvoldoende precies omschreven. De invulling van de voorwaarde wordt volgens haar immers tot beloop van de hoogte van de beplanting bij aanplant overgelaten aan de appreciatie van de vergunninghouder. In het kader hiervan stipt ze bijkomend aan dat in de bestreden beslissing het bodemreliëf en de verwijdering van het voorheen bestaande groenscherm niet in rekening wordt gebracht. De opgelegde voorwaarde komt dus niet tegemoet aan haar privacybezwaren en waarborgt dus geen goede ruimtelijke ordening.

#### 2.

De verwerende partij verwijst in de eerste plaats naar haar antwoord op het eerste middel. Het is volgens haar duidelijk dat ze het verlies aan privacy ten gevolge van het bodemreliëf en de verwijdering van het bestaande groenscherm wel degelijk bij haar beoordeling heeft betrokken. Ze verduidelijkt dat in haar beslissing wordt gepreciseerd dat het groenscherm een volwassen en te behouden hoogte van 4 meter moet hebben. De bestreden beslissing is op dat punt afdoende gemotiveerd en de opgelegde voorwaarde voldoende precies. Ze meent tot slot dat de

verzoekende partij nalaat om met voldoende concrete feiten aan te tonen om welke redenen de opgelegde voorwaarde en de in de bestreden beslissing opgenomen beoordeling niet zou volstaan om een goede ruimtelijke ordening te garanderen.

3.

De verzoekende partij herneemt, in de wederantwoordnota, in essentie haar eerder standpunt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert met dit middel op grond van artikel 4.2.19, §1 VCRO in essentie de duidelijkheid van de opgelegde voorwaarde dat *“een taxushaag (taxus baccata) wordt geplaatst ter hoogte van de rechter perceelsgrens, met een afstand van minstens 0,5 m tot deze perceelsgrens en een volwassen te behalen en te behouden hoogte van 4 m. Deze wordt minstens geplaatst vanaf de voorgevellijn van de aanvrager tot de achtergevellijn van de rechterbuur, met minstens 3 exemplaren per lopende meter. Deze wordt aangeplant binnen het eerste plantseizoen na de beëindiging van de werken;”*.

2.

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door de vergunningverlenende overheid onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen.

Hiertoe is wel vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO, dat die voorwaarden voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid (*Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116 en 128*). De opgelegde voorwaarden mogen evenwel niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De vergunningverlenende overheid kan dus een voorwaarde opleggen indien ze van oordeel is dat een aanvraag, die op zich niet voor vergunning in aanmerking komt, dit wel doet indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing als volgt over de invulling van de voorwaarde:

*“ ...*

*In aanvulling hierop stelt de Raad voor Vergunningenbetwisting dat de nieuwe haag die wordt voorgesteld meer specifiek moest worden beschreven. Van deze haag dient gesteld te worden dat ook deze niet essentieel is om de vergunning toe te staan en dan ook niet werd voorgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De betrokken haag*

*werd door de beroeper zelf naar voor geschoven tijdens de hoorzitting en verkreeg op dat ogenblik instemming van de aanvrager, maar levert geen enkele wezenlijke bijdrage aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Hagen dienen volgens het veldwetboek zelfs op een hoogte van 2m gehouden te worden, zodat ze in principe zelfs geen antwoord bieden op het vermeende privacy-probleem vanaf het hoger geplaatste terras. Een haag kan aldus volslagen aan de effectiviteit voorbij gaan als er geen samenwerking is tussen beide partijen, die ook de toepassing van het veldwetboek overstijgt. De opname van deze haag in de vergunning werd dus enkel vanuit een probleemoplossende instelling aanvaard gezien het om een (op dat ogenblik schijnbaar) gemeenschappelijk gedragen voorstel van beide partijen ging.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting in het licht van een hernieuwde beslissing komt de beroeper opnieuw naar voren met de wens dat een haag wordt geplaatst en opnieuw stemt de aanvrager hiermee in. Geen van beiden heeft een concreet voorstel rond de te plaatsen soorten, hoogten en/of plantverband. De (altijd aanvechtbare) uitwerking hiervan wordt in handen van de deputatie gelegd. De deputatie wenst opnieuw hierop in te gaan. Als soort wordt taxus naar voor geschoven, als een groen blijvende plantensoort, wat alvast voor beide partijen op instemming wordt onthaald.*

*Om de haag de nodige effectiviteit te laten halen dient deze hoger dan 2 m te worden, gezien het dakterras van de burens zich op ca. 2,10 m boven maaiveldniveau bevindt en het net het inzicht van dit terras is dat gevreesd wordt.*

*Een hoogte van 4 m moet worden vooropgesteld, wat haalbaar is met Taxus Baccata, de Europese variant. Hiervan dienen minstens 3 stuks per lopende meter geplaatst te worden om een dichte haag te verkrijgen. De inplanting moet op minstens 0,5 m vanaf de perceelsgrens gebeuren, overeenkomstig de wettelijke bepaling van het veldwetboek (art. 30). De haag dient geplant te worden vanaf minstens de voorgevel van de nieuwe woning (= ter hoogte van de voortuin van de rechterbuur) tot minstens de achtergevel van deze rechterbuur (= ter hoogte van de achtertuintuin van de aanvragers).*

*Op te merken is dat de haag ook naar de straatzijde toe en naar de achterste perceelsgrens toe kan verlengd worden zonder dat hiertoe een omgevingsvergunning vereist is. Gezien dit echter geen enkele meerwaarde kan geven inzake wederzijds zichtrelaties wordt dit niet opgelegd.*

*...*

In zoverre de verwerende partij de noodzaak en bestaansreden voor de vergunningsvoorwaarde in kwestie voor de Raad, en op oneigenlijke wijze in de bestreden beslissing zelf, betwist, volstaat het te verwijzen naar de beoordeling van het eerste middel. In zoverre de verzoekende partij tot slot ook met haar tweede middel opwerpt dat het reliëfverschil en het groenscherm niet afdoende in rekening werden gebracht in de bestreden beslissing, volstaat het evenzeer te verwijzen naar de beoordeling van het eerste middel.

4.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de onder randnummer 1 geciteerde voorwaarde geen duidelijkheid schept voor wat betreft de, onmiddellijk ter vrijwaring van een goede ruimtelijke ordening, te realiseren hoogte bij aanplant. De vergunningsvoorwaarde, die er ontegensprekelijk toe strekt de stedenbouwkundige hinder gekoppeld aan het reliëfverschil tussen de percelen in kwestie op te vangen en tot een binnen woonparkgebied (als een van gewoon woongebied te onderscheiden bestemmingsgebied met een gepaste verhouding aan groen)

redelijk niveau te herleiden, mist dan ook de vereiste precisie en laat aan de aanvrager een ontoelaatbare appreciatiemarge. De foto's die de verzoekende partij ter zake voegt bij haar stukkenbundel verduidelijken dat de huidige aanplant geen enkele vorm van afscherming garandeert gelet op de kleinschaligheid van de aanplant.

5.

Gelet op de voorgaande vaststellingen is de bekritiseerde voorwaarde in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO, want onvoldoende precies in relatie tot het beoogde doel: de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening in het licht van het vrijwaren van privacyhinder.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding. Ze vraagt geen rechtsplegingsvergoeding.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten van het beroep vallen dan ook ten laste van de verwerende partij.

3.

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

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 3080 Tervuren, Sleutelbloemenlaan 4, met als kadastrale omschrijving Tervuren, eerste afdeling, sectie B, nummer 5g3.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS