

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0198
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0846-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KORTENBERG vertegenwoordigd door advocaten Günther L'HEUREUX en Roel MEEUS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1200 Brussel, Gulledulle 96/3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Marc BOSTEELS 2. mevrouw An VAN DUN vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 8 december 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Nieuwstraat 19, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 327k2 en 327l2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 16 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 30 oktober 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 partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 augustus 2019.

Advocaat Günther L'HEUREUX voert het woord voor de verzoekende partij en advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tussenkomende partijen dienen op 30 juli 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning" op de percelen gelegen te 3070 Kortenbergh, Nieuwstraat 19.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 8 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

"...

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

De aanvraag wordt negatief geadviseerd omwille van de volgende punten:

1° De functie voorzien in de aanvraag is niet passend in de omgeving.

2° Niet alle woonentiteiten beschikken over voldoende leefkwaliteit.

3° De gebruikelijke bouwdiepte van 15,00 meter in de gemeente Kortenbergh wordt overschreden.

4° De dakkappen voorzien in de aanvraag hebben een te grote visuele impact. Ze worden voorzien in het verlengde van de voorgevel, beslaan meer dan 1/3de van de voorgevel, bevinden zich op minder dan 1 meter van de perceelsgrenzen of zijgevel.

5° De insprong naar achter toe verbreekt de continuïteit van de voorgevel lijn langsheen de Nieuwstraat en er wordt geen overgang gemaakt naar de linker aanpalende woning.

6° Het uitpandige terras aan de voorgevel heeft een te grote visuele impact.

7° De voortuin wordt overdeven verhard.

8° Er worden onvoldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

9° De voorzienen autostaanplaatsen zijn te klein, de gemeente hanteert een minimale oppervlakte voor een open staanplaats van 5meter x 2 meter⁵⁰ (l x b), voor een gesloten autoparkeerplaats garage 5meter²⁵ en 2meter⁷⁵.

...”

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 12 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 april 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

d) Het betrokken appartementsgebouw is gelegen in de Nieuwstraat in Kortenberg, tussen de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat, die verbinding geven met Erps-Kwerps in het noordoosten. De omgeving wordt gedomineerd door eengezinswoningen. Fysisch wordt het woongebied gescheiden van het centrum van Kortenberg door de spoorlijn Brussel-Leuven maar toch leunt het veel meer aan bij Kortenberg dan bij Erps-Kwerps door de korte afstand tot het centrum. In dit gebied zijn er beduidend meer meergezinswoningen en voorzieningen. Het station van Kortenberg is vlakbij het betrokken goed gelegen. De specifieke kenmerken maken dat de betrokken plaats wel in aanmerking komt voor een verdichtingsproject met bijvoorbeeld appartementen. Om het project te kunnen realiseren wordt de bestaande woning afgebroken. Daar de woning geen bijzondere architecturale of historische waarde bezit en gezien er een concrete vervangingsbouw wordt voorgesteld, is de afbraak aanvaardbaar.

e) Volgens de gemeente worden er te weinig parkeerplaatsen voorzien, aangezien de gehanteerde norm van twee parkeerplaatsen per woongelegenheden niet wordt gehaald. Er worden inderdaad maar vijf parkeerplaatsen voor drie woongelegenheden voorzien. Echter kan er gesteld worden dat dit voldoende is gelet op de ligging nabij het station. Wel kan er opgemerkt worden dat de afmetingen van de parkeerplaatsen niet allemaal volstaan. Zo is de garage slechts 4,97 m breed terwijl er volgens de plannen toch plaats is voor twee auto's en de staanplaatsen in openlucht zijn maar 4,70 m diep.

f) Hoewel een verdichtingsproject dus principieel wel aanvaardbaar is, dient er nog steeds afgewogen te worden in hoeverre het betrokken bouwprogramma op een oordeelkundige manier is uitgewerkt op het terrein en of het zich op een verantwoorde manier verhoudt tot de bestaande ruimtelijke context.

Een meergezinswoning kan toegelaten worden maar deze dient zich qua schaal, inplanting en verschijningsvorm te integreren in de straat die gedomineerd wordt door eengezinswoningen. Bijna alle woningen staan ingeplant op de zijdelingse perceelsgrenzen en op de rooilijn. Het betrokken gebouw wordt slechts over een breedte van 5,50 m op de voorste perceelsgrens opgericht. Het overige gedeelte van het gebouw, meer bepaald over een breedte van 9,00 m, wordt over een diepte van 6,20 m teruggetrokken waardoor het overgrote deel van de overwegende voorgevellijn niet gevolgd wordt. Dit zorgt ervoor dat de harmonie wordt verstoord en dat de continuïteit in de straat doorbroken wordt. Ook visueel-vormelijk dient het volume zich beter in te passen in de omgeving en meer te refereren naar de omliggende woningen die meestal een beperktere voorgevelbreedte hebben. Wanneer het gebouw naar voren wordt geschoven en visueel kleinschaliger overkomt, wat mogelijk is door bijvoorbeeld het volumegebruik en de materialen aan te passen, zal het gebouw zich beter integreren.

g) Ook de inrichting van de tuin is niet ideaal en kwalitatief te noemen omwille van de grote versnippering die te wijten is aan de specifieke verdeling van de grote tuin in kleine tuintjes per wooneenheid en het gebrek aan bundeling van de bijgebouwen. De vraag kan ook

worden gesteld of het wel zinvol is om een gedeelte van de tuin voor te behouden voor de derde woongelegenheden die zich aan de voorzijde van het gebouw bevindt, aangezien er geen rechtstreekse (zicht)relatie mogelijk is.

h) De gemeente had ook bezwaar tegen de derde woongelegenheden. Een deel van deze argumenten kunnen bijgetreden worden. Het feit dat het een kleine wooneenheid betreft is op zich geen probleem maar toch dient er voor gezorgd te worden dat ook dergelijke appartementen voldoende woonkwaliteit hebben. Zo is een afzonderlijke berging toch wel een vereiste en is een functioneel terras steeds een meerwaarde.

i) Er kan besloten worden dat de aanvraag momenteel niet in aanmerking komt voor vergunning. Een kleinschalige meergezinswoning kan dan wel aanvaard worden maar de concrete uitvoering is nog voor verbetering vatbaar.

Conclusie

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

- *hoewel een verdichtingsproject met appartementen op deze goed ontsloten plaats aanvaardbaar is, is het project niet op een oordeelkundige manier uitgewerkt en verhoudt het zich niet op een verantwoorde manier tot de bestaande ruimtelijke context;*
- *de meeste de gebouwen in de Nieuwstraat zijn ingeplant tot op de rooilijn. Door het betrokken gebouw over een grote breedte terug te trekken, wordt de harmonie en de continuïteit in de straat verstoord;*
- *ook visueel-vormelijk dient het volume zich beter in te passen in de omgeving en meer te refereren naar de omliggende woningen die meestal een beperktere voorgevelbreedte hebben;*
- *de inrichting van de tuin is niet kwalitatief door de grote versnippering en het niet bundelen van de bijgebouwen;*
- *de studio beschikt niet over een eigen berging en een functioneel terras.*
- *...*

Na de hoorzitting van 17 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 april 2018 gegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.5 Beoordeling

...

b) In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (Belgisch Staatsblad 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een project-MER-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu en dat er geen MER-rapport dient opgemaakt te worden.

...

d) Het betrokken appartementsgebouw is gelegen in de Nieuwstraat in Kortenberg, tussen de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat, die verbinding geven met Erps-Kwerps in het noordoosten. De omgeving wordt gedomineerd door eengezinswoningen. Fysisch wordt het woongebied gescheiden van het centrum van Kortenberg door de spoorlijn Brussel-Leuven maar toch leunt het veel meer aan bij Kortenberg dan bij Erps-Kwerps door de korte afstand tot het centrum. In dit gebied zijn er beduidend meer meergezinswoningen en voorzieningen. Het station van Kortenberg is vlakbij het betrokken goed gelegen. De

specifieke kenmerken maken dat de betrokken plaats wel in aanmerking komt voor een verdichtingsproject met bijvoorbeeld appartementen. Om het project te kunnen realiseren wordt de bestaande woning afgebroken. Daar de woning geen bijzondere architecturale of historische waarde bezit en gezien er een concrete vervangingsbouw wordt voorgesteld, is de afbraak aanvaardbaar.

e) Volgens de gemeente worden er te weinig parkeerplaatsen voorzien, aangezien de gehanteerde norm van twee parkeerplaatsen per woongegelegenheid niet wordt gehaald. Er worden inderdaad maar vijf parkeerplaatsen voor drie woongegelegenheden voorzien. Echter kan er gesteld worden dat dit voldoende is gelet op de ligging nabij het station.

f) Hoewel een verdichtingsproject dus principieel wel aanvaardbaar is, dient er nog steeds afgewogen te worden in hoeverre het betrokken bouwprogramma op een oordeelkundige manier is uitgewerkt op het terrein en of het zich op een verantwoorde manier verhoudt tot de bestaande ruimtelijke context.

De straat wordt gedomineerd door eengezinswoningen. Bijna alle woningen staan ingeplant tot op de zijdelingse perceelsgrenzen en tot op de rooilijn. De betrokken meergezinswoning wordt ingeplant op de zijdelingse perceelsgrenzen maar het linker gedeelte houdt een afstand van 4,00 m van de voorste perceelsgrens. Toch kan de voorgestelde inplanting aanvaard worden. Op het linker aanpalende perceel staat een woning die niet tot op maar op 1 m van de zijdelingse perceel werd ingeplant. Deze inplanting vermijdt een inkokering van het gangetje. Ook zorgt de inplanting voor een zekere openheid in het straatbeeld. Er is plaats voor wat groenaanleg en bovendien kunnen er op deze manier ook drie autostaanplaatsen in de voortuin worden aangelegd. Een alternatief waarbij het volledige gebouw tot op de rooilijn zou worden opgericht, zou leiden tot de aanwezigheid van meerdere garagepoorten naast elkaar in de voorgevel, wat niet bevorderlijk is voor de sociale controle en wat ontsierend werkt voor het straatbeeld.

g) Ook inzake de schaal, het volume en het materiaalgebruik stellen zich geen problemen. De bouwdieptes bedragen 15,00 m op de benedenverdieping en 12,00 m op de eerste verdieping. Dit komt overeen met wat gangbaar is in een woongebied en in de omgeving. De buitentrapp dient niet beschouwd te worden als extra bouwdiepte, aangezien het gewoon een technische constructie betreft. Door de twee bouwlagen en het hellend dak sluit het gebouw aan bij de bestaande bebouwde omgeving. Er worden kwalitatieve materialen gebruikt.

h) Het gebouw omvat drie woongegelegenheden in de vorm van twee grotere appartementen en één studio. Op zich kan er achter een vermenging van typologieën gestaan worden. Er is zowel nood aan grotere woningen als aan kleinere woongegelegenheden. Toch dienen ook kleinere woongegelegenheden over voldoende woonkwaliteit te beschikken. Zo wordt zeker bij een studio voldoende bergruimte toch wel als iets noodzakelijks beschouwd. Daarom zal aan de vergunning de voorwaarde worden verbonden om de berging bij de tweede woongegelegenheid te voegen bij de studio. Hier kan de keuken worden in ondergebracht die ook deels kan dienen als berging. De tweede woongegelegenheid is voldoende groot om een van de ruimtes te laten functioneren als bergruimte.

i) Ook de indeling van de tuin is nog voor verbetering vatbaar. Nu kent deze een grote versnippering door de verdeling en door de inplanting van drie grote bijgebouwen, wat tot een niet-kwalitatief gebruik leidt. De tuin kan beter één geheel blijven, behalve wat betreft het tuintje bij het gelijkvloerse appartement, en de bijgebouwen kunnen beter gebundeld worden tot één bijgebouw dat dan kan dienst doen als berging en fietsenstalling. Dit zal ook

als een voorwaarde worden opgelegd. Het bijgebouw dient inzake de afmetingen en de inplanting te voldoen aan het vrijstellingenbesluit.

j) In toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten en het gebruiksgenot. De aanvraag beantwoordt aan wat te verwachten is in een woongebied nabij het station. Er wordt geen grote hinder verwacht. Er werden ook geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Ook inzake gezondheid en veiligheid zijn er geen opmerkingen. De ingrepen aan de bodem zijn aanvaardbaar. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit.

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

- *de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan;*
- *een verdichtingsproject met appartementen is aanvaardbaar op deze goed ontsloten plaats, vlakbij het station;*
- *het aantal parkeerplaatsen is voldoende, gelet op de ligging;*
- *de inplanting is enigszins atypisch in het straatbeeld maar door de aanwezigheid van het gangetje op het linker aanpalende perceel en door de openheid die gecreëerd wordt in het straatbeeld, te verantwoorden;*
- *inzake de schaal, het volume en het materiaalgebruik past het gebouw in de omgeving;*
- *wanneer er een ruimte wordt toegevoegd aan de studio beschikken alle woongelegenheden over voldoende woonkwaliteit;*
- *het project veroorzaakt geen grote hinder.*

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

BESLUIT

1. *Het beroep ingediend door Pieter Jongbloet, advocaat, Oude Diestsesteenweg 13, 3010 Leuven namens Marc Bosteels - Ann Van Dun, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Kortenbergh van 8 december 2017 ontvankelijk te verklaren;*
2. *De aanvraag inzake het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 3 woonentiteiten, gelegen Nieuwstraat 19 te Kortenbergh, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie A, perceelnummer 327k2, 327l2 te vergunnen, met de volgende voorwaarden:*
 - o *de berging van de tweede woongelegenheden dient gevoegd te worden bij de studio;*
 - o *de tuin dient als één geheel te worden behouden. Wel kan een tuintje voor het gelijkvloerse appartement worden afgescheiden;*
 - o *de bijgebouwen dienen gebundeld te worden tot één bijgebouw (berging en fietsenstalling). Dit bijgebouw dient inzake de inplanting en de afmetingen te voldoen aan het vrijstellingenbesluit;*
 - o *het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
 - o *de reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
 - o *het project dient te voldoen aan de brandnormen;*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder: VCRO), van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet), en van de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat zij er in haar weigeringsbeslissing op heeft gewezen dat de bestaande toestand voornamelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, de inplanting van een meergezinswoning niet passend is en de bouwdichtheid te hoog. Hoewel de verwerende partij zelf erkent dat de omgeving gedomineerd wordt door eengezinswoningen, gaat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij aan de argumentatie van de verzoekende partij. De specifieke kenmerken die de verwerende partij aanhaalt om een meergezinswoning te verantwoorden, hebben geen uitstaans met de betrokken plaats. Door te verwijzen naar het centrum van Kortenbergh, gaat de verwerende partij voorbij aan de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. De bestaande situatie aan de overzijde van de spoorweg is volgens de verzoekende partij evenwel irrelevant voor de beoordeling van de functionele inpasbaarheid, de bouwdichtheid en de schaal van het aangevraagde. Het centrum wordt immers gescheiden door de spoorlijn Brussel-Leuven en de verwerende partij geeft zelf aan dat de bouwplaats gelegen is tussen twee straten die leiden naar Erps-Kwerps in het noordoosten. Er kan dan ook enkel met die straten worden rekening gehouden. Elke concrete beoordeling op het vlak van functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik en schaal ontbreekt. De argumentatie dat het gebouw zou aansluiten bij de bestaande bebouwde omgeving, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Er wordt bovendien voorbij gegaan aan de motivering dat de gebruikelijke bouwdiepte van 15 meter wordt overschreden door de plaatsing van een buitentrapp aan de achterzijde van het terras. Aangezien de buitentrapp dient als toegang naar de tuin voor de bewoners van het appartement op de eerste verdieping, maakt de trap integraal deel uit van het bouwwerk en kan het niet als een uitsluitend technische constructie worden aanzien. Het kwam de verwerende partij bovendien toe om te oordelen of een dergelijke trap van 4 meter al dan niet aanvaardbaar was.

De verzoekende partij laat verder gelden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing volledig voorbij gaat aan de argumentatie van de verzoekende partij over de dakkapellen en het terras, daarin naar eigen zeggen bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij gaat in haar motivering uit van foute feiten: de afstand tussen de rooilijn en

de meergezinswoning bedraagt 6,20m op de gelijkvloerse verdieping. De afstand van 4,00m waarnaar de verwerende partij verwijst, betreft enkel die op de verdieping over een beperkte breedte van 5,97m. De inplanting op de zijdelingse linker perceelsgrens waarvan sprake in de bestreden beslissing, bevindt zich enkel op de verdieping die de gang overschraagt. Op het gelijkvloers bevindt zich een gang naar de achterzijde van het perceel. De motivering die de verwerende partij hanteert, laat niet toe om in redelijkheid te besluiten dat het gevraagde aanvaardbaar is op visueel-vormelijk vlak, daar waar de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel waren dat het ontwerp de continuïteit in het straatbeeld doorbreekt. De argumentatie van de verwerende partij over de verkokering van het zijdelingse gangetje is irrelevant bij de beoordeling van de inpasbaarheid van de achterwaartse inplanting ten opzichte van de rooilijn. Door te verwijzen naar de openheid die de gekozen inplanting genereert, bevestigt de verwerende partij ook zelf de discontinuïteit in het straatbeeld. Ook de verwijzing naar de plaats voor groenaanleg en autostaanplaatsen is irrelevant. Daarmee wordt immers louter verwezen naar de mogelijke gevolgen van een achterwaartse inplanting maar niet naar de aanvaardbaarheid ervan op visueel-vormelijk vlak. De verharding die noodzakelijk is voor de autostaanplaatsen, bevestigt overigens de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Dat een eventueel alternatief project mogelijk andere negatieve gevolgen zou hebben, zoals de verwerende partij motiveert, laat niet toe om te besluiten dat het gevraagde project wel aanvaardbaar zou zijn.

Hoewel de verwerende partij niet betwist dat de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woongelegenheid op eigen terrein niet gehaald wordt en de bestaande parkeerplaatsen te klein zijn, gaat de verwerende partij ook aan het weigeringsmotief inzake mobiliteit voorbij. De loutere verwijzing naar de ligging aan het station verduidelijkt niet waarom het aantal voorziene, te kleine autostaanplaatsen zou volstaan. De vijf te kleine parkeerplaatsen bevestigen bovendien nogmaals de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Zelfs met de gekozen achteruitsprong, worden er volgens de verzoekende partij nog niet voldoende parkeerplaatsen voorzien.

De verzoekende partij wijst er tot slot op dat zij het gevraagde project ook weigerde omwille van het gebrek aan woonkwaliteit van de derde woongelegenheid, daarin deels bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing wordt enkel ingegaan op de suggestie inzake een afzonderlijke berging. Door een ruimte van 4,83m² toe te voegen, kan bezwaarlijk worden aangenomen dat de woonkwaliteit dusdanig verhoogt dat ze aanvaardbaar wordt. De verwerende partij motiveert dit niet verder. Aan de motieven over de terrasoppervlakte, de buitenruimte in de tuin en het gebrek aan doorzon wordt volledig voorbijgegaan.

Voor zover de verwerende partij als voorwaarde oplegt dat de tuin één geheel dient te blijven en de bijgebouwen gebundeld dienen te worden tot één bijgebouw, erkent zij volgens de verzoekende partij dat het gevraagde project niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt. Het blijkt bovendien niet of de drie bergingen en fietsenstallingen wel in één bijgebouw kunnen worden verwezenlijkt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij op een correcte wijze tot het besluit is gekomen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij heeft afdoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat verdichting op de bouwplaats wel ruimtelijk aanvaardbaar is door te verwijzen naar de korte afstand tot het centrum van Kortenberg en het station. Zij heeft ook afdoende gemotiveerd waarom de gevraagde inplanting kan worden aanvaard, waarbij zij verwijst naar de openheid in het straatbeeld, de groenaanleg, de aanleg van drie autostaanplaatsen en naar de negatieve gevolgen van een alternatieve inplanting. Zij heeft met verwijzing naar de nabijheid van het station ook voldoende toegelicht waarom zij het voorzien

aantal parkeerplaatsen voldoende acht. Tot slot heeft de verwerende partij naar eigen zeggen ook terecht voorwaarden over het opnemen van een berging en het integreren van de bijgebouwen aan de vergunning gekoppeld om het project helemaal verenigbaar te maken met een goede ruimtelijke ordening.

Er ligt bovendien geen schending van de aangevoerde beginselen van behoorlijk bestuur voor. De beslissing werd volgens de verwerende partij afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, waarbij de verwerende partij nog benadrukt dat de motiveringsplicht niet vereist dat de verwerende partij alle argumenten van de partijen moet behandelen. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is. De verwerende partij diende dus niet alle weigeringsargumenten van de verzoekende partij te weerleggen. Op basis van het administratief dossier heeft de verwerende partij naar eigen zeggen een volledig onderzoek ten gronde gevoerd en de bestaande omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld. Aan de hand van het volledige zicht dat zij heeft gekregen op de aanvraag, kon zij in redelijkheid gefundeerd beslissen om de gevraagde vergunning onder voorwaarden te verlenen.

3.

De tussenkommende partijen voegen daaraan toe dat de verwerende partij bevoegd is om in graad van beroep een beoordeling te maken van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing wordt concreet aangegeven waarom de verwerende partij afwijkt van de beslissing in eerste aanleg van de verzoekende partij. Het middel reikt volgens de tussenkommende partijen dan ook niet verder dan opportuïteïtskritiek.

De tussenkommende partijen menen dat de elementen waarnaar de verwerende partij verwijst om tot de inpasbaarheid van een meergezinswoning te besluiten, het wenselijk maken om aan verdichting te doen op het betrokken terrein. Dat de verzoekende partij het met de aangevoerde elementen niet eens is, betreft loutere opportuïteïtskritiek. De verwerende partij motiveert waarom zij afwijkt van de beslissing van de verzoekende partij.

De tussenkommende partijen maken eenzelfde vaststelling wat betreft de motieven over de invloed van de buitentrap op de bouwdiepte. Zij wijzen er bovendien op dat de buitentrap op basis van artikel 2.1.8 van het Vrijstellingsbesluit vrijgesteld is van vergunning. Indien de buitentrap zou worden geweigerd, kan die later worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het betwisten van de vergunbaarheid van een element dat niet vergunningsplichtig is.

Wat betreft de inplanting stellen de tussenkommende partijen dat het een optie zou kunnen geweest zijn om de straatwand te sluiten door het volledig naar voren te trekken van de woning. Volgens de tussenkommende partijen is dat echter niet mogelijk nu de woning op de linksaanpalende perceel van de bouwplaats niet tot op de perceelsgrens is gebouwd, maar op ongeveer 1 meter ervan. De bouwvrije strook wordt door de eigenaars van dat perceel gebruikt als zijdelingse ingang tot de achterzijde van hun woning en tuin. Mocht het pand volledig naar voor worden gebracht, zou dat gangetje volledig worden ingetunneld door twee muren van vijf meter hoog. De straatzijde zou zo ook niet gesloten zijn. Door het achteruittrekken van de gevel over de linkerperceelsgedeelte wordt er voorzien in een doordachte overgang tussen het rechtsaanpalende huis en het links gelegen perceel waarop niet kan worden aangesloten. Het achteruitgetrokken gedeelte zorgt voor een aangenamer en veiliger gebruik van de zijdelingse toegang tot de linksaanpalende woning en zorgt voor een doordachte overgang. De architecturale oplossing zorgt voor een visueel ontspanningspunt in de dichtbebouwde Nieuwstraat. Door de U-vorm kan men ook licht nemen in de zijgevel op de verdieping. De verwerende partij motiveert ook waarom de alternatieve inplanting niet wenselijk is.

Ook de kritiek op het aantal parkeerplaatsen is volgens de tussenkomende partijen loutere opportunitetskritiek. Het voorzien van vijf parkeerplaatsen bij drie woonheden in de nabijheid van een station is niet kennelijk onredelijk. Hetzelfde geldt voor de beoordeling over de woonkwaliteit. Het feit dat de gemeente het niet eens is met de beoordeling van de verwerende partij, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich beperkt tot het citeren van de bestreden beslissing en een loutere theoretische uiteenzetting en meent zij dat de visie van de tussenkomende partijen niet kan worden gevolgd.

De tussenkomende partijen tonen niet aan waarom meergezinswoningen op die concrete plaats ruimtelijk aanvaardbaar zouden zijn. De herneming van de motieven van de verwerende partij, biedt geen soelaas, gelet op de aangevoerde argumentatie van de verzoekende partij met betrekking tot die motieven. De verwijzing naar de aanpalende woning Nieuwstraat 35 is bovendien niet pertinent. Die woning is een kleinschaliger project met slechts twee wooneenheden.

Wat betreft de bouwdiepte van de buitentrap is de verwijzing naar het Vrijstellingsbesluit niet pertinent. Nog afgezien van de vraag of de buitentrap kan worden gekwalificeerd als niet-overdekte constructie in de zij- of achtertuin, moet worden verwezen naar de definitie van niet-overdekte constructies uit artikel 1.1., 6° van het Vrijstellingsbesluit. De buitentrap voldoet daar niet aan, nu zij meer dan 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt.

Ook de kritiek inzake de inplanting blijft overeind. Het vermijden van de inkokering impliceert niet dat de achterwaartse inplanting op de betrokken bouwplaats ruimtelijk aanvaardbaar is terwijl de meeste woningen in de onmiddellijke omgeving tot de rooilijn gebouwd zijn. De zogenaamde openheid bevestigt net de discontinuïteit die de vergunde woning veroorzaakt. De uitgebreide uitweidingen van de tussenkomende partij over de doordachte overgang tussen de woningen en het aangenamer en veiliger gebruik van het aanpalende gangetje, vertolken louter het standpunt van de tussenkomende partijen en vinden geen steun in de bestreden beslissing. Die argumenten zijn niet als motieven in de bestreden beslissing opgenomen. De inplanting betreft ook geen U-vorm, maar een L-vorm. Het argument inzake meer lichtinval in de zijgevel vindt evenmin steun in de bestreden beslissing.

De kritiek van de verzoekende partij over het aantal parkeerplaatsen, is niet louter opportunitetskritiek. De tussenkomende partij motiveert niet waarom vijf parkeerplaatsen voor drie woningen niet kennelijk onredelijk zou zijn. De kritiek van de verzoekende partij blijft dus overeind. De uitweiding in de antwoordnota dat niet alle bewoners een auto nodig zouden hebben, betreft een *post factum*-motivering waarmee geen rekening kan worden gehouden.

Wat betreft de woonkwaliteit had de verwerende partij des te concreter moeten motiveren waarom de studio volgens haar niet te klein en voldoende kwalitatief is, gezien het andersluidende standpunt van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het feit dat de verwerende partij beslist om de berging van wooneenheid 2 toe te voegen aan de studio, bevestigt des te meer dat de studio een te kleine en onvoldoende kwalitatieve wooneenheid is.

Beoordeling door de Raad

1.

Met verwijzing naar haar eigen weigeringsbeslissing en het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voert de verzoekende partij in dit middel aan dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat het gevraagde op afdoende zorgvuldige wijze werd

getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de functionele inpasbaarheid, de visueel-vormelijke elementen, het voorzien aantal parkeerplaatsen en de woonkwaliteit.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De beoordeling in het licht van de goede ruimtelijke ordening wordt voor zover noodzakelijk of relevant beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om het gevraagde te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk 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.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening gehouden worden.

Wanneer het vergunningverlenend bestuur andersluidend oordeelt dan de beslissing in eerste aanleg, de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuur dan des te zorgvuldig moet motiveren waarom het tot een andere besluitvorming komt.

3.1

De verzoekende partij voert in een eerste punt aan dat de vergunde meergezinswoning volgens haar niet functioneel past in de bestaande omgeving, die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, maar verwijst naar de nabije ligging tot het centrum van de gemeente Kortenberg, waar beduidend meer meergezinswoningen en voorzieningen voorkomen, en de onmiddellijke nabijheid van het station van Kortenberg. In navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, acht de verwerende partij in die specifieke omstandigheden een verdichtingsproject met appartementen toch inpasbaar in de omgeving. De

verzoekende partij betoogt dat de straat gelegen is tussen twee straten die leiden naar Erps-Kwerps en het centrum van Kortenberg wordt afgesneden door de spoorlijn, maar maakt daarmee nog niet aannemelijk dat de verwerende partij de functionele inpasbaarheid van een verdichtingsproject in de betrokken omgeving op kennelijk onredelijk of onzorgvuldig beoordeeld zou hebben en de haar discretionair toegekende bevoegdheid op dat punt te buiten zou zijn gegaan, te meer nu slechts twee bijkomende woongelegenheden worden voorzien en het project wat het gekozen aantal bouwlagen aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

3.2

De verzoekende partij kan echter wel gevolgd worden in haar kritiek op de beoordeling van de visueel-vormelijke inpasbaarheid en gekozen inplanting.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben er tijdens de procedure op gewezen dat nagenoeg alle woningen in de straat ingeplant staan op de zijdelingse perceelsgrenzen en op de rooilijn waardoor er het straatbeeld gesloten is. Doordat het project slechts voor een breedte van 5,50 meter op de rooilijn wordt opgericht, maar op het gelijkvloers voor het grootste gedeelte (9 meter) ongeveer 6 meter wordt teruggetrokken en op de verdieping voor 4 meter, wordt volgens de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de harmonie in de straat verstoord en de continuïteit van de straat doorbroken, en wordt er geen overgang gecreëerd naar de linkerbuur toe. De voortuinzone wordt bovendien nagenoeg geheel verhard, terwijl de gemeente volgens de verzoekende partij streeft naar een groene kavelinrichting. De dakkapellen voldoen volgens de verzoekende partij niet aan de gemeentelijke normen en ook het uitpandige terras aan de voorzijde is omwille van zijn grote visuele impact op het straatbeeld niet wenselijk volgens de verzoekende partij.

De verwerende partij acht de voorgestelde teruggetrokken inplanting van 4 meter aanvaardbaar om inkooking van het gangetje op het linkerperceel te vermijden, een zekere openheid in het straatbeeld te creëren, groenaanplant mogelijk te maken en omdat een alternatief waarbij tot op de rooilijn zou worden gebouwd zou leiden tot de aanwezigheid van meerder garagepoorten naast elkaar, wat ontsierend zou zijn voor het straatbeeld. De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting evenwel afdoende aannemelijk dat die motieven in redelijkheid niet kunnen volstaan om de weigeringsmotieven van de verzoekende partij en de andersluidende visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op zorgvuldige wijze te weerleggen.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in haar beoordeling enkel spreekt over een teruggetrokken diepte van 4 meter, wat correct is voor de verdiepingen, maar er geen rekening mee lijkt te houden dat het project op het gelijkvloers wel degelijk op 6,20m wordt ingeplant achter de rooilijn. Bovendien is er aan de linkse zijde maar sprake van een inplanting tegen de zijdelingse perceelsgrens op de verdiepingen. Ook daar wordt op het gelijkvloers een afstand gehouden tot de perceelsgrens. De verwerende partij lijkt op dat punt in haar beoordeling dus niet van de volledig juiste feitelijke context uit te gaan. De verwerende partij erkent bovendien zelf dat nagenoeg alle woningen in de straat zijn ingeplant tot op de rooilijn en tegen de zijdelingse perceelsgrenzen, zodat het motief dat de inplanting inpasbaar is in de omgeving omdat het een openheid in het straatbeeld creëert, eerder tegenstrijdig lijkt. Minstens wordt in de bestreden beslissing niet gemotiveerd waarom de gecreëerde openheid inpasbaar dan wel noodzakelijk zou zijn in het bestaande straatbeeld. De loutere verwijzing naar de onwenselijkheid van een alternatief met garages op de rooilijn, kan daartoe alleszins niet volstaan, te meer nu er volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook alternatieven mogelijk zijn door het volumegebruik en de materialen aan te passen waardoor een project op de rooilijn zich wel zal integreren in het bestaande straatbeeld. De uitgebreide uiteenzetting van de tussenkommende partijen over de noodzaak van een rustpunt in de straat, betreft een *post factum*

motivering die niet in de bestreden beslissing is opgenomen en waarmee de Raad dan ook geen rekening kan houden.

De verwerende partij gaat in haar beoordeling tot slot ook niet in op de visuele impact van de dakkapellen en het uitpandige terras op het straatbeeld, niettegenstaande dat ook één van de weigeringsmotieven van de verzoekende partij vormde en de motivering van de verwerende partij op dat punt dus juist des te concreter diende te zijn.

Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij dan ook niet zonder meer oordelen dat de voorgestelde inplanting en visueel-vormelijke impact kan worden aanvaard.

3.3

In de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij in eerste aanleg vormde ook de overschrijding van de gebruikelijke bouwdiepte in de omgeving door het voorzien van een buitentrap aan de achterzijde van het terras, één van de determinerende weigeringsmotieven.

In haar beoordeling motiveert de verwerende partij dat de gekozen bouwdieptes van 15 meter op de benedenverdieping en 12 meter op de eerste verdieping overeenkomen met wat gangbaar is in de omgeving. De buitentrap moet volgens haar niet worden aanzien een extra bouwdiepte aangezien dat een loutere technische constructie zou betreffen. Nog los van de vraag of de betreffende buitentrap louter als een technische constructie moet worden aanzien, valt echter niet in te zien waarom de impact ervan niet zou moeten worden beoordeeld, noch blijkt uit de motieven waarom een dergelijke technische constructie, die de gangbare bouwdiepte in de omgeving wel degelijk overschrijdt, niet zou moeten worden meegerekend bij het bepalen van de bouwdiepte. De opgenomen motivering volstaat dus niet om de concrete kritiek van de verzoekende partij op dat punt te weerleggen.

Voor zover de tussenkomenende partij nog aanvoert dat de buitentrap een vrijgestelde constructie zou zijn in de zin van artikel 2.1.8° van het besluit van de Vlaams regering van 10 september 2010 voor stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (verder: Vrijstellingsbesluit), moet worden vastgesteld dat de beoogde trap hoger is dan 1,5 meter en overeenkomstig de definitie uit artikel 1.1.6° van het voormelde besluit dus niet kan worden aangemerkt als een niet-overdekte constructie.

3.4

In haar weigeringsbeslissing wijst de verzoekende partij er daarnaast nog op dat de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woongegelegenheid niet wordt gehaald.

In navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt de verwerende partij dat het voorzien van vijf parkeerplaatsen voor drie woongegelegenheden voldoende is, gelet op de nabije ligging van het station. Die beoordeling komt de Raad op zich niet kennelijk onredelijk voor. Evenwel wijzen zowel de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erop dat de geplande afmetingen van de parkeerplaatsen en de garage het niet mogelijk maken om alle voorziene parkeerplaatsen optimaal te benutten, waardoor de parkeerdruk op straat wel degelijk verhoogt. In de bestreden beslissing laat de verwerende partij die, nochtans essentiële, kritiek volledig onbesproken en onbeoordeeld, zodat de doorgevoerde mobiliteitstoets op dat punt niet de vereiste zorgvuldigheid vertoont. De verwerende partij kon dan ook niet zonder meer oordelen dat de aanvraag een beperkte impact heeft op de mobiliteit.

3.5

In de mate dat de verzoekende partij in haar middel ook kritiek uit op de beoordeling van de woonkwaliteit van de studio en de tuinzone, wordt verwezen naar de beoordeling onder het tweede middel.

4.

Uit de voorgaande vaststellingen blijkt dat de verzoekende partij afdoende aannemelijk maakt dat de verwerende partij niet op een kennelijk redelijke en zorgvuldig gemotiveerde wijze heeft geoordeeld dat het gevraagde project inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van 4.2.19 en 4.3.1, §1 VCRO, artikel 74 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (verder: OVD), artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat de opgelegde voorwaarden over het toevoegen van de berging bij de studio en de bundeling van de bijgebouwen in de tuin niet voldoende precies en rechtsonzeker zijn.

De verzoekende partij bekritiseert de praktische haalbaarheid van het toevoegen van de berging bij de studio. Op de plannen heeft de verwerende partij de deur van de ruimte naar de keuken van wooneenheid 2 niet aangepast of verwijderd, wat betekent dat de keuken/berging van wooneenheid 3 conform de plannen een deur moet hebben naar wooneenheid 2. Zo niet, wordt de vergunning niet conform de plannen uitgevoerd. De toegang tot de berging wordt bovendien nagenoeg volledig ingenomen door de trap in wooneenheid 3 van de 1^e naar de 2^e verdieping, waardoor de toegang moeilijk wordt.

De bijgebouwen in de tuin worden gewoon geschrapt en op de plannen wordt handgeschreven verwezen naar de voorwaarde inzake de bijgebouwen in de bestreden beslissing. Die voorwaarde is volgens de verzoekende partij echter niet voldoende precies en rechtsonzeker, omdat het Vrijstellingsbesluit steeds kan worden gewijzigd. De afmetingen van het bijgebouw worden niet gepreciseerd, zodat dit afhangt van wat toegestaan is bij het Vrijstellingsbesluit. Als het Vrijstellingsbesluit wordt gewijzigd vóór de uitvoering van de voorwaarden en enkel kleinere bijgebouwen zouden zijn toegestaan zonder vergunning, kan het geïntegreerde bijgebouw niet meer worden uitgevoerd.

Het betreft bovendien geen kennelijk bijkomstige zaken en beperkte planaanpassingen. Er wordt immers een bergruimte aan een appartement toegevoegd en alle voorziene bijgebouwen worden geschrapt. De verwerende partij heeft bovendien niet bij wijze van voorwaarde de planaanpassingen opgelegd, maar heeft ze zelf doorgevoerd op basis van de plannen

2.

De verwerende partij antwoordt dat de voorwaarden voldoende precies zijn geformuleerd en niet voor enige interpretatie vatbaar zijn. Er wordt evenmin een te grote beoordelingsruimte voor uitvoering gelaten aan de aanvrager.

De voorwaarden hebben volgens de verwerende partij ook betrekking op niet-essentiële onderdelen van de vergunning, met name op een binnenberging en een tuingebouw. De wijzigingen kunnen onmogelijk als essentiële elementen van een meergezinswoning beschouwd worden.

3.

De tussenkomen de partij stelt dat er vanzelfsprekend tussen de constructies een deur wordt geplaatst. De verzoekende partij gaat ook zelf uit van die veronderstelling in haar verzoekschrift. Het is dus voor de tussenkomen de partijen een compleet raadsel welke onzekerheid hiermee gepaard kan gaan.

Wat betreft de tuinzone stellen de tussenkomen de partijen dat de voorwaarde zo geïnterpreteerd moet worden dat de afmetingen gelden zoals opgenomen in het Vrijstellingsbesluit ten tijde van de stedenbouwkundige vergunning. Moest de redenering van de verzoekende partij worden gevolgd, zou elke vergunning waarbij wordt verwezen naar wettelijke bepalingen, onwettig zijn wegens rechtsonzekerheid. Zulks is volgens de tussenkomen de partijen compleet onzinnig.

De wijzigingen zijn miniem ten opzichte van het project in zijn geheel en zijn volstrekt wettig.

4.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota nog dat de repliek van de verwerende partij over de precieze formulering van de voorwaarden in de bestreden beslissing naast de kwestie is. De verwerende partij antwoordt ook helemaal niet op de kritiek dat zij de deur tussen de bergruimte en de tweede wooneenheid niet verwijderd heeft en dat de toegang tot de berging erg bemoeilijkt wordt door de aanwezige trap. Het verweer van de tussenkomen de partijen getuigt van een verkeerd begrip van het tweede middel. De verzoekende partij voert niet aan dat er een deur moet worden voorzien, maar juist dat de voorziene deur niet wordt geschrapt.

De tussenkomen de partijen kunnen ook niet voorhouden dat de verwijzing in het Vrijstellingsbesluit betekent dat steeds de afmetingen zouden gelden die golden volgens het Vrijstellingsbesluit op het ogenblik dat de bestreden beslissing verleend is. Zo staat het niet geformuleerd in de voorwaarde.

De planaanpassingen zijn tot slot ook niet miniem en beperkt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer het aangevraagde niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen volgens het betreffende artikel echter niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI.Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat op zich niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. Planaanpassingen om een onverenigbaarheid met het recht of de goede ruimtelijke ordening te verhelpen, moeten aan de in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO gestelde voorwaarden voldoen en mogen de aanvraag dus niet op essentiële punten wijzigen.

De opgelegde voorwaarden moeten in overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

2.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar achten in respectievelijk hun weigeringsbeslissing en advies de woonkwaliteit van de derde woongelegenheid en de inrichting van de tuinzone niet optimaal. De tuin wordt volgens de ingediende plannen versnipperd in drie delen met drie bijgebouwen, waardoor geen kwalitatief geheel ontstaat en de derde woongelegenheid beschikt niet over een berging en doorzonmogelijkheden.

In haar beoordeling acht de verwerende partij de gevraagde woonkwaliteit van de derde woongelegenheid voldoende door aan de vergunning de voorwaarde te verbinden om de berging van de tweede woongelegenheid bij de derde woongelegenheid te voegen via de doorgevoerde aanpassingen op het plan. De indeling van de tuin wordt verbeterd door aan de vergunning de voorwaarde te verbinden om de tuin één geheel te laten blijven voor woongelegenheid twee en drie en de bijgebouwen te bundelen tot één bijgebouw dat moet voldoen aan de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit.

Concreet worden in het beschikkend gedeelte de volgende voorwaarden opgenomen:

“ ...

- *de berging van de tweede woongelegenheid dient gevoegd te worden bij de studio;*
- *de tuin dient als één geheel te worden behouden. Wel kan een tuintje voor het gelijkvloerse appartement worden afgescheiden;*
- *de bijgebouwen dienen gebundeld te worden tot één bijgebouw (berging en fietsenstalling). Dit bijgebouw dient inzake de inplanting en de afmetingen te voldoen aan het vrijstellingenbesluit;*

...”

3.

Het gegeven dat de verwerende partij de planaanpassingen zelf met rode stift op de plannen heeft getekend en niet bij de aanvrager om aangepaste plannen heeft verzocht, maakt de doorgevoerde planaanpassingen, anders dan wat de verzoekende partij in eerste instantie aanvoert, op zich nog niet onwettig. De planaanpassingen worden bovendien ook uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd. Er valt niet in te zien hoe de verwerende partij met deze handelwijze op zich artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO zou schenden.

Uit de opgenomen motieven blijkt echter niet of de verwerende partij concreet is nagegaan of de doorgevoerde planaanpassingen voldoen aan de toepasselijke voorwaarden uit artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Het kan in redelijkheid niet worden betwist dat de planaanpassingen, waarbij de drie aangevraagde bijgebouwen in de tuinzone worden gebundeld tot één bijgebouw binnen de contouren van het Vrijstellingsbesluit en twee van de drie tuinen worden samengevoegd, de tuinzone op ingrijpende wijze wijzigen. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet in welke mate die aanpassingen slechts als beperkte en niet-essentiële wijzigingen moeten worden aanzien. Bovendien laat de opgelegde voorwaarde nog veel uitvoeringsmogelijkheden open, terwijl het nochtans de verwerende partij toekomt om te oordelen of het gevraagde bij naleving van de voorwaarden kan en zal voldoen aan de vooropgestelde functionaliteiten. Uit de beoordeling blijkt geenszins of het bundelen van de drie aangevraagde bijgebouwen in één van vergunning vrijgesteld bijgebouw zal kunnen voldoen aan de vooropgestelde vereisten van berging en fietsenstalling voor drie woongelegenheden. In die zin is de opgelegde voorwaarde inzake de tuinzone niet voldoende precies en blijkt niet dat zij kan volstaan om het gevraagde in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening.

Eenzelfde vaststelling geldt voor de opgelegde voorwaarde inzake het bijvoegen van de berging bij de derde woongelegheden. Ook op dat punt blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing niet in welke mate het wijzigen van de eerste verdieping als een beperkte aanpassing van de plannen moet worden aanzien en het naleven van de voorwaarde de derde woongelegheden voldoende woonkwaliteit verschaft om het gevraagde in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening, terwijl samen met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de berging in de aangepaste plannen door de aanwezigheid van de ingetekkende trap amper bereikbaar blijkt. Bovendien heeft het naleven van de voorwaarde geen enkele invloed op het gebrek aan doorzon voor de woongelegheden van de derde woongelegheden, wat voor de verzoekende partij één van motieven was om haar weigering van het gevraagde op te steunen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van artikel 16 § 1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu (verder: Natuurdecreet), artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij geen natuurtoets heeft uitgevoerd. Ze verwijst enkel naar de bevindingen in de project-m.e.r.-screeningsnota, terwijl deze zelf ook geen natuurtoets bevat. De bebouwde oppervlakte zal nochtans ernstig toenemen ten opzichte van de bestaande toestand en er bevindt zich volgens de biologische waarderingskaart een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen in de nabijheid van het terrein. Het kwam dan ook aan de verwerende partij toe om de impact van het vergunde project op de natuurwaarden te toetsen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de concrete aanvraag niet aan een natuurtoets moest worden onderworpen. De natuurtoets moet enkel uitdrukkelijk behandeld worden voor zover dat een relevant gegeven betreft. Er geldt geen formele motiveringsverplichting.

De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk waarom er in de praktijk natuurwaarden aanwezig zijn en er enige natuurschade te verwachten is. De loutere verwijzing naar de biologische waarderingskaart is geen afdoende bewijs, aangezien die kaart geen verordenende of bindende kracht heeft. Het blijkt dus niet waarom de verwerende partij er niet van mag uitgaan dat het slopen en opnieuw bebouwen van een reeds bebouwd perceel in woongebied geen vermijdbare schade aan de natuur zal berokkenen.

3.

De tussenkomende partijen voeren in eerste instantie aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. Als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg heeft zij zelf geen natuurtoets uitgevoerd, noch geoordeeld dat de aanvraag negatieve effecten zou hebben voor de natuur.

Ten gronde stellen de tussenkomende partijen vast dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont hoe het uiterst kleinschalig inbreidingsproject, *nota bene* ter vervanging van een bestaand gebouw, redelijkerwijze invloed kan hebben op 'nabijgelegen biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'.

4.

De verzoekende partij repliceert in eerste instantie dat zij wel degelijk belang heeft bij het aangevoerde middel. De tussenkomende partijen zouden volgens haar uit het oog verliezen dat de verzoekende partij de gevraagde vergunning heeft geweigerd. Aangezien de aanvraag volgens haar onverenigbaar was met een goede ruimtelijke ordening, was er volgens de verzoekende partij dan ook geen noodzaak om nog bijkomend een natuurtoets uit te voeren.

De verwerende partij erkent bovendien dat zij geen natuurtoets heeft uitgevoerd. Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen betwisten bovendien de aanwezigheid van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen in de nabijheid van de bouwplaats. Het feit dat de biologische waarderingskaart geen juridische waarde heeft, doet niet ter zake. De Raad aanvaardt dat de waarderingskaart een feitelijke aanduiding kan bevatten van de aanwezige natuurwaarden. De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de natuurwaarden in de omgeving, en niet op het terrein zelf zoals de verwerende partij voorhoudt, schade zouden kunnen ondergaan. De argumentatie van de tussenkomende partij over de invloed van het bouwproject op de natuurwaarden, is niet onderbouwd en laattijdig. Het kwam aan de verwerende partij toe om die elementen te onderzoeken voorafgaand aan de vergunningverlening. Dat is niet gebeurd.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen kunnen niet worden gevolgd waar zij aanvoeren dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middel omdat zij in haar beslissing in eerste aanleg zelf geen natuurtoets zou hebben uitgevoerd.

Het feit dat de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg de vergunning heeft geweigerd op een ander motief en (daardoor) de impact op de natuurwaarden onbesproken laat, impliceert niet dat zij haar belang verliest om (het gebrek aan) de toets van de natuurwaarden op basis van artikel 16 van het Natuurdecreet te bekritisieren bij de Raad.

2.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet bepaalt:

“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.* VI. Parl. 1996-97, nr. 690/1, 6-7 en 11) blijkt dat de natuurtoets een zogenaamde “horizontale” en “niet-gebiedsgerichte maatregel” is, die van toepassing is ongeacht de stedenbouwkundige bestemming van het perceel. De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid ervoor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied.

Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag.

3.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet legt op zich geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Rekening houdende evenwel met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit ook voort dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar verplichtingen voortspruitende uit de haar opgelegde zorgplicht op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Uit de beoordeling en de stukken van het dossier moet blijken dat er rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de natuurtoets slechts relevant is wanneer een risico bestaat op het ontstaan van “vermijdbare” schade aan natuurwaarden. Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij die de schending inroept van artikel 16, §1 van het Natuurdecreet om voldoende concrete gegevens aan te brengen waaruit blijkt welke aanwezige natuurelementen in de onmiddellijke of de ruimere omgeving door de aangevraagde werken schade zouden lijden en welke de aard van die schade zou zijn.

De verzoekende partij beperkt zich echter tot de algemene stelling dat de oppervlakte ernstig toeneemt ten opzichte van de bestaande toestand en de meergezinswoning wordt gebouwd in de nabijheid van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Ze maakt in haar middel echter met geen enkel concreet gegeven aannemelijk in welke mate dat de natuurelementen uit het nabijgelegen biologisch waardevol en minder waardevol gebied door de aangevraagde werken schade zouden lijden en in welke mate die eventuele schade al dan niet vermijdbaar is.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de verwerende partij inzake de natuurtoets niet voldaan heeft aan de op haar rustende zorgplicht.

5.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

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.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste en tweede middel, wordt de verzoekende partij ten gronde in het gelijk gesteld. De Raad kent aan de verzoekende partij dan ook de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marc BOSTEELS en mevrouw An VAN DUN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Nieuwstraat 19, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 327k2 en 327l2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 22 oktober 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Margot DEPRAETERE

Pieter Jan VERVOORT