

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0437 van 28 juli 2015
in de zaak 1112/0585/A/2/0525

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dominique VERMER
kantoor houdende te 1160 Brussel, Tedescolaan 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

■■■■■

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■

van 10 oktober 2011 ontvankelijk verklaard en gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen enerzijds de wijziging van een verkavelingsvergunning geweigerd voor het inrichten van een afrit naar een ondergrondse garage en, anderzijds, verleend onder voorwaarden voor de verplaatsing van de perceelsgrens tussen lot 1 en lot 2, de vergroting van de bouwzone tot 250m², de plaatsing van verticale dakvlakvensters in het gevelvlak en de aanleg van parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd bij beschikking van 6 december 2012 toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 mei 2013, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 11 juni 2013 met verzoek het attest van aanplakking bij te brengen.

De partijen zijn uitgenodigd voor de zitting van 11 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

De tussenkommende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 5 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 juni 2012 vastgesteld dat de tweede verzoekende partij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald. Met dezelfde beschikking werd aan de eerste tussenkommende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toelating verleend om in de debatten tussen te komen

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkommende partij tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkommende partij wordt onontvankelijk verklaard.

Hierna wordt met 'tussenkommende partij' dan ook telkens de 'eerste tussenkommende partij' bedoeld.

IV. FEITEN

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

1.

Op 16 februari 1966 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een verkavelingsvergunning voor zes loten, waarvan de loten [REDACTED] grenzen aan de [REDACTED] terwijl de loten [REDACTED] achterliggend zijn. Beide groepen loten zijn onderworpen aan afzonderlijke voorschriften. Zo is de bebouwbare oppervlakte van de achterliggende loten [REDACTED] beperkt tot maximum 220m², met een achteruitbouwstrook vanaf de voor- en zijdelingse perceelsgrenzen van minimum 8m en een kroonlijsthoogte van maximum 4,75m, terwijl de loten [REDACTED] een achteruitbouwstrook van minimum 3m vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen hebben en de gebouwen een diepte van maximum 16m en een kroonlijsthoogte van maximum 5,75m mogen hebben. Voor de loten [REDACTED] is ook een toegang voor voertuigen in de achteruitbouwstrook toegestaan, met een maximum helling van 10%.

Deze vergunning wordt op vraag van de verkavelingshouder op 24 december 1971 gewijzigd, in die zin dat de afritten naar ondergrondse garages in de achteruitbouwstrook voor alle loten verboden worden. Dit verbod wordt als expliciete voorwaarde aan de vergunning gekoppeld. In de bijhorende voorschriften wordt het oorspronkelijk punt [REDACTED] dat, onder vermelde voorwaarde, dergelijke toegang voor loten [REDACTED] toestond, met de hand geschrapt.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 28 oktober 2002 aan de rechtsvoorganger van de tussenkomende partij een vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor lot 2: een ondergrondse garage wordt onder voorwaarden toegestaan en de bebouwbare oppervlakte wordt van maximum 220m² opgetrokken tot maximum 250m². De wijzing om loodrechte dakvensters (in de plaats van tegenover de buitenmuur achteruit geplaatste dakvensters) mogelijk te maken, staat het college niet toe. Met een arrest van 20 oktober 2003 (nr. 124.412) verwerpt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, de vordering tot schorsing, ingediend door de verzoekende partij die eigenaar en bewoner is van de woning op lot 4.

Een nieuwe aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot [REDACTED], ingediend door de tussenkomende partij en echtgenote, leidt tot een vergunning onder voorwaarden van 1 maart 2004: het college van burgemeester en schepenen maakt een inrit naar een ondergrondse garage in de linker bouwvrije zijstrook en gevel(dakvlak)vensters in de tweede woonlaag mogelijk. Diezelfde datum verleent het college ook een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De woning wordt ook opgericht, zij het iets afwijkend van deze vergunning, en de tuin wordt volledig ingericht.

De verzoekende partij dient een vordering tot schorsing en vernietiging van beide beslissingen van 1 maart 2004 in bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. Met twee arresten van 29 november 2004 (nrs. 137.732 en 137.733) verwerpt de Raad van State beide vorderingen tot schorsing.

De zaken worden uiteindelijk samengevoegd waarna de Raad van State, met één arrest van 20 maart 2009 (nr. 191.711), zowel de beslissing van 28 oktober 2002 tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning als beide beslissingen van 1 maart 2004 van het college van burgemeester en schepenen vernietigt. De Raad oordeelt dat niet op afdoende concrete wijze onderzocht en beoordeeld is geweest welke impact de vermeerdering van de bebouwbare oppervlakte van 220m² tot 250m² en de gevel(dakvlak)vensters in de tweede woonlaag op de omgeving hebben (schending van de motiveringsplicht afgeleid uit artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996). De onwettigheid van de beslissingen tot

wijziging van de verkavelingsvergunning impliceert ook de onwettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning die in de voormelde beslissingen haar grondslag vindt.

3.

De verzoekende partij vordert de afbraak van de wederrechtelijke constructies. Op 21 december 2010 beveelt de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, die het in standhouden van de sedert het arrest van 20 maart 2009 onvergunde vergunningsplichtige bouwwerken kwalificeert als een fout in de zin van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, een deskundigenonderzoek dat haar moet toelaten de eventuele schade te begroten.

4.

Ondertussen kochten de tussenkomende partij en haar echtgenote een deel van lot 1 bij aan. Om dit geregulariseerd te krijgen, tezamen met de afwijkende uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, dienen zij via een landmeter op 15 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor (het regulariseren) van het wijzigen van de verkavelingsvergunning: (a) het vergroten van de bebouwbare oppervlakte tot 250m² (lot 2), (b) het toelaten van dakkapellen in de tweede woonlaag ([REDACTED]), (c) het toelaten van een ondergrondse garage in de linker bouwvrije zijtuinstrook ([REDACTED]), (d) het toelaten van drie autostaanplaatsen in dolomiet ([REDACTED]) en (e) het verplaatsen van de perceelsgrens tussen de loten [REDACTED], zodat [REDACTED] 10a00ca groot wordt en [REDACTED] 25a72ca.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven' gelegen in een woonparkgebied. Zij zijn ook gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende openruimte gebieden', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011. De goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling, zoals gewijzigd op 24 december 1971 bestemt de percelen voor geïsoleerde, residentiële villa's met eengezinskarakter.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli 2011 tot en met 12 augustus 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend. Eén is afkomstig van de verzoekende partij, het andere van de eigenaars van [REDACTED] die zich louter verzetten tegen het verplaatsen van de perceelsgrens tussen de loten [REDACTED] en tegen de dakkapellen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 23 augustus 2011 een gunstig preadvies, op voorwaarde dat de breedte van de dakkapellen tot maximum 2m beperkt wordt en dat de keermuren van de inrit tot de ondergrondse garage 2m van de perceelsgrenzen blijven. Het college wijst erop dat (1) de beperking tot een bebouwbare oppervlakte van maximum 220m² volgens de oorspronkelijke voorschriften achterhaald is voor grote percelen, dat het gabariet niet beïnvloed wordt door de uitbouw aan de linker zijde (zonder dewelke de oppervlakte van de opgerichte woning onder de 220m² blijft), dat minder dan 10% van de nieuwe kaveloppervlakte bebouwd is en dat de (door de grote kaveloppervlakte (25a72ca) mogelijk gemaakte) grotere woning geen afbreuk doet aan de kleinere woning op het 18a75ca grote [REDACTED], (2) de kleinere kaveldiepte (48m) van [REDACTED] niet ongewoon is in de [REDACTED] en ook geen conflict vormt met naburige woningen op percelen met grotere kaveldiepte, (3) de loten [REDACTED] eveneens bebouwd zijn met woningen waarvan de dakkapellen volledig in het verlengde van de gevel zijn geplaatst, met een doorbreking van de kroonlijst, en dat de woningen op de loten [REDACTED], door de opgelegde zijdelingse bouwvrije strook, minstens 16m van elkaar verwijderd blijven zodat het verschil in gabariet wordt opgevangen en privacyhinder wordt vermeden, en (4) de toegang tot een ondergrondse garage aanvaardbaar is omdat [REDACTED] 5m hoger dan de straat ligt en er een

beplanting kan voorzien worden tussen de perceelsgrens en de keermuur van de inrit. Bovendien is de inrit links voorzien, terwijl de bezwaarindiener rechts woont.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 september 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Doordat er geen plannen werden gevoegd bij het ingediende project kan er geen gegrond beoordeling gebeuren over de elementen die in de aanvraag omvat zitten. Er kan geen uitspraak gedaan worden over de gevraagde verplaatsing van de perceelsgrens tussen lot [REDACTED] de inplanting van parkeerplaatsen, het toelaten van een ondergrondse garage met inrit in de linkse bouwvrije strook en het vergroten van de maximale bebouwbare oppervlakte. Er werden geen gevelaanzichten bijgevoegd zodat er geen beoordeling kan gebeuren over de impact die het wijzigen van de voorschriften inzake de dakkapellen zou hebben en of deze wijziging het creëren van een tweede bouwlaag tot gevolg heeft en in hoeverre dat dit een aantasting zou betekenen van de privacy van de omwonenden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 10 oktober 2011 op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning. Verder motiveert het college zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Men kan niet stellen dat de woningen op kavels in tweede bouworde ter plaatse zijn ingevuld met woningen die merkkelijk kleiner zijn opgevat dan de woningen op kavels in eerste bouworde. De twee bestaande achterin gelegen woningen binnen de verkaveling behoren tot de grotere woningen in deze omgeving (die op zich al gekenmerkt wordt door omvangrijke villa's). De enige meergezinswoning in het bouwblok, tevens het enige gebouw met vier bouwlagen onder de kroonlijst, is zelfs gelegen in tweede bouworde (en paalt aan het [REDACTED]). Ook het achterin gelegen kasteeltje op perceel [REDACTED] heeft twee bouwlagen onder de kroonlijst en is afgewekt met een mansardedak. Deze laatste woning heeft een zeer aanzienlijke bebouwde oppervlakte.

Deze elementen doen in deze omgeving geen afbreuk aan het hoogwaardig residentieel karakter van deze villawijk. Indien de achterin gelegen percelen groot genoeg zijn, en indien de woningen ingeplant worden op een voldoende grote afstand van de perceelsgrens, zijn deze kavels in staat om op kwalitatieve wijze grote woningen op te vangen.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat een beperking van de bebouwde oppervlakte er toe strekt om de omgeving voldoende open te houden, en niet

om een evenwicht tussen aanpalende percelen te behouden. Woningen met een grote bebouwde oppervlakte kunnen harmonieus samengaan met woningen met een kleinere bebouwde oppervlakte. De omgeving kent hiervan vele voorbeelden. De harmonie tussen de naburige gebouwen wordt vooral gegarandeerd door inzake bouwvrije stroken, kroonlijsthoogte en dakhelling. Zo kan worden opgemerkt dat de opgerichte woning die door de bezwaarindiener in onevenwicht wordt geacht met zijn woning, in het bijzonder door de uitbouw aan de linkerzijde groter is dan de 220 m² die door de oorspronkelijke verkaveling toelaatbaar was. Zonder deze uitbouw is de opgerichte woning kleiner dan 220 m². Nochtans is de bezwaarindiener blijkbaar van mening dat het onevenwicht voortvloeit uit het verschillende gabariet van beide woningen. Dit gabariet wordt evenwel niet beïnvloed door deze uitbouw.

De beperking tot 220 m² komt het college om die reden als achterhaald over, voor zover het perceel groot genoeg is.

De aanvrager stelt voor om de grens tussen [REDACTED] 22 meter naar voor te verschuiven. Hierdoor wordt [REDACTED] ongeveer 10 are groot, en wordt [REDACTED] ongeveer 25a 72 a groot. De grensverschuiving is voor het college van burgemeester en schepenen aanvaardbaar. [REDACTED] zal hierdoor een kaveldiepte hebben van ongeveer 48 meter, wat een algemeen gangbare bouwdiepte is die ook in de omgeving voorkomt. Met name alle woningen aan de [REDACTED], gelegen binnen het zelfde bouwblok hebben een nog kleinere kaveldiepte. Ook aan de [REDACTED] zijn er kavels met een kleinere kaveldiepte. Dit schept geen conflicten met naburige woningen op een grotere kaveldiepte. Voor [REDACTED] blijven de voorschriften voor het overige bestaan. Deze leggen een maximale achteruitbouwstrook van 14 meter en een maximale bouwdiepte van 16 meter op. Dit maakt dat de achtergevel van een gebouw op [REDACTED] zich op minimum 18 meter van de achterste perceelsgrens zal bevinden. Dit is voldoende. De verschuiving van de grens tussen beide kavels kan worden toegestaan. De vrees van de bezwaarindiener dat deze bijkomende ruimte ingenomen zal worden door parkeerplaatsen en een houten bouwwerk is onterecht. De aanvrager heeft zelf gevraagd om de verkavelingsvoorschriften zo te wijzigen dat een parking met drie voertuigen kan toegelaten. Uit wat volgt zal blijken dat het college deze wijziging kan inwilligen. Hierdoor wordt meteen ook de aanleg van een grotere parking uitgesloten. Vrijstaande bijgebouwen zijn op zich al door de verkavelingsvoorschriften verboden.

Door de vergroting van [REDACTED] tot een lot van 25 are 72ca, is een bebouwbare oppervlakte van 250 m² voor het college van burgemeester en schepenen aanvaardbaar. Dit komt neer op minder dan 10% van de kaveloppervlakte, zodat het open karakter van de omgeving gevrijwaard blijft. Dat hierdoor een grotere woning kan worden opgericht dan de woning van de bezwaarindiener is correct, maar is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Het perceel van de bezwaarindiener, [REDACTED] van de verkaveling (volgens het verkavelingsplan 18 75ca), is merkkelijk kleiner dan het gewijzigde [REDACTED] (25a 72ca). De oppervlakte van de woning van de bezwaarindiener is, geraamd op basis van het kadasterplan, ongeveer 200 m² groot. Dit maakt dat de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte van zijn woning en de totale kaveloppervlakte voor de bezwaarindiener groter is dan dezelfde verhouding bij de aanvrager.

De bestaande stedenbouwkundige voorschriften leggen een zijdelingse bouwvrije strook van 8 meter op. Hierdoor zullen de woningen op beide percelen op minstens 16 meter van elkaar staan. Deze afstand volstaat om verschillen in bouwwijze, waaronder gabariet, van beide aanpalende woningen op te vangen.

De bezwaarindiener maakt verder bezwaren inzake het gabariet van de opgerichte woning. Dit gabariet wordt evenwel begrensd door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften, die op deze punten niet gewijzigd worden. Deze voorschriften laten een kroonlijsthoogte van 4.75 meter toe, en een dakhelling tussen 25 en 50°. De bouwdiepte van de woning is niet begrensd. De aanvrager vraagt op die punten geen wijziging. De bezwaarindiener heeft blijkbaar zelf de maxima niet uitgeput. Dit is zijn goed recht, maar hij kan er zich niet over beklagen dat een andere eigenaar binnen de verkaveling dit wel wil doen.

De aanvrager vraagt verder een wijziging van de voorschriften inzake dakvensters. De huidige voorschriften bepalen als volgt:

- "De dakvensters, achteruit geplaatst tegenover de buitenmuur, worden toegelaten op de helft van de breedte van de betrokken gevel en op minimum één meter afstand van de randen van de gevel. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,20m, tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat".

De gevraagde wijziging houdt in dat de verplichte achteruitplaatsing van deze dakvensters wordt geschrapt.

Letterlijk wordt gevraagd:

- "Voor [REDACTED] kunnen de vensters van het tweede niveau (eerste verd.) ook in de vorm van dakkapellen worden toegestaan. Deze dakkapellen in deze tweede woonlaag dienen niet achteruit te worden geplaatst en kunnen ook op een afstand van minder dan één meter van de randen van de gevels worden voorzien. De onderzijde of bovenzijde van deze dakkapellen geldt niet als kroonlijst voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften. Zie ook verklarende tekening als bijlage."

Bij de aanvraag is een verklarende tekening gevoegd. Deze verduidelijkt dat bij een gebouw met een kroonlijsthoogte van 4,75 meter, wat reeds toegelaten is door de verkavelingsvoorschriften, het venster dat licht geeft tot de tweede bouwlaag, die zich reeds voor een groot deel onder de kroonlijst bevindt, wordt doorgetrokken tot boven de kroonlijst.

Een eerdere aanvraag tot wijziging van dit voorschrift werd op 23 oktober 2002 ongunstig geadviseerd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit omdat:

- "Bijkomend dient betreffende de dakvensters te worden opgemerkt dat door de voorgestelde formulering het gebouw een totaal ander karakter kan krijgen dan oorspronkelijk voorzien in de verkavelingsvergunning. Door optimaal gebruik te maken van dit voorschrift kan een quasi volledige 2de bouwlaag worden gerealiseerd. Dergelijke bebouwing brengt dan ook de privacy ten opzichte van de omgeving in het gedrang. Loodrecht geplaatste dakvensters in dezelfde lijn als de gevelvlakken worden dan ook niet toegelaten."

Het college van burgemeester en schepenen heeft hierover in het besluit van 28 oktober 2002 geoordeeld wat volgt:

- "Wat de voorgestelde loodrecht geplaatste dakvensters in dezelfde lijn als de gevelvlakken betreft, dient de zienswijze hieromtrent in het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar gevolgd te worden."

Dit besluit werd door de Raad van State vernietigd.

Het college van burgemeester en schepenen treedt het eerder door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gehuldigde standpunt niet bij. Het wijst erop dat het dit advies in het verleden slechts gevolgd heeft omdat dit bindend was, en dat het zich de

motieven van dit advies niet eigen heeft gemaakt. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd overigens vernietigd.

Het college van burgemeester en schepenen wijst er vooreerst op dat het bewuste voorschrift uit de oorspronkelijke verkaveling niet gevolgd werd bij de oprichting van de andere woningen binnen deze verkaveling. Op de [REDACTED] van de bezwaarindiener), [REDACTED] van de verkaveling staan woningen met dakkapellen die manifest niet met één meter zijn achteruitgeplaatst ten opzichte van de gevel. Bij de woning op [REDACTED] is er aan de voorzijde sprake van een dakvenster dat volledig in het verlengde van de gevel is geplaatst, met een doorbreking van de kroonlijst.

De bemerking dat dit niet aanvaardbaars is omdat de tweede verdieping hierdoor een volwaardige verdieping kan worden kan niet worden bijgetreden. De voorschriften laten reeds een kroonlijsthoogte van 4,75 meter toe. Bij een gelijkvloerse bouwlaag van 1.75 meter maakt dit het op zich mogelijk om de verdieping voor 1,75 meter volledig onder de kroonlijst te steken. Deze woonlaag is op zich al een volwaardige tweede woonlaag. Dergelijke woonlagen komen in de omgeving nog voor: bij woningen met een mansardedak (percelen [REDACTED]), bij woningen met gekruiste zadeldaken, soms aangevuld met dakkapellen (perceel [REDACTED]), of gewoon woningen met meerdere bouwlagen onder de kroonlijst (perceel [REDACTED]). De wijze waarop de aanvrager deze wijziging voorstelt, geïllustreerd door een verklarende tekening, zijn voor het college van burgemeester en schepenen aanvaardbaar. Wel is het zo dat het voorschrift zou kunnen worden afgewend van het doel door grote doorbrekingen van de kroonlijst door te voeren waarbij het maximum van de helft van het gevelvlak in één keer wordt uitgeput. Daarom wordt de breedte die weergegeven is op de verklarende tekening bij de gewijzigde voorschriften bindend opgelegd. De voorschriften worden aangevuld als volgt: "Deze dakkapellen mogen niet breder zijn dan 2 meter"

Het college is niet van mening dat dit onaanvaardbare problemen inzake privacy veroorzaakt. Gelet op de opgelegde zijdelingse bouwvrije strook van 8 meter geeft het achteruitschuiven van de dakramen met één meter geen meerwaarde inzake privacy, temeer daar de huidige voorschriften niet verhinderen dat in de zijgevel van een met een zadeldak opgerichte woning volwaardige ramen worden aangebracht die uitkijken op de aanpalende percelen. Dergelijke ramen zijn overigens aanwezig in de gevel van de woning van de rechtsaanpalende bezwaarindiener die uitkijkt op het bewuste [REDACTED]. In de tuin van de voorliggende woning staan er achteraan hoogstammige bomen die op zich mogelijke inkijk beperken.

De combinatie van dit voorschrift met het voorschrift inzake de bebouwde oppervlakte schept voor het college van burgemeester en schepenen geen problemen. Zoals gezegd is het voorschrift inzake de bebouwde oppervlakte relevant inzake de verhouding bebouwde/onbebouwde ruimte, waar het voorschrift inzake de dakramen betrekking heeft op het uitzicht van de woningen.

Het voorschrift dat toelaat om toegang tot een ondergrondse garage op te richten is voor het college van burgemeester en schepenen aanvaardbaar. Uit de aanvraag blijkt dat [REDACTED] zich vijf meter hoger bevindt dan de straat. Dit is een opportuniteit om ondergrondse garages aan te leggen. Ondergrondse garages laten toe om functies die anders op de tuinzone worden afgewenteld, deels onder het hoofdvolume te voorzien. Wanneer de toegang op een verantwoorde wijze kan worden voorzien is dit op zich aanvaardbaar. In de omgeving komen er overigens nog ondergrondse parkeerplaatsen voor. De bestaande toegang gebeurt via een inrit die voor de woning start, en aan de zijkant uitkomt. Het college acht dit aanvaardbaar. Deze toegang is niet zichtbaar van de straat. Voorwaarde is wel dat de toegang op een voldoende afstand van de perceelsgrens wordt gelegd. Het college van

burgemeester en schepenen stelt dit afstand vast op 2 meter. Op die wijze kan de strook tussen de keermuur van de afrit en de perceelsgrens beplant worden. De afrit wordt voorzien aan de linkerperceelsgrens. De bezwaarindiener woont aan de rechterzijde. Hij kan hiervan op geen enkele wijze hinder ondervinden.

- De aanvrager vraagt een wijziging van de voorschriften zodat 3 parkeerplaatsen met een verharding in dolomiet toegelaten is. De huidige voorschriften verbieden dit op zich niet. Ze stellen enkel dat de achteruitbouwstroken beplant moeten worden over de helft van de oppervlakte. Dit maakt het mogelijk om voor de woning enkele parkeerplaatsen aan te leggen. Dit is een volstrekte normaal werk, ook in deze omgeving. Omdat de woning achter is gelegen is het zelfs aangewezen dat er voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers worden aangelegd. De gevraagde wijziging is dan ook aanvaardbaar.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal moeten worden voldaan aan de gewestelijke en provinciale verordeningen inzake hemelwater.

(...)

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- de dakkapellen mogen niet breder zijn dan 2m;

- keermuren van een inrit tot een ondergrondse garage dienen een afstand van 2m tot de perceelgrenzen in acht te nemen.

...”

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 10 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2011 om dit beroep deels in te willigen en de vergunning te verlenen voor de nieuwe grens tussen lot 1 en lot 2, de vergroting van de bouwzone tot 250m², de plaatsing van verticale dakvlakvensters in het gevelvlak en de aanleg van parkeerplaatsen, met de volgende voorwaarden: (1) dakkapellen slechts 1.60m hoog en breed per stuk, met een totale breedte per dakvlak van maximaal 1/3de van de bijhorende gevelbreedte, (2) parkeerplaatsen in een waterdoorlatende verharding en (3) alle overige voorschriften van de initiële verkaveling blijven van toepassing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert verder om het beroep te weigeren voor de afrit naar ondergrondse garages.

De verwerende partij beslist op 12 januari 2012 om het beroep deels in te willigen en de wijzigingen van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden toe te staan, uitgezonderd voor de afrit naar de ondergrondse garage. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling [REDACTED], goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 24 december 1971. Bij het wijzigen van een verkavelingsvergunning dienen de hogere plannen van aanleg in overweging genomen te worden, in dit geval het gewestplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonpark. Art. 6 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is van kracht.

Aangaande woonparken bepaalt art. 6.1.2.1.4 van de officiële toelichting van 8 juli 1998 bij het KB van 28 december 1972 dat een woonpark bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Alle functies die toegelaten zijn in het woongebied zijn ook toelaatbaar in het woonpark mits ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het verkavelen van een grond met tot doel een kavel voor een ééngezinswoning te creëren is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Of voldoende rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen), maakt deel uit van de beoordeling.

(...)

c) De eerste wijziging die wordt voorgesteld is een wijziging van de perceelsgrens tussen het perceel van de aanvraag en het voorliggende perceel (■■■■■). Deze wijziging heeft tot gevolg dat het voorliggende lot met 4a 91ca verkleining tot ca. 10 are zal worden herleid (zijnde het minimum volgens de voorschriften voor het woonpark) en het ■■■■■ van de aanvrager een oppervlakte van ca. 25a 72ca krijgt. Daarmee wordt de oppervlakte van het ■■■■■ op ongeveer dezelfde grootte van het achterliggende ■■■■■ gebracht, terwijl de afmeting van het ■■■■■ dan ongeveer zal overeenstemmen met het perceel dat ingesloten ligt tussen het ■■■■■ en de toegang tot het ■■■■■. Dit perceel maakt geen deel uit van de verkaveling. Daarmee wordt er dus een iets grotere diversiteit in de kaveloppervlaktes gebracht, maar zonder dit aan de essentie of het karakter van de verkaveling raakt, of zonder dat de dichtheid gewijzigd wordt. Deze opvatting doet op geen enkele manier afbreuk aan de doelstelling van het woonparkgebied, zijnde wonen in het groen, en kan aanvaard worden. Het gegeven dat hiermee de aanvrager een grotere bebouwbare oppervlakte beter verdedigbaar maakt, gezien op deze wijze de terreinbezetting wordt teruggeschroefd, doet hieraan geen afbreuk.

d) De tweede wijziging heeft betrekking op het vergroten van de bouwstrook. Volgens het beroepschrift zou dit tot 275m² zijn, volgens het plan gevoegd bij de aanvraag en de motivatienota tot 250m². Hier dient de aanvraag in aanmerking genomen te worden en niet de verdere ambities zoals die in het beroepschrift voorkomen. In de initiële voorschriften bij de verkaveling werd opgenomen:

' voor de loten ■■■■■ bebouwde oppervlakte: maximum 220m².

Het betreft dan de drie achterliggende bouwloten met elk een individuele toegang. Deze wijziging dient getoetst te worden aan de gewestplanvoorschriften.

Art. 1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, omvat nadere bepalingen inzake de inrichting van de woonparken. Initieel werd aangestuurd op het opmaken van BPA's voor de inrichting van deze zones. Bij gebrek aan dergelijke BPA's zijn wel een aantal richtlijnen vooropgesteld, die als volgt zijn geformuleerd:

(...)

Met een oppervlakte van 250m² wordt aldus binnen het maximum gebleven dat voorop wordt gesteld in de omzendbrief. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Dit dient bekeken te worden in het licht van het totale woonparkgebied. Dit woonparkgebied is zeer uitgestrekt, met palend aan de straten veelal kleinere villa's op kleinere kavels, en in de binnengebieden grotere villa's op grotere kavels. Binnen dezelfde verkaveling op het

■■■■ werd een villa gerealiseerd die voortgaande op de luchtfoto ook ca. 250m² grondoppervlakte heeft (hoofdgebouw ca. 10m bij 22m en aanpalende garage ca. 6m bij 6m). Langs de voorliggende straat op de huisnr's ■■■■ komen nog aanzienlijk grotere villa's voor, zoals ook elders verspreid over het woonparkgebied. Verschillende villa's kunnen ongeveer even groot geraamd worden.

De bezwaarindiener, zijnde de eigenaar van het aanpalende ■■■■ in het binnengebied, stelt dat de woning buitenmaats is tegenover zijn woning, met een oppervlakte die (voortgaande op de beschikbare luchtfoto's) ca. 200m² bedraagt. Deze buur leidde de eerdere schorsings- en vernietigingsprocedures in bij de Raad van State. Aangaande dit verschil in oppervlakte kan gesteld worden dat een verschil van zo'n 25% in oppervlakte tot een zeer normale en gangbare variatie behoort binnen elk woonweefsel en dat deze bezwaarindiener ook nog over uitbreidingsmogelijkheden beschikt. Het is niet deze ene woning die de 'algemene bouwtrant' van de omgeving bepaalt. De algemene bouwtrant wordt in de eerste plaats bepaald door villa's die ondergeschikt zijn aan een grote groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woonpark. Het is ook deze bosstructuur, die in principe ook tussen de woningen met ruime bouwvrije stroken doorloopt, die dergelijke zones tot één geheel maken, waarbij verschillen in volumes, typologieën en architectuur worden opgevangen op een wijze die niet kan worden waargemaakt wanneer dezelfde grootschalige woningen pal naast elkaar zouden staan. Doorgedreven groenstructuren verhinderen het waarnemen van nabijgelegen gebouwen binnen hetzelfde gezichtsveld.

Het onevenwicht dat door de buur wordt aangekaart is een kwestie van burgerrechtelijke aard (burenhinder), waarbij hier wordt gesteld dat zijn woning 'overvleugeld' wordt en er hieruit een waardevermindering zou voortvloeien en een vermindering van het woongenot. Waardeverminderingen vallen buiten een stedenbouwkundige afweging en de buur maakt verder niet duidelijk waaruit de vermindering van het woongenot zou kunnen bestaan. Door de afstand tussen beide woningen is de verminderde lichtinval en bezonning verwaarloosbaar te noemen en overschrijdt dit geenszins de normaal te dragen hinder. Het onevenwicht dat er zou in bestaan dat er een groot verhoudingsverschil is in de bouwvolumes, is absoluut niet afwijkend tegenover wat kenmerkend is voor nagenoeg elk woonparkgebied.

De draagkracht van het gebied is voldoende en ook het draagvlak in de omgeving is voldoende, wat blijkt uit het akkoord van de vier andere mede-eigenaars in de verkaveling.


Voor wat de verdere uitbreiding tot een oppervlakte 275m² betreft, dient gesteld te worden dat dit buiten de huidige aanvraag valt. Wel kan gesteld worden dat dergelijke grotere oppervlaktes, die de richtinggevende bepalingen uit de omzendbrief overschrijden, enkel worden toegestaan bij zeer grote percelen en dat dan hierbij de terreinbezetting als criterium wordt genomen. Een richtlijn van 10% wordt hierbij gangbaar als een maximum genomen. Met een perceelsoppervlakte van ca. 25 are is het perceel vrij groot en met de gevraagde 250m² wordt de terreinbezetting van ca. 10% bereikt. Ook al komen er in de omgeving nog grotere oppervlaktes voor, dient vastgesteld te worden dat dit telkens op zeer grote percelen voorkomt. Een grotere terreinbezetting is aldus moeilijk te verdedigen.

e) Een derde wijziging heeft betrekking op het plaatsen van dakkapellen in de tweede woonlaag op het ■■■■. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat een beoordeling hiervan slechts zou mogelijk zijn aan de hand van concrete bouwplannen. Art. 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning stelt echter dat

het opmaken van plannen niet verplicht is bij het wijzigen van voorschriften. De opmaak van voorschriften, en de wijziging hiervan, veronderstelt dat een inschatting van de impact kan gemaakt worden. Hier werd in de initiële verkaveling het volgende voorschrift opgenomen: 'de dakvensters, achteruit geplaatst tegenover de buitenmuur, worden toegelaten op de helft van de breedte van de betrokken gevel en op minimum één meter afstand van de randen van de gevel. Ze mogen niet hoger zijn dan 1.20m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat'. De wijziging heeft tot doel verticale dakvensters in het gevelvlak tot 1.60m hoogte toe te laten. In het beroepschrift wordt scherper gesteld dat de totale breedte hierbij dan gereduceerd mag worden tot maximum 1/3de van de gevelbreedte. Dergelijke beperking kan eventueel als voorwaarde aan een vergunning verbonden worden.

De licht gewijzigde hoogte is het rechtstreekse gevolg van de plaatsing van dergelijke dakkapellen in het gevelvlak. Naar uitzicht op de omgevende tuinen toe wijzigt een dergelijke opvatting niets. Deze gewijzigde opvatting, mits de beperking in de breedte, brengt evenmin met zich mee dat een aanzienlijk grotere bewoonbare vloeroppervlakte kan gecreëerd worden en op deze wijze dan ook een meer volwaardige woonlaag. Enkel dient gewaakt te worden over het uitzicht, waarbij dient vermeden te worden dat zeer brede aaneengeschaalde dakkapellen worden gecreëerd die het uitzicht van een bijkomende bouwlaag met zich mee zouden meebrengen. Daarom is het wenselijk om niet alleen de gecummuleerde breedte van de dakkapellen te limiteren, maar ook per dakkapel de breedte te limiteren tot maximaal de hoogte (1.60m). Mits deze beperkingen zal de gewijzigde uitvoering van de dakkapellen tegenover de initieel toelaatbare dakkapellen niet wijzigen. Integendeel zal de totale impact eerder verminderen door de beperking van de totale breedte van 1/2 van de gevelbreedte tot 1/3de van de gevelbreedte.

f) De vierde wijziging heeft betrekking op de aanleg van 3 parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook. Aangaande de aanleg van dergelijke parkeerplaatsen was in de verkavelingsvergunning geen bepaling opgenomen. De aanvragers wensen deze bepaling nu uitdrukkelijk op te nemen. De plaatsing van deze parkeerplaatsen is weergegeven op het plan van de verkavelingswijziging. Het gaat dan om drie plaatsen die voor de woning zouden worden aangelegd, aansluitend op de inrit. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en doen geen overdreven verharde oppervlakten ontstaan. De aanvrager geeft nog te kennen de parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen te willen uitvoeren, wat nog als voorwaarde aan een vergunning kan worden verbonden.

g) De vijfde wijziging betreft de mogelijkheid die wordt gecreëerd om in de linkse bouwvrije strook van  een inrit naar de ondergrondse garage toe te staan. Een voorschrift aangaande deze afritten werd niet opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Wel werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar inzake deze afritten een bindende voorwaarde bij de verkavelingsvergunning opgenomen, onder deze vorm: 'afritten naar ondergrondse garages in de achteruitbouwstrook zijn verboden'. De aanvraag behelst het afschaffen van deze voorwaarde. Op het plan is te lezen hoe een brede inrit (8 à 10m breed) vertrekkend vanaf de voorgevel en langs de linkse zijgevel is aangelegd.

Een dergelijke aanleg kan niet worden toegestaan. Het voorzien van een dergelijke inrit belet de inrichting van het perceel volgens de principes die gelden in de woonparkgebieden. Belangrijk is dat alle niet-bebouwde gedeeltes dienen aangelegd te worden met hoogstammig groen. Daarbij wordt ook nog gesteld dat maximaal 10% van het perceel mag ingenomen worden door grasvelden enz... Vast te stellen is dat deze richtinggevende bepaling bij het gewestplan dermate ambitieus is dat dit nagenoeg nergens nageleefd wordt

en dat ook het Agentschap voor Natuur en Bos systematisch instemt met grotere te ontbossen oppervlaktes voor tuinen. Niettemin blijft er het streven om toch maximaal dit boskarakter te bewaren of zelfs te versterken. Dit hoogstammig groen omvat de essentie van een woonparkgebied, met ondergeschikt hierin bebouwing. De ruimte die in de bouwvrije strook wordt afgenomen (zijnde ca. 3/4de van de beschikbare ruimte, ca. 250m²) ten voordele van de afrit kan onmogelijk nog beplant worden met hoogstammig groen en verhindert de realisatie van het gewenste woonparkkarakter. De uitdrukkelijke uitsluiting van dergelijke afritten is dan ook vanuit ruimtelijk standpunt gegrond. Het is niet aangewezen terug te komen op deze voorwaarde.

h) In bijkomende orde wordt in het beroep nog aangehaald dat een bijkomende wijziging van de verkaveling zou benodigd zijn. Het gaat dan om het volgende voorschrift: 'de bestaande bomen mogen niet geveld worden zonder machtiging; ze moeten aangegeven worden in de bouwaanvraag. op de plaatsen aangeduid op de plannen van de verkaveling mag geen enkele boom geveld worden, tenzij dit, in verband met de veiligheid, volstrekt noodzakelijk is en op voorwaarde dat hij door een nieuwe aanplanting wordt vervangen'. Gezien deze wijziging niet werd opgenomen in de motivatienota of het verkavelingsplan, kan op deze vraag niet worden ingegaan. Wel kan vooruitlopend op een eventuele navolgende aanvraag gesteld worden dat het schrappen van dit voorschrift niet aanvaardbaar is. Het is net dit voorschrift dat waarborgt dat het woonparkkarakter behouden blijft. De aanvrager argumenteert dat het om welgeteld één boom zou gaan en dit ter hoogte van de afrit naar de garage. Er is echter niet te achterhalen hoeveel bomen exact bovenop de initiële ontbossing moeten verdwijnen. Uit het dossier blijkt evenmin voor welke bomen in het verleden al de kapvergunning werd verleend. Op de luchtfoto's die werden genomen voorafgaand aan de realisatie van het project is zichtbaar hoe het perceel nagenoeg geheel bebost was, met uitsluiting van de westelijke rand van het perceel. De inrit bevindt zich aan de oostelijke zijde van dit perceel. In elk geval gaat het toelaten van bijkomende ontbossing in de verkavelingsvoorschriften voorbij aan de ruimtelijke doelstelling voor de plaats, ongeacht het exacte aantal bomen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft het inrichten van een afrit naar een ondergrondse garage, om volgende reden:

- een afrit neemt een aanzienlijke oppervlakte van de bouwvrije strook in (in dit geval ca. 250m²), zodat deze onttrokken wordt aan de groene functie die elk niet bebouwd gedeelte van een perceel in woonparkgebied heeft. Dit schaadt de fundamentele opvatting van de inrichting van het woonpark.

De aanvraag komt deels in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de verplaatsing van de perceelsgrens tussen [REDACTED], de vergroting van de bouwzone tot 250m², de plaatsing van verticale dakvlakvensters in het gevelvlak en de aanleg van parkeerplaatsen, om volgende redenen:

- bij de perceelsgrenswijziging blijven de twee betrokken bouwlotten voldoen aan de richtinggevende bepalingen voor het woonpark en blijft ook het karakter van de verkaveling intact;
- de vergroting van de bouwzone tot 250m² heeft een gangbare maximale bebouwde oppervlakte tot gevolg, zoals die in de omgeving en ook binnen dezelfde verkaveling (op het lot 6) al voorkomt en zelfs overschreden wordt;
- het plaatsen van de dakkapellen in het voorgevelvlak maakt geen verschil voor de inzichten naar de omgeving of voor de bewoonbaarheid van de verdieping. Mits de nodige beperkingen inzake de breedte van elke individuele dakkapel en de totale breedte blijft ook het aanzicht van een dak bestaan;

- de parkeerplaatsen nemen slechts een zeer beperkte perceelsoppervlakte in, op voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, en worden aangelegd in een waterdoorlatend materiaal.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de dakkapellen mogen slechts 1.60m hoog en breed zijn per stuk, de totale breedte van de dakkapellen per dakvlak blijft beperkt tot maximaal 1/3de van de bijhorende gevelbreedte;
- de parkeerplaatsen worden aangelegd in een waterdoorlatende verharding;
- alle overige voorschriften van de initiële verkaveling blijven van toepassing.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partij en haar echtgenote hebben met een aangetekende brief van 14 maart 2012 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0530/A/2/0470.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij en dus de ontvankelijkheid van de vordering. Zij stelt dat geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen is aangetoond.

De verzoekende partij antwoordt dat niet alleen uit het verzoekschrift, maar ook uit haar geuite bezwaren en uit het administratief dossier blijkt dat het haar om méér dan het loutere nabuurschap gaat: zij reageert vanuit een verminderd woongenot en een waardevermindering, doordat haar woning (■■■■■) overvleugeld wordt door de betwiste volumineuze woning (zij verwijst naar de meegedeelde foto's - stukken 4 en 5). Volgens haar wijzigt de economie van de verkaveling door de verhoging van het toegelaten bouwprogramma, wat een precedent kan zijn voor verdere "individuele" afwijkingen.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Het is vaststaande rechtspraak dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad echter ook rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

Uit de uiteenzetting van zowel het belang als de middelen blijkt welke hinder of nadelen de verzoekende partij verwacht. De Raad aanvaardt de eventuele waardevermindering en de wijziging van haar woon- en leefklimaat, evenals de mogelijke weerslag op de hemelwaterinfiltratie, wat ook duidelijk een causaal verband kan hebben met de uitvoering van de bestreden beslissing.

Enkel in de mate dat de verzoekende partij zich richt tegen de inrit naar de ondergrondse garage ontbreekt het haar aan persoonlijk belang, niet alleen omdat de inrit niet aan de zijde van haar woning gelegen is, maar ook en vooral omdat dit onderdeel van de aanvraag door de bestreden beslissing geweigerd is. Een weigering van een stedenbouwkundige vergunning kan enkel aangevochten worden door degene die de aanvraag heeft ingediend.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij over rechtens vereiste belang beschikt om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

3.

Uit het administratief dossier blijkt verder dat het beroep tijdig en regelmatig ingediend is.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel, en roept zij tevens machtsoverschrijding in.

De verzoekende partij meent dat de bestaande feitelijke en ook vergunde toestand, ontstaan door de toepassing van de verkavelingsvoorschriften in functie van een architecturale harmonie, niet bij de beoordeling betrokken is en dat uit niets kan afgeleid worden waarom de verwerende partij meent dat de beoogde wijzigingen beter met de goede plaatselijke ordening overeenstemmen dan de bestaande voorschriften. Zij vertrekt hierbij van het standpunt dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften de principes van de goede ruimtelijke ordening heeft vastgelegd en dat deze reeds werden doorvertaald in de oprichting van de woningen op de andere loten van de verkaveling.

Zij stelt dat de verwerende partij zich duidelijk heeft laten leiden door voldongen feiten, zonder blijk van een specifiek karakter van het perceel in kwestie, en dat zij het 'geheel van de wijzigingen' uit het oog verliest. ■■■■■ ligt immers samen met de ■■■■■ in tweede bouworde en alle drie zijn ze hoger gelegen dan de loten die onmiddellijk aan de straat grenzen, zodat – ondanks het aanwezige hoogstammig groen – reeds in 1966 bewust gekozen is geweest voor een beperkter gabariet, door

een beperkte bebouwbare oppervlakte en kroonlijsthoogte, op die percelen om de bebouwing op de voorliggende kavels niet te overheersen.

Bovendien is de villa op [REDACTED] op 22 maart 1979 niet ruimer vergund dan toegestaan door de verkaveling (zie bijlages 9, 10 en 11) en maakt de bestreden beslissing nu een complete wanverhouding mogelijk (zie foto's in bijlages 4 en 5), wat onmiskenbaar ook een schending van het gelijkheidsbeginsel uitmaakt.

In een volgend onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 20 maart 2009, nummer 191.711, wordt miskend door nu toch dakkapellen toe te staan. Zij merkt ook op dat weinig aandacht is besteed aan de motieven van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen en vraagt zich af of het wel mogelijk is om de combinatie van de wijzigingen volledig en correct te beoordelen zonder concrete plannen.

Tenslotte meent de verzoekende partij dat de 'vergunning op maat' niets meer met de goede ruimtelijke ordening te maken heeft: de wijziging van de perceelsgrens tussen de [REDACTED] is volledig afgesteld op het reeds gerealiseerde gebouw en betekent ook dat dezelfde strook grond (4a91ca) tot tweemaal toe bij een beoordeling is betrokken geweest: de eerste keer in functie van de woning op lot 1 en de tweede keer nu, bij de berekening van de nuttige oppervlakte van lot 2.

2.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 10 en artikel 11 van de Grondwet en van het gelijkheidsbeginsel.

Doordat de wijzigingen voor slechts één kavel vergund zijn, wordt de configuratie van de verkaveling volgens haar onaanvaardbaar vervormd. Het gaat om essentiële elementen, zonder verantwoording.

3.

De verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing waaruit, volgens haar, blijkt dat de aanvraag in haar geheel uitvoerig getoetst is aan de vergunde gebouwen in de verkaveling en in de onmiddellijke omgeving, waarbij uitdrukkelijk rekening werd gehouden met de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften. De harmonie en het gebrek aan hinder naar licht en bezonning komen erin aan bod.

De verzoekende partij blijft, volgens haar, ook in gebreke om een schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen. Elk perceel immers kent een andere plaatsgesteldheid, zodat de verzoekende partij al te simplistisch uitgaat van in rechte en in feite gelijke toestanden op de andere percelen binnen de verkaveling. Bovendien heeft de verzoekende partij nooit een vergelijkbare wijziging van de voorschriften voor haar lot aangevraagd.

4.

De tussenkomen partij bevestigt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aangevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften afzonderlijk, uitdrukkelijk en uitgebreid heeft getoetst aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Zij voegt hieraan nog toe dat het helemaal niet zo is dat op [REDACTED] de vergunde toestand overeenkomt met de werkelijke toestand: uit een luchtfoto blijkt veeleer dat deze woning niet conform de vergunning uitgevoerd is. Het is ook evident dat bij het toetsen van de aanvraag het effect van de vergunning moet voortgaan op de feitelijke toestand en dit los van de vraag of deze overeenkomt met de vergunde toestand. Zij meent ook dat de verwerende partij het effect van de uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte uitdrukkelijk getoetst heeft aan de algemene economie van de verkaveling, terwijl in de bestreden beslissing het bezwaar van de verzoekende partij individueel werd behandeld en weerlegd.

De tussenkomende partij meent ook dat de verzoekende partij ten onrechte verwijst naar het arrest van de Raad van State van 20 maart 2009 nu dit arrest enkel een gebrek in de motivering voorop stelde en geenszins uitspraak deed over de vergunbaarheid van de gevraagde wijzigingen.

Zij vindt het ook opmerkelijk dat alleen de verzoekende partij – die maar niet ingaat op de vraag van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 21 december 2010 om haar eventuele schade te (laten) begroten – tegen de wijziging van de verkaveling reageert en de overige kaveleigenaars niet. Het feit dat de verwerende partij de gevraagde wijzigingen niet volledig heeft toegestaan, betekent volgens de tussenkomende partij ook dat er geen sprake is van ‘voldongen feiten’ als leidraad.

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat er in geval van wijzigingen van verkavelingsvergunningen of aanvragen tot regularisatie een strengere motiveringsplicht geldt: slechts uitzonderlijk kan afgeweken worden van de oorspronkelijke visie op de goede ruimtelijke aanleg. In dit laatste geval moet de overheid aantonen dat de oorspronkelijke economie van de verkaveling niet meer actueel of deugdelijk is en in welke mate het voorliggend project beter overeenstemt met haar nieuwe visie van de goede ruimtelijke ordening. Het volstaat niet te stellen dat de werken geen afbreuk doen aan de goede plaatselijke ordening.

Zij blijft ook benadrukken dat het hoogteverschil tussen de voorste en de achterste loten een belangrijk element is geweest bij de bepaling van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften en wijst er nog op dat de op de luchtfoto zichtbare bebouwde oppervlakte van [REDACTED] deels (ca 40m²) ingenomen is door een terras; de villa op zich neemt slechts 219m² in, wat binnen de verkavelingsvoorschriften blijft. Het op [REDACTED] vergunde miskent volgens de verzoekende partij volledig de esthetiek, de harmonie en de configuratie van de verkaveling en het is niet aan haar om aan te tonen dat alle kavels identiek zijn: de vergelijkbaarheid volstaat al.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij eigenaar is van een perceel gelegen aan de [REDACTED]. Het betreft [REDACTED] van een op 16 februari 1966 vergunde verkaveling, gewijzigd op 24 december 1971.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een onroerend goed gebouwd op [REDACTED] van deze verkaveling, dat gelegen is naast het lot waarop de gevraagde wijziging betrekking heeft.

Overeenkomstig het van toepassing zijnde gewestplan zijn de percelen gelegen in woonparkgebied.

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van 1966 worden door geen der partijen meegedeeld. De voorschriften van de gewijzigde verkavelingsvergunning van 1971 bevinden zich in het dossier van de verzoekende partij.

Uit deze voorschriften kan afgeleid worden dat de verkaveling bestemd was voor ‘geïsoleerde residentiële villa’s met eengezinskarakter’ en dat de [REDACTED], samen met het [REDACTED] gelegen is in het achterste deel van de verkaveling waar andere voorschriften gelden dan voor de [REDACTED].

Voor de [REDACTED] was de achteruitbouw vanaf de voor- en zijdelingse perceelsgrens voorzien op minimum 8m en de achteruitbouw vanaf de achterste perceelsgrens op minimum 14m. De bebouwbare oppervlakte voor deze loten werd bepaald op 220m², terwijl de kroonlijsthoogte bepaald werd op maximum 4,75m. Een toegang voor voertuigen in de achteruitbouwstrook met een maximum helling van 10% werd uitdrukkelijk uit de verkavelingsvoorschriften uitgesloten (*in de vergunning werd dit vertaald als: afritten naar ondergrondse garages in de achteruitbouwstrook zijn verboden*).

Bij deze wijzigende verkavelingsvergunning van 1971 zijn ook in een bijlage 1b stedenbouwkundige voorschriften gevoegd inzake de achteruitbouwstroken (zo moeten deze voor de helft van hun oppervlakte beplant worden), inzake de tuinen (voorbehouden voor beplantingen, bevoeringen zijn op beperkte oppervlakte toegelaten, tenzij aangeduid of conform de voorschriften zijn constructies zoals garages of bergingen niet toegelaten en aanduidingen inzake de wijziging van het reliëf), inzake de welstand van de gebouwen (nadruk op harmonieregel en eenzelfde architecturale stijl, bepaling dat dakvensters achteruit moeten geplaatst worden tegenover de buitenmuur, op maximum de helft van de breedte van de betrokken gevel en op minimum 1m afstand van de randen van de gevel, en met een maximum hoogte van 1,20m, tenzij de welstand van het gebouw het anders zou toelaten).

De tussenkomende partij verkreeg volgende vergunningen:

- a) een wijzigende verkavelingsvergunning van 28 oktober 2002 waarbij vergunning werd verleend voor het verhogen van de bebouwbare oppervlakte tot 250 m² en voor het aanleggen van een afrit naar een afrit naar een ondergrondse garage in de achteruitbouwstrook,
- b) een wijzigende verkavelingsvergunning van 1 maart 2004 waarbij bijkomend een toelating werd verleend om in de linkerbouwwrije zijstrook de inrit naar de ondergrondse garage mogelijk te maken en het plaatsen van gevel (dakvlak)vensters in de tweede woonlaag op de helft van de breedte van de voorgevel met een maximum hoogte van 1,20m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat, met als bijkomende voorwaarde dat het nieuw-bebouwbare gedeelte moet worden aangelegd met hoogstammig groen langs alle zijden van het perceel en met de voorwaarde dat slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke
- c) een stedenbouwkundige vergunning van 1 maart 2004 voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op lot 2 van voormelde verkaveling.

Zoals reeds vermeld in het feitenrelaas werden de wijzigende verkavelingsvergunningen van 28 oktober 2002 en 1 maart 2004 alsook de stedenbouwkundige vergunning van 1 maart 2004 door de Raad van State bij arrest van 20 maart 2009 (nr. 191.711) vernietigd, nadat alle schorsingsvorderingen werden verworpen. De woning van de tussenkomende partij werd inmiddels echter reeds opgetrokken. Ook heeft de tussenkomende partij inmiddels een deel van [REDACTED] aangekocht.

2.

Hoewel dit niet onmiddellijk blijkt uit de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing, is het voor de Raad meer dan duidelijk dat de in 2011 ingediende aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning werd ingediend met het louter doel de reeds gerealiseerde bouwwerken in een latere fase regulariseerbaar te maken.

Meer zelfs, hoewel de Raad van State de verkavelingswijzigingen van 2002 en 2004 en de stedenbouwkundige vergunning reeds vernietigd heeft bij arrest van 20 maart 2009, wordt in de aanvraag van 15 juni 2011 (datum ontvangstbewijs) nog gesteld: *“de twee percelen ([REDACTED]) zijn reeds bebouwd, conform de vergunningen”*...maar wordt geen melding gemaakt van het vernietigingsarrest terwijl de stedenbouwkundige vergunning voor de woning op het moment van het indienen van de voorliggende verkavelingswijziging reeds geacht werd uit het rechtsverkeer te zijn verdwenen.

De vergunningverlenende overheid mag zich bij de beoordeling van dergelijke gevraagde verkavelingswijziging niet laten leiden door de reeds uitgevoerde werken, maar zij moet de gevraagde wijziging beoordelen, abstractie makend van de reeds uitgevoerde werken.

3.

De verzoekende partij roept op zich niet in dat de gevraagde wijzigende verkavelingsvergunning strijdig zou zijn met de gewestplanbestemming woonparkgebied. Zij roept wel de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit in de mate dat de beoogde wijziging afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening.

Het is uiteraard evident dat een wijziging van een verkavelingsvergunning geen afbreuk mag doen aan en moet bekeken worden in functie van voor dat perceel bestaande gewestplanbestemming. Dit houdt in dat de gevraagde verkavelingswijziging geen afbreuk mag doen aan de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied, zoals voorgeschreven in artikel 6.1.2.1 tot en met 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 6.1.2. van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“Art. 6.1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. De woningdichtheid:

onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

(...)

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan...”.

Uit deze bepaling volgt dat de bestemming ‘woonpark’ een nadere aanwijzing is van de bestemming ‘woongebied’, waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. De woningdichtheid en de verhouding tussen groene ruimten en bebouwde oppervlakte worden in dit artikel niet cijfermatig bepaald, evenmin als de minimumoppervlakte van de percelen of de maximum bebouwbare oppervlakte. Uit artikel 6.1.2.1.3 valt wel af te leiden dat de woningdichtheid niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare om te voldoen aan de voorwaarde van “geringe woningdichtheid”.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal met deze bestemmingsvoorschriften rekening moeten gehouden worden. Verkavelingsvoorschriften bevatten weliswaar geen bestemmingsvoorschriften, maar zijn reglementaire voorschriften die inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bevatten.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO moet de goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden aan de hand van een aantal aandachtspunten en criteria die ook betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, enz., met andere woorden op een aantal voorschriften die de inrichting en de bebouwbaarheid van de percelen regelen waarbij niet enkel het bouwperceel zelf moet bekeken worden, maar ook rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand.

Bestaat er reeds een verkaveling die de criteria van een goede ruimtelijke ordening omvat, dan zal moeten nagegaan worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met de omgeving, en of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk moet aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is. Bevat de oorspronkelijke verkaveling niet alle criteria van een goede ruimtelijke ordening, dan zal de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nog andere aspecten dienen af te toetsen.

4.

De bestreden beslissing, zoals in het feitenrelaas geciteerd, verweeft de beoordeling van de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift 'woonpark' en deze met een goede ruimtelijke ordening in één titel: 5.6 Beoordeling. Zij zegt dat *'Het verkavelen van een grond met tot doel een kavel voor een ééngezinswoning te creëren in overeenstemming (is) met de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Of voldoende rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen), maakt deel uit van de beoordeling'*.

Met haar eerste en derde middel richt de verzoekende partij zich dan ook tegen de bestreden beslissing als een 'vergunning op maat'. Volgens haar veroorzaakt het geheel van de vergunde wijzigingen (ter regularisatie van de verplaatsing van de perceelsgrens tussen ■■■■■, de vergroting van de bouwzone tot 250m², de plaatsing van verticale dakvlakvensters in het gevelvlak en de aanleg van parkeerplaatsen) een situatie die niet strookt met de aanvankelijk bewuste keuze om, ondanks het vele groen, toch een differentiatie te brengen tussen de kavels in tweede bouworde en de andere, langsheen de straat gelegen: de bestreden beslissing vervormt volgens haar de hele configuratie van de verkaveling.

4.1

De Raad stelt vooreerst vast dat de verwerende partij – in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ – het begrip 'verhoudingsgewijs' uit artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit niet correct invult. Bedoelde beoordeling dient immers te gebeuren met betrekking tot de percelen zelf en niet ten overstaan van het ganse woonparkgebied of ten overstaan van de verkaveling waarvan men de (in dit geval tot 2 loten beperkte) wijziging vraagt. Het gaat hier immers om een legaliteitsbeoordeling van de percelen in kwestie, niet over de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening, waarvan artikel 19, derde lid van het Inrichtingsbesluit een bevestiging van dit beginsel inhoudt. Met 'verhoudingsgewijs' wordt evenmin bedoeld dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs 'overheersend' karakter moeten hebben.

Zelfs de uiteenzetting in verband met de bosstructuur (punt d) kan niet begrepen worden als een degelijke uitleg in verband met dat begrip 'verhoudingsgewijs'. Artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit in acht genomen, stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag een iets grotere diversiteit in de kaveloppervlaktes veroorzaakt, zonder te raken aan de essentie of het karakter van de verkaveling of zonder de dichtheid te wijzigen, en die op geen enkele manier afbreuk doet aan de doelstelling van het woonparkgebied, zijnde wonen in het groen. Zij houdt daarbij rekening met de bestaande bebouwingswijze in de rest van het woonparkgebied en de overige percelen in de betrokken verkaveling, maar verliest de percelen in kwestie, naar verhouding perceelsoppervlakte/bebouwde oppervlakte en groen, volledig uit het oog (behalve voor wat betreft de van vergunning uitgesloten afrit naar de ondergrondse garage (punt g)).

4.2.

In verband met de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening, vereist de motiveringsplicht dat de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De verwerende partij beschikt over een discretionaire bevoegdheid en de Raad mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

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 aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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.

De verzoekende partij benadrukt, wat dit betreft, vooral het hoogteverschil tussen de langs de [REDACTED] gelegen loten [REDACTED] en de achtergelegen [REDACTED] dat er, volgens haar, toe bijgedragen heeft dat de lager gelegen [REDACTED] een kroonlijsthoogte van maximum 5,75m mochten hebben, met een achteruitbouwstrook van minimum 3m vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen, terwijl de hoger gelegen loten 2, 4 en 6 slechts maximum 220m² bebouwde oppervlakte kregen toebedeeld, met een achteruitbouwstrook vanaf de voor- en zijdelingse perceelsgrenzen van minimum 8m en een kroonlijsthoogte van maximum 4,75m.

Dit onderscheid naar voorschriften is echter reeds een ongelijkheid in de verkaveling waartegen de verzoekende partij nooit heeft gereageerd; ze gebruikt ze nu ook in haar voordeel. Bovendien zijn bedoelde voorschriften inzake inplanting en gabariet afkomstig uit de verkavelingswijziging van 24 december 1971, door de verzoekende partij bijgebracht als bijlage 3. Noch de tekst van de overeenkomstige vergunning, noch de bijhorende 'aanvullende stedenbouwkundige voorschriften' duiden het hoogteverschil als bepalend aan voor de afzonderlijke voorschriften van de loten [REDACTED] ten aanzien van de loten [REDACTED]. De gewijzigde vergunning van 16 februari 1966 is, behoudens de verder van toepassing gebleven voorschriften, niet bijgebracht en zelfs die van toepassing gebleven oorspronkelijke voorschriften bevatten geen enkele aanwijzing voor de reden van het bestaan van de onderscheiden voorschriften, laat staan in de door verzoekende partij bedoelde zin. Enkel in het auditoraatsverslag dat aanleiding gaf tot het arrest van de Raad van State van 20 maart 2009 (nr. 191.711) is te lezen dat de verkaveling de omvang van de in tweede bouworde te bouwen woningen heeft willen beperken, *'allicht om te vermijden dat deze, gelet op hun hogere ligging, de in eerste bouworde op te richten woningen zouden overheersen ondanks het hoogstammig groen'*, wat slechts een (weliswaar plausibele) veronderstelling is. Tenslotte dient ook opgemerkt dat slechts 2 van de 6 kaveleigenaars een bezwaar tegen de aanvraag indienden en, wat de eigenaar van [REDACTED] betreft, is dat dan nog in slechts zeer beperkte mate, zoals uiteengezet in onderdeel IV van het arrest betreffende het openbaar onderzoek.

De meest 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, is trouwens deze die – naar hinderaspecten – (voor de verzoekende partij) het meest cruciaal is, met name de ten aanzien van de [REDACTED] achterliggende loten: het van haar en door haar ook bewoonde tussenin gelegen [REDACTED], het rechtsaanpalende [REDACTED] (waarop de aanvraag grotendeels betrekking heeft) en het links gelegen [REDACTED]. Het gelijkheidsbeginsel vereist geen absolute, feitelijke gelijkheid, doch wel een juridische gelijkheid, wat erop neerkomt dat alleen wie zich in dezelfde toestand bevindt, op dezelfde wijze moet behandeld worden. De vergunningverlenende overheid kan dus met andere woorden zonder gegronde reden niet aan de ene verbieden wat ze aan een ander toestaat. De verzoekende partij heeft echter nooit een vergelijkbare wijziging van de voorschriften voor haar [REDACTED] aangevraagd; dat zij bijgevolg niet kan genieten van de met de bestreden beslissing

toegestane wijzigingen of vergelijkbare wijzigingen, heeft zij dan ook in eerste instantie aan zichzelf te danken. Het is zeker geen reden tot onwettigheid en vernietiging.

De verzoekende partij wijst zowel in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift, als in haar beroepsverzoekschrift, op het 'overvleugelend karakter' van wat de toegestane wijzigingen mogelijk maken, met een waardevermindering en een vermindering van haar woongenot tot gevolg. De aanvankelijk gegarandeerde harmonie gaat volgens haar volledig teloor, tengevolge waarvan zij, als onmiddellijk aanpalende, het meeste hinder zegt te ondervinden, vooral naar privacy, door de toegestane hoogte in combinatie met de dakkapellen in de tweede woonlaag die loodrecht, gelijk met het gevelvlak, mogen geplaatst worden (zie dwarsdoorsneden, waarmee zij een aanzienlijk verschil naar bouwvolume tussen de op de loten [REDACTED], staande woningen weergeeft) en waarmee de bestreden beslissing geen rekening zou houden.

Wanneer de verwerende partij beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep onderzoekt zij, krachtens artikel 4.7.21 VCRO, de aanvraag volledig en is zij niet gebonden door alle in de er aan voorafgaande procedure verstrekte argumenten. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling echter afwijkt van deze argumenten en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de hinder voor het aanpalend perceel, vereist de motiveringsplicht dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De verwerende partij wijst er in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zoals in onderdeel IV van dit arrest geciteerd, weliswaar op dat een wijziging van de verkavelingsvergunning voldoende rekening moet houden met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen).

Nochtans beperkt zij zich verder in de bestreden beslissing met betrekking tot de inpasbaarheid in de omgeving tot een wel zeer summiere bespreking van de onderlinge verhouding tussen de loten 2, 4 en 6.

Zij wijst in verband met de perceelsoppervlakte op de vaststelling dat [REDACTED] een met [REDACTED] vergelijkbare oppervlakte zal hebben, waarmee de terreinbezetting wordt teruggeschroefd. Verder wijst zij op het vergroten van de bouwstrook tot 250m², *'aldus binnen het maximum gebleven dat voorop wordt gesteld in de omzendbrief'* en eveneens *'vergelijkbaar met de villa op [REDACTED] voortgaande op de luchtfoto (hoofdgebouw ca. 10m bij 22m en aanpalende garage ca. 6m bij 6m), terwijl langs de voorliggende straat, op de huisnr's [REDACTED], nog aanzienlijk grotere villa's voorkomen, zoals ook elders verspreid over het woonparkgebied.*

Het verschil met de circa 200m² op [REDACTED] wordt beschouwd als een *'zeer normale en gangbare variatie binnen elk woonweefsel'* en er wordt ook gesteld dat *'deze bezwaarindiener ook nog over uitbreidingsmogelijkheden beschikt'*. Voor de verwerende partij is het *'niet duidelijk waaruit de vermindering van het woongenot zou kunnen bestaan en ook de verminderde lichtinval en bezonning is (volgens haar) verwaarloosbaar te noemen door de afstand tussen beide woningen en overschrijdt dit geenszins de normaal te dragen hinder.'*

In verband met de dakkapellen tenslotte stelt de bestreden beslissing – mede ten aanzien van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar – dat het wijzigen van voorschriften nog geen concrete bouwplannen vereist en dat de impact kan ingeschat worden: *'de licht gewijzigde hoogte van de dakvensters (1.60m en geen 1.20m) is het rechtstreekse gevolg van de plaatsing van dergelijke dakkapellen in het gevelvlak. Naar uitzicht op de omgevende tuinen toe wijzigt een dergelijke opvatting niets (...). Enkel dient gewaakt te worden over het uitzicht, waarbij dient vermeden te worden dat zeer brede aaneengeschaalde dakkapellen worden gecreëerd die het uitzicht van een bijkomende bouwlaag met zich mee zouden meebrengen. Daarom is het wenselijk om niet alleen de gecummuleerde breedte van de dakkapellen te limiteren, maar ook per dakkapel de breedte te limiteren tot maximaal de hoogte (1.60m). Mits deze beperkingen zal de*

gewijzigde uitvoering van de dakkapellen tegenover de initieel toelaatbare dakkapellen niet wijzigen. Integendeel zal de totale impact eerder verminderen door de beperking van de totale breedte van 1/2 van de gevelbreedte tot 1/3de van de gevelbreedte'.

Deze motieven tonen echter niet aan dat de verwerende partij de eventuele hinder voor de aanpalende burens, gelet op de combinatie van de voorziene wijzigingen en vooral de toegestane hoogte in combinatie met de dakkapellen in de tweede woonlaag, concreet heeft onderzocht. Nochtans wees de verzoekende partij daarop, zowel in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift, als in het beroepsverzoekschrift.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot een aantal vergelijkingen met de feitelijke situatie op lot 6 op basis van een luchtfoto, terwijl de stedenbouwkundige vergunning voor dat huis van 22 maart 1979 bepaalt dat *de 'bouwheer ertoe gehouden is zich te schikken naar de voorschriften van de verkavelingsvergunning nr.71/90 afgeleverd door het schepencollege in datum van 24 december 1971'*, en verwijst voorts louter naar de ruimere omgeving langs de straat in kwestie en elders in het woonparkgebied, wat geen verantwoording is voor een grote(re) villa ter plaatse. In tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen, dat de verhouding perceelsoppervlakte/bebouwing bepalend vindt voor de openheid in de omgeving en dat die verhouding groter acht op lot 4 dan op lot 2, is in de bestreden beslissing over dit laatste niets terug te vinden. Er wordt op geen enkel ogenblik ook afgetoetst of de bestaande verkavelingsvoorschriften op deze punten niet meer deugdelijk waren of niet meer aangepast aan de huidige levensomstandigheden.

De gevolgen voor de verzoekende partij als eigenaar/bewoner van het pand op het onmiddellijk aangrenzend [REDACTED], komen niet (concreet) aan bod: er wordt niet ingegaan op de gevreesde privacyhinder tengevolge van de toegestane hoogte in combinatie met de (gevraagde wijze van uitvoering van de) dakkapellen in de tweede woonlaag en het aanzienlijk verschil naar bouwvolume met haar pand, behalve dan misschien met die ene zin dat *'Doorgedreven groenstructuren het waarnemen van nabijgelegen gebouwen binnen hetzelfde gezichtsveld (verhinderen)'*, al lijkt die eerder een stijlformule te zijn, wat – mede gelet op de uiteenzetting van het college van burgemeester en schepenen, dat enerzijds uitdrukkelijk wijst op nader gepreciseerde 'precedenten' en, anderzijds, op het gebrek aan meerwaarde van het behoud van het voorschrift om een dakraam achteruit te schuiven ten aanzien van het gevelvlak omwille van de bouwvrije stroken, de aanwezigheid van dergelijke ramen in de zijgevel van de woning van de verzoekende partij (met zicht op lot 2) en de hoogstammige bomen in de tuin – niet afdoende is. Ook de loutere stijlformule dat *'Naar uitzicht op de omgevende tuinen toe niets (wijzigt)'* is geen afdoende motivering.

De aan de vergunning verbonden voorwaarde om de totale breedte van de dakkapellen per dakvlak te beperken tot maximaal 1/3 van de bijhorende gevelbreedte bevestigt dit standpunt van een gebrekkige motivering alleen maar. De verwerende partij houdt geen rekening met het arrest van de Raad van State van 20 maart 2009 (nr. 191.711) dat reeds twee beslissingen (van 28 oktober 2002 en 1 maart 2004) tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning vernietigde (zodat de verkavelingsvergunning in de versie van 24 december 1971 rest) bij gebrek aan onder meer een afdoende concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op het vlak van de privacy en de dakkapellen, door een verwijzing naar de aanwezigheid van hoogstammig groen en de afstand van het gebouw tot de perceelsgrenzen.

Er is in de bestreden beslissing wel sprake van een *'verwaarloosbare vermindering lichtinval en bezonning'*, wat echter noch in het administratief beroepschrift, noch in het bezwaar tijdens het openbaar onderzoek aangekaart is geweest, en van een *'zeer normale en gangbare variatie binnen elk woonweefsel'* naar de bouwstrook toe, inclusief de voor de verzoekende partij nog bestaande

mogelijkheid om, desgewenst, ook te gaan uitbreiden (omdat zij de maxima niet heeft uitgeput) wat – gegeven de (bebouwde oppervlakte ten aanzien van de) kleinere perceelsoppervlakte van [REDACTED] – toch wel opmerkelijk is. Het verder, door de verzoekende partij aangekaarte onevenwicht, samen met de waardevermindering louter kwalificeren als een kwestie van burgerrechtelijke aard, getuigt evenmin van een afdoende beoordeling en motivering.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt, omdat ze niet, laat staan afdoend en pertinent, aantoont dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de hinderaspecten voor het aanpalend perceel.

De middelen zijn 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 8, §1, 1^{ste} lid van het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, van de materiële en de formele motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat er een vermindering zal zijn van de infiltratiecapaciteit van de bodem, maar dat nagelaten is de watertoets te doen. De beoordeling van de impact is ten onrechte uitgesteld tot op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Zij verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aanvraag wel aan de watertoets onderworpen is geweest. De impact is volgens haar via voorwaarden in de latere stedenbouwkundige vergunning op te vangen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partij volstrekt voorbij gaat aan de omstandigheid dat de bestreden beslissing een regularisatie betreft en dat er zich in de voorbije tien jaar nog geen wateroverlast op het terrein geweest is. Zij stelt om die reden het belang van de verzoekende partij bij dit middel in vraag.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij opnieuw naar de rechtspraak van de Raad waarin duidelijk gesteld wordt dat de verkavelingsvergunning ook aan de watertoets moet worden onderworpen en dit om preventief te kunnen nagaan of het verkavelingsproject in zijn geheel beschouwd schadelijke effecten zou kunnen veroorzaken. De verzoekende partij meent dat dezelfde redenering van toepassing is op aanvragen tot wijzigingen van een verkavelingsvergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft ontegensprekelijk belang bij dit middel. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, is de aanvraag geen regularisatie, wel een verkavelingswijziging om de aankoop van een deel van lot 1 samen met de uitgevoerde bouwwerken middels een later in te dienen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geregulariseerd te krijgen. Zonder die rechtsgrond is die latere regularisatie onmogelijk.

2.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB), waarbij de watertoets werd ingevoegd, trad reeds in werking op 24 november 2003. Artikel 8 §1, eerste lid van dit decreet, zoals het luidde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, stelde:

“... ”

De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd....

“... ”

Het toentertijd geldend artikel 8, §2, tweede lid DIWB stelt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1, moet gemotiveerd zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

In het DIWB wordt het schadelijk effect als volgt gedefinieerd: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”*.

In artikel 8, §5 van het DIWB wordt uitdrukkelijk gesteld dat de verkavelingsvergunning in ieder geval onderworpen wordt aan de watertoets. Ook een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning is onderworpen aan de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het DIWB, legt in artikel 2, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, aan de vergunningverlenende overheid een aantal verplichtingen op voor de toepassing van de watertoets, met name de wijze waarop het opleggen van voorwaarden, aanpassingen, herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen in de praktijk dienen te geschieden. De besluitvorming diende dan te gebeuren aan de hand van beoordelingschema's opgesomd in artikel 3 van het besluit van 20 juli 2006. Slechts wanneer uit deze beoordelingschema's blijkt dat de watertoets positief is, kon mits opname van dit besluit in de waterparagraaf (artikel 4, §1 van het besluit van 20 juli 2006) de vergunning verleend worden.

Uit het geheel van deze bepalingen volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, zelfs een wijziging van een verkavelingsvergunning, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Voor zover er sprake zou zijn van een schadelijk effect in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB diende deze watertoets te gebeuren aan de hand van de vermelde beoordelingsschema's.

In tegenstelling tot de in eerste aanleg genomen beslissing, bevat de bestreden beslissing geen afzonderlijke titel 'Watertoets'. Onder de titel 5.6 Beoordeling, stelt zij wel wat volgt:

“ ...

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt, leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem tengevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...”

Nog los van de vraag of deze overwegingen een zoals in artikel 4, §1, eerste lid van het besluit van 20 juli 2006 bedoelde waterparagraaf bevatten, dient de Raad met de verzoekende partij vast te stellen dat de verwerende partij artikel 8, §1, eerste lid DIWB schendt.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat er sprake is van een mogelijk schadelijk effect, met name de beperking van de infiltratie van het hemelwater, wat volgt uit de toename van de verharde oppervlakte. Bijgevolg diende de verwerende partij, in toepassing van artikel 8, §5, eerste lid, 2° DIWB de watertoets uit te voeren met toepassing van de in artikel 3 van het besluit van 20 juli 2006 voorziene regelgeving.

De Raad stelt immers vast dat de decreetgever de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk aan de watertoets heeft willen onderwerpen en dit ontegensprekelijk om preventief te kunnen nagaan of het verkavelingsproject in zijn geheel beschouwd schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou kunnen genereren. Door in haar beoordeling over de verkavelingswijziging vooreerst vast te stellen dat de infiltratie van het hemelwater plaatselijk wordt beperkt door de toename van de verharde oppervlakte, en vervolgens kennelijk zonder meer de watertoets uit te stellen tot elke afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, holt de verwerende partij de beginselen en de doelstellingen van de watertoets en dus van het decreet integraal waterbeleid uit.

De bestreden beslissing schendt artikel 8, §1, eerste lid en §5, eerste lid, 2° DIWB en artikel 3, §1, eerste en tweede lid van het besluit van 20 juli 2006.

Bij het nemen van de herstelbeslissing zal de verwerende partij rekening dienen te houden met de inmiddels gewijzigde regelgeving inzake het Integraal Waterbeleid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om 'de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen', is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de wijziging van een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het inrichten van een afrit naar een ondergrondse garage en, onder voorwaarden, wordt verleend voor de verplaatsing van de perceelsgrens tussen [REDACTED], de vergroting van de bouwzone tot 250m², de plaatsing van verticale dakvlakvensters in het gevelvlak en de aanleg van parkeerplaatsen op de percelen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS