

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0301 van 22 april 2014
in de zaak 1213/0357/A/4/0334

In zake: 1. de **gemeente TREMELO**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente TREMELO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christiaan GORIS
kantoor houdende te 3128 Tremelo, Baalsebaan 183
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Guy VAN WASSENHOVE**
2. mevrouw **Isabelle BRUWIERE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erwin GOFFIN
kantoor houdende te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 134A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 7 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het wijzigen van bestemming van ééngezinswoning tot meergezinswoning (tweegezinswoning).

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3120 Tremelo, Kerkstraat 12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 737z.

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

III. TUSSENKOMST

De heer Guy VAN WASSENHOVE en mevrouw Isabelle BRUWIERE verzoeken met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 april 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 16 mei 2012 (datum ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het wijzigen van bestemming van ééngezinswoning tot meergezinswoning (tweegezinswoning)”*.

Eerder, op 18 april 2012, werd een proces-verbaal opgesteld waarin werd vastgesteld dat de betrokken woning wederrechtelijk werd omgevormd van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo verleent op 26 juni 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats situeert zich langs de Kerkstraat, binnen de kern van de gemeente Tremelo.

De Kerkstraat is een geasfalteerde zijstraat van de hoofdstraat van het dorp. Ze verbindt de Kruisstraat met de Schrieksebaan en geeft uit op de kerk van Tremelo. De identiteit van de straat wordt gevormd door kleinhandel en wonen in gesloten en halfopen verband. Enkele belangrijke cultuurhistorische gebouwen als de bibliotheek en de oude meesterwoning grenzen aan de Kerkstraat.

In de Kerkstraat bevindt zich een wildgroei van onvergunde woningsplitsingen. Onlangs zijn hieromtrent Processen Verbaal opgesteld.

Het project voorziet de regularisatie van een ééngezinswoning, opgericht volgens het kadaster in 1960, naar een meergezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid*

De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezins- en meergezinswoningen in gesloten en halfopen verband, in eerste bouworde langs de Kerkstraat.

Het aangevraagde project past functioneel niet in de omgeving aangezien het in tweede bouworde gelegen is.

- *Mobiliteitsimpact*

Door de achtergelegen ligging van het perceel, zal er beperkt extra verkeer gegenereerd worden tussen de bebouwing. Bijgevolg zal ook de erfdienstbaarheid verzwaard worden.

- *Schaal*

De schaal van de woning en de woonentiteiten stemt voldoende overeen met de woningen in de directe omgeving.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Achtergelegen meergezinswoningen in tweede bouworde zijn niet gewenst. Rekening gehouden met de typologie van de voorliggende bebouwing. Het inplantingsplan bevat onjuiste informatie betreffende de inplanting van de bebouwing langs de Kerkstraat. Meer bepaald huisnr. 14 heeft een totale bouwdiepte van ca. 32 meter. De lange smalle bouwdieptes, met achter elkaar gelegen woonentiteiten zorgen voor een ongewenste ruimtelijke structuur.

- *visueel-vormelijke elementen*

De woning heeft de typologie van een ééngezinswoning en is best als dusdanig te behouden.

- *cultuurhistorische aspecten*

Niet van toepassing

- *het bodemreliëf*

Niet van toepassing

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Meergezinswoningen in tweede bouwtranche achter de kern kunnen hinder veroorzaken aangezien ze de beperkte, private achtertuinen bijkomend verstoren.

Algemene conclusie

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

II. BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

Ongunstig

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 13 juli 2012 aan bij dit ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo weigert op 7 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 november 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 december 2012 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

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

De aanvraag voorziet in interne opdeling zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. 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.

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) De voorliggende aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. De verdichting die wordt gerealiseerd met de inrichting van 2 appartementen binnen de oorspronkelijke eengezinswoning is vanuit stedenbouwkundig standpunt op die plek, binnen de dorpskern van Tremelo, binnen het centrale woongebied, wel verantwoord. Met de 2 woongelegenheden zou er op perceelsniveau een woningdichtheid van 18.6 woningen/ha gerealiseerd worden. Dit is op die ligging niet overdreven. De ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel van bijna 11a wordt hiermee ook niet overschreden. Bijkomend kan opgemerkt worden dat het betrokken goed aan de noordwestzijde grenst aan nog onbebouwde percelen, tussen de Kruisstraat en de Berkenboslaan. Gelet op de centrale ligging ervan binnen de dorpskern valt hier ook nog een verdichtingsproject te verwachten.

d) Wat de inplanting in tweede bouworde betreft, kan gesteld worden dat er hier niet echt sprake is van een achterliggende kavel, in die zin dat het goed niet in volle eigendom aansluit op de voorliggende weg, de Kerkstraat, maar dat de woning zich wel degelijk als een woning in tweede bouworde verhoudt ten opzichte van de woningen langs de Kerkstraat. De bestaande woning is namelijk ingeplant volledig achter deze woningen, achter de tuinzones van deze bebouwde percelen. Ten opzichte van de woningen Kerkstraat nrs. 10, 14 en 16.003 is er zelfs sprake van derde bouworde aangezien deze woningen op zich al volledig achter de woningen zijn ingeplant die rechtstreeks liggen langs de Kerkstraat.

Deze inplanting vormt in dit specifiek geval echter geen probleem. Het gaat hier niet om lineaire woonlinten langs de omliggende straten, maar om een ligging binnen het grotere vlekvormig woongebied midden in de kern van Tremelo. Meer concreet vormt het betrokken perceel een soort restperceel van het zuidoostelijk deel van het binnengebied tussen de Schrieksebaan, de Kerkstraat, de Wijnbergstraat en de Berkenboslaan. Het perceel is langs de zuidoostzijde volledig omgeven door bebouwde percelen. Dit deel van het woongebied is met andere woorden reeds geordend, de structuur is gekend. Het noordwestelijk gedeelte van het bovengenoemd binnengebied is nog onbebouwd, de voorliggende aanvraag heeft evenwel geen impact op de eventuele latere ontwikkeling van dit resterend onbebouwd deel van het centraal woongebied.

e) Daarnaast blijft de ruimtelijke impact van de inrichting van de 2 appartementen op de omliggende bebouwde percelen erg beperkt. De afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim, gelet op de specifieke centrale ligging van het perceel. Volgens het inplantingsplan bedraagt de afstand tot de voorste perceelsgrens, dit is naar de Kerkstraat toe, min. 6.00m. Dit is enkel ter hoogte van de berging/wasplaats en de gemeenschappelijke inkomhal. Daarnaast neemt deze afstand meteen toe tot meer dan

13.00m. Ook langs de oost- en noordzijde zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen groter dan 10.00m. Enkel de noordhoek van de woning staat op net geen 4.00m van de perceelsgrens. Hiermee kan rekening gehouden worden met de eventuele latere invulling van de nog onbebouwde aanpalende percelen. De inrichting van het appartement op de verdieping leidt niet tot een schending van privacy ten aanzien van de omliggende bebouwde percelen.

f) De 2 appartementen beschikken elk over voldoende woonkwaliteit. Het appartement op de verdieping beschikt over een nuttige oppervlakte met een vrije hoogte van 2.00m van ca. 74m². Dit volstaat zeker voor een 2-kamer appartement. De lichttoetreding is ook voldoende verzekerd. In de 4 dakvlakken van het schilddak is telkens een dakkapel voorzien, de leefruimte wordt daardoor langs 2 zijden verlicht en ook de beide slaapkamers beschikken over rechtopstaande ramen. Met betrekking tot de buitenruimte kan vastgesteld worden dat de tuinzone zeker voldoende ruim is voor 2 woonegelegenheden en dat het op het betrokken perceel perfect mogelijk is om ook voor het appartement op de verdieping een aparte tuinzone af te bakenen, zonder de privacy van de bewoners van het appartement op de benedenverdieping in het gedrang te brengen.

g) De impact op de mobiliteit is hier eveneens aanvaardbaar. Op het betrokken perceel staat vooraan in de zuidelijke hoek een bijgebouw met 3 garages. De wagens voor beide woonegelegenheden kunnen dus perfect op het eigen terrein staan, de bijkomende parkeerdruk wordt niet afgewenteld op het openbaar domein. Met betrekking tot de erfdienstbare toegang vanaf de Kerkstraat tot de betrokken woning, deze wordt inderdaad lichtjes verzwaard door het realiseren van de tweede woonelegenheden. Tegelijkertijd dient vastgesteld te worden dat deze erfdienstbare weg die lijkt te liggen op 2 percelen, naast de toegang tot de woningen en de autostaanplaatsen op deze 2 betrokken percelen, ook nog toegang biedt tot garages achteraan op de bebouwde percelen Kerkstraat nrs. 16, 18 en 20. Sowieso hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden ze overeenkomstig artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

h) Ten slotte kunnen er in toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) geen opmerkingen gemaakt worden inzake de visueel-vormelijke elementen. De aanvraag verandert niets aan de schaal en de typologie van de bebouwing, de bijkomende woonelegenheden wordt louter gerealiseerd door een interne indeling in het bestaande gebouw. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De voorliggende aanvraag komt, gelet op de voorgaande beschouwingen, dan ook in aanmerking voor een vergunning.

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

- de voorliggende aanvraag tot regularisatie van de inrichting van 2 appartementen binnen de oorspronkelijke eengezinswoning is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- de beoogde verdichting is op die plek, binnen het dorpscentrum van Tremelo, stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- de inplanting van de bestaande woning in tweede bouwwoorde ten opzichte van de woningen langs de Kerkstraat vormt in dit specifiek geval, binnen het vlekvormig centraal woongebied van Tremelo, in het bijzonder binnen het reeds geordend deel

van het binnengebied tussen de Schrieksebaan, de Kerkstraat, de Wijnbergstraat en de Berkenboslaan, geen probleem;

- de ruimtelijke impact van de inrichting van de 2 appartementen op de onmiddellijke omgeving is daarnaast beperkt; de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn hier voldoende ruim zodat er geen schending van privacy wordt verwacht;*
 - beide appartementen bieden ook voldoende woonkwaliteit, door de beschikbare woonoppervlakte, de concrete indeling en de voorziene lichttoetreding;*
 - de bijkomende parkeerdruk wordt niet afgewenteld op het openbaar domein, aangezien er op het eigen perceel een bijgebouw staat met 3 garages.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de tweede verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 13 december 2012. Het beroep van beide verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 26 januari 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Eerste verzoekende partij (‘de gemeente Tremelo’) meent als belanghebbende partij een beroep tot nietigverklaring te kunnen indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO voorziet evenwel enkel een mogelijkheid voor “de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen” om een beroep tot schorsing en / of nietigverklaring bij uw Raad in te dienen.

In de vaste rechtspraak van uw Raad wordt aangenomen dat deze bepaling enkel de mogelijkheid voorziet om een beroep in te stellen door het college van burgemeester en schepenen, zijnde het bestuursorgaan dat betrokken is bij de vergunningverlening, en niet door de gemeente zelf (vertegenwoordigd door het college) (zie bijv. RvVb nr. A/2013/0116 van 19 maart 2013).

Niet de gemeente Tremelo, maar het college van burgemeester en schepenen is in casu aldus het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen.

De ‘gemeente Tremelo’ kan op grond van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO bijgevolg geen beroep tot nietigverklaring bij uw Raad instellen als een “bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan”.

Het beroep van eerste verzoekende partij dient dan ook als niet ontvankelijk te worden afgewezen.

Overigens, het beroep van eerste verzoekende partij kan evenmin op grond van art. 4.8.11, §1, 3° VCRO ontvankelijk verklaard worden.

Om als derde belanghebbende bij uw Raad beroep te kunnen instellen, vereist dit artikel immers dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing (zie bijv. in die zin RvVb nr. A/2013/0024 van 29 januari 2013).

Eerste verzoekende partij spreekt in haar verzoekschrift tot nietigverklaring evenwel op geen enkel moment over de eventuele rechtstreekse of onrechtstreekse hinder die zij door de bestreden vergunningsbeslissing zou kunnen ondervinden.

Eerste verzoekende partij beschikt dan ook absoluut niet over het rechtens vereiste belang om krachtens art. 4.8.11, §1, 3° VCRO beroep in te stellen bij uw Raad.

Ook om deze reden dient het beroep van eerste verzoekende partij als niet ontvankelijk te worden afgewezen.

...

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota als volgt:

“ ...

** Verzoekers stellen vast dat er geen discussie is m.b.t. de ontvankelijkheid van de vordering ingesteld door tweede verzoekende partij.*

Volgens de Deputatie is de vordering van de eerste verzoekende partij echter onontvankelijk. Verzoekers merken echter op dat eerste verzoekende partij alleszins op grond van artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO een ontvankelijk beroep instellen. Het is duidelijk dat eerste verzoekende partij als derde belanghebbende partij ernstig nadeel ondervindt van de bestreden vergunningsbeslissing.

Immers: doordat de woning in de Kerkstraat 12 horizontaal werd verdeeld in twee wooneenheden, wordt de eerste verdieping (onder het dak) ook als volwaardige leefruimte ingevuld. Hiermee wordt de algemeen aanvaarde stedenbouwkundige regel, zoals toegepast in geheel Tremelo, geschonden. Het gevaar op inbreuk van de privacy wordt vergroot, vanuit de leefruimten van het bovenste appartement wordt de inblik bij de burelen niet gehinderd. Door deze vergunning wordt een precedent gecreëerd t.o.v. alle andere gebouwen in de bebouwde kom waar tot op heden de regel werd gehanteerd dat huizen (ééngezinswoningen) in een tweede bouwlaag maximaal één volwaardige gelijkvloerse bouwlaag mogen bezitten. In casu wordt voorzien in volwaardige leefruimten op de tweede verdieping.

Eerste verzoekende partij heeft dan ook alle belang bij huidig beroep, teneinde een massa nieuwe procedures te voorkomen en teneinde haar eigen gebruiken te kunnen blijven hanteren.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Ze legt tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte op te treden voor.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk.

2.

2.1

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“ De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:
(...)
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
(...)”*

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

Met een aanvullende omschrijving van “hinder en nadelen” in een wederantwoordnota kan geen rekening worden gehouden bij het beoordelen van het belang van een verzoekende partij.

2.2

De eerste verzoekende partij omschrijft geen “hinder en nadelen” in het verzoekschrift.

Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

3.

Het onderzoek van de vordering tot vernietiging wordt hierna beperkt tot het beroep van de tweede verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij argumenteert als volgt:

“ ...

1. Omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning:

** in casu werd zonder vergunning of in strijd met de bestaande vergunning, dermate verbouwd of zelfs herbouwd, dat op het ogenblik van het indienen van de*

vergunningsaanvraag geen sprake is van werken aan een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouw.

Er is PV opgemaakt op 18.04.2012. In casu kan bezwaarlijk gesteld worden dat in casu is voldaan aan de voor de regularisatieaanvraag noodzakelijke toepassingsvoorwaarde dat de aanvraag een "bestaand vergund", minstens een "hoofdzakelijk vergund gebouw" betreft. Het gebouw waarvoor de vergunning wordt gevraagd was dat namelijk niet meer op het ogenblik van het indienen van de nieuwe aanvraag.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert dat begrip 'hoofdzakelijk vergund' als volgt: (...)

In casu werd een eengezinswoning al jaren geleden omgebouwd tot meergezinswoning, zodat de functie volledig wijzigde. Het beroep diende dan ook afgewezen te worden omdat niet voldaan was aan de noodzakelijke toepassingsvoorwaarden voor het bekomen van een vergunning voor een regularisatie, aangezien het niet een hoofdzakelijk vergund gebouw betrof.

** Door het beroep in te willen schendt verwerende partij echter deze regeling en gaat zij voorbij aan de voorziene toepassingsvoorwaarden.*

2. Geen rekening gehouden met de omgeving:

** In casu moet vastgesteld worden dat de beslissing van de Deputatie van de Provincie Vlaams Brabant d.d. 6-12-2012 er kwam zonder een voldoende ernstige analyse van de onmiddellijke omgeving en bijgevolg werd de goede ruimtelijke ordening onvolledig beoordeeld. Er wordt eveneens niet aangetoond dat er zich vergelijkbare situaties in de onmiddellijke of ruimere omgeving bevinden.*

De beslissing van de Deputatie verwijst in punt c) naar "aangrenzende onbebouwde percelen waar een project mag op verwacht worden", terwijl in de beslissing verwezen wordt naar een reeds geordend binnengebied.

Verzoekende partijen zijn van mening dat de de formele motiveringsplicht, met inbegrip van de materiële motiveringsplicht, niet is gerespecteerd.

Uiteraard is één van de kernvereisten van de motiveringsplicht dat de motivering van een bestuurshandeling uiteraard niet tegenstrijdig en waarheidsgetrouw moet zijn.

Door tegelijkertijd te spreken van onbebouwde percelen en van een geordend binnengebied is duidelijk dat de motiveringsplicht niet is nagekomen.

Verwerende partij blaast met andere woorden warm en koud tegelijk, maar spreekt zichzelf wel tegen om de vergunning te kunnen toekennen.

Zodoende blijkt dat verwerende partij eenzijdig uitgaat van het ingediende beroep, zonder het project zelf maar ook op enige wijze te onderzoeken en beoordelen, wat op zich reeds een schending uitmaakt van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het is duidelijk dat bij de beslissing onvoldoende rekening is gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Stellen dat het betrokken perceel geen achterliggende kavel zou betreffen is uiteraard alleszins onjuist.

3. Ruimtelijk onverantwoord. Redenen waarom deze verdichting niet kan aanvaard worden:

** Bouwen in tweede bouwzone vereist bijzondere aandacht voor de privacy van de omwonenden. De huidige gangbare stedenbouwkundige norm is dat woningen in tweede bouwzone kunnen toegestaan worden indien zij op 8 m. á 10 m. afstand van de perceelgrenzen worden ingeplant. Het voorgestelde ontwerp voldoet niet aan deze normen nu de woning op 6 meter van de voorste perceelgrens staat en aan de noordzijde zelfs op 4 meter van de perceelgrens*

Gezien de configuratie van de woning en de omliggende gebouwen en woningen langs de zijdelingse en achterliggende perceelgrenzen kan er zich aldaar een probleem stellen van privacy. Teneinde de privacy en het woongenot van de voorste woningen optimaal te garanderen was minstens het opleggen van de aanplanting van een groenscherm langs de perceelgrens aan de voorzijde aangewezen.

Terecht waren er diverse bezwaren m.b.t. privacy, inkijk en andere hinder. Ook het gebruiksgenot van een private tuin van de voorliggende gebouwen wordt door het ingewilligde project bekrompen.

Verder dient een aanvraag ook bekeken te worden vanuit haar morfologie ten opzichte van de omliggende woningen en omgeving.

** Een ontwikkeling van beperkte woongelegenheden, achter een dicht bevolkt woonweefsel kan zorgen voor een negatieve invloed op het algemeen belang, meer bepaald de veiligheid en de visuele aspecten van de goede ruimtelijke ordening.*

Door een gebrek aan circulatie van openbaar verkeer, het afgescheiden zijn door zijn ligging van de publieke ruimte, wordt de site gevoelig om toekomstig achtergesteld te raken.

Ook het feit dat er de laatste 10 jaar een sterke terugval is geweest van de diversiteit van functies in de Kerkstraat zorgt voor een verminderd gebruik.

Alsook ontstaat en bestaat onvoldoende sociale controle, louter door het gebrek van de aanwezigheid van publiek in het straatbeeld. In casu betreft het bijgevolg een ideale locatie voor de huisvesting van personen die om diverse redenen een teruggetrokken bestaan leiden.

Het mag duidelijk zijn dat dergelijke huisvesting (beperkte woonentiteiten, in oppervlakte, zonder veel private buitenruimte, achtergelegen vanaf de straat) in het kader van de veiligheid en het algemeen belang niet toelaatbaar is in een dorpskern.

Het wegtrekken van functies uit een omgeving, in een dicht bebouwd weefsel, zijn de eerste ontwikkelingen in de richting van een achtergestelde buurt. Dit is duidelijk te merken in de evolutie van het straatbeeld. Toen nog een café aanwezig was, een lingeriezaak en een fotograaf, was er meer leven op straat. Dit maakte de buurt aangenamer. Momenteel zit ze zonder twijfel in een negatieve tendens.

Deze stelling is gebaseerd op buurtonderzoek.

** Ook moet een wildgroei van onvergunde woningsplitsingen in de Kerkstraat voorkomen worden.*

4. Onvoldoende afstand tot de perceelgrenzen:

** Het besluit van de Deputatie stelt dat de afstand tot de perceelgrenzen ruimschoots voldoende is.*

Dit is onjuist!

** Immers: de Deputatie bevestigde in eerste instantie dat het een perceel in tweede bouworde betreft.*

Zoals reeds aangehaald hiervoor moet bij bebouwing in tweede orde rekening gehouden worden met een afstand tot de perceelgrenzen langs alle zijden van minstens 8 à 10 meter.

Dit is in casu niet het geval. De Deputatie stelt echter dat de afstand tot de perceelgrenzen ruim voldoende is. Volgens het inplantingsplan bedraagt de afstand tot de voorste perceelgrenzen minsten 6 meter. Naast de inkomdeur neemt deze afstand toe tot 13,06 m.

Langs de oost- en noordzijde zijn de afstanden tot de perceelgrenzen groter dan 10 m. De woning staat echter op geen 4,00 m. van de perceelgrens aan de noordzijde!

Dit gegeven geeft niet alleen aan dat de Deputatie ten onrechte oordeelde dat het project ruimtelijk verantwoord was, maar bovendien dat zij zich heeft gebaseerd op verkeerde gegevens.

Inzake het zorgvuldigheidsbeginsel heeft de Raad van State nochtans reeds gesteld dat wanneer de overheid een beslissing neemt, zij alle voor de beslissing relevante feiten met zorgvuldigheid moet vaststellen (...)

Zij stelde bovendien dat de overheid slechts na afweging van alle relevante gegevens van de zaak een beslissing mag nemen. (...)

Verwerende partij is kennelijk dan ook onzorgvuldig te werk gegaan door foutieve cijfers te gebruiken.

De door verwerende partij aangewende foutieve motivering maakt uiteraard een schending uit van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en is bovendien onredelijk, waardoor tevens het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel geschonden wordt, nu elke bestuurshandeling zorgvuldig tot stand moet komen wat zich veruitwendigt in de gehanteerde motieven.

Er is echter meer.

De motivering moet ook waarheidsgetrouw zijn, quod non in casu.

** De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen echter dat elke eenzijdige rechtshandeling met*

individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag ligt, en dat de opgelegde motivering afdoende moet zijn. Aan de door voornoemde wetsbepalingen opgelegde motiveringsplicht is slechts voldaan wanneer de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4. Betreffende het vergund karakter van de garage:

De Deputatie overweegt dat de verzwaring van de erfdienstbare weg slechts lichtjes zal verzaamd worden omdat de weg nu ook reeds gebruikt wordt als toegang naar de autostaanplaatsen.

Er moet echter vastgesteld worden dat de garage nooit werd vergund.

Weer wordt aangetoond dat verwerende partij niet de moeite heeft gedaan om dit dossier zelfs maar even te onderzoeken. De verwijzing naar niet-vergunde constructies ter verantwoording van de huidige vergunningsaanvraag is uiteraard een schoolvoorbeeld van de schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

5. Extra hinder:

Extra verkeer op de erfdienstbaarheid zorgt voor extra hinder voor de aanpalende woonfuncties voor wat betreft geur, lawaai dat gegenereerd wordt door autoverkeer.

6. Geschonden artikelen:

** De vergunningverlenende overheid moet overeenkomstig artikel 4.3.1., § 1, 1°, b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vergunning weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften:*

*"Art. 4.3.1. § 1. Een vergunning wordt geweigerd:
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:
a) stedenbouwkundige voorschriften [...]"*

Uiteraard veronderstelt de inwilliging van het beroep dat het aangevraagde volgens verwerende partij wel degelijk verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften. In casu wordt door de verwerende partij evenwel voorbijgegaan aan het feit dat de aanvragers niet beschikken over een hoofdzakelijk vergund gebouw.

** Schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 4.3.1., §§ 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het vertrouwens-, het zorgvuldigheids-, het gelijkheids-, het vertrouwens-, het evenredigheids- en het zedelijkheidsbeginsel.*

Artikel 2 van die wet vereist met name dat administratieve rechtshandelingen met individuele strekking formeel gemotiveerd moeten worden. Artikel 3 van de wet formele motivering schrijft voor dat de motivering van de bestuurshandelingen moet bestaan uit de in de akte vermelde juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen; het tweede lid stelt daarenboven dat die motivering "afdoende" moet zijn. De precieze inhoud van dit begrip dekt twee ladingen: aan de ene kant wordt daarmee het evenredigheidsbeginsel uitgedrukt, aan de andere kant de draagkrachtvereiste. (...)

Het evenredigheidsbeginsel vereist dat de motivering evenredig moet zijn met het gewicht, de impact en de omvang van de beslissing. Het belang, het voorwerp en de aard van de beslissing zijn hierbij doorslaggevende factoren. (...)

Hoe groter het belang, maar ook de impact van de beslissing, des te uitgebreider dient de beslissing te worden gemotiveerd. Dit betekent dat zowel de feitelijke overwegingen als de juridische overwegingen in de motivering worden weergegeven en vervolgens dat de beslissing qua impact en belang in een redelijke verhouding moet staan met die motivering; met name de feiten en het recht.

Een afdoende motivering betekent daarenboven dat de opgegeven motivering draagkrachtig moet zijn, dat zij de beslissing schraagt, dat zij deugdelijk is. Dit houdt in dat de bestuurlijke rechtshandeling materieel moet worden gemotiveerd. (...)

Die verplichting vormt met name de basis van de formele motiveringsvereiste. (...)

Daartoe is vereist dat die motivering pertinent, duidelijk, nauwkeurig, volledig en waarheidsgetrouw is. De overheid zal moeten aangeven waarom de beslissing wordt genomen, rekening houdend met de belangen die het afwegingsproces kenmerken, zijnde het algemeen belang en één of meerdere individuele belangen. In dit specifieke afwegingsproces is het evenredigheidsaspect terug te vinden: de overheid moet erover waken dat geen disproportioneel nadeel wordt toegebracht aan particuliere belangen, en dit in verhouding tot het voordeel voor het algemeen belang.

De motiveringsplicht vereist tenslotte uiteraard dat de opgegeven motieven juist moeten zijn. (...)

** Uit de voorgaanden blijkt duidelijk dat voormelde voorschriften en regels werden geschonden.*

6. Besluit:

Door thans het beroep in te willigen, schendt verwerende partij dan ook de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 4.3.1., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bestreden beslissing schendt daardoor eveneens het vertrouwens-, het zorgvuldigheids-, het gelijkheids-, het vertrouwens-, het evenredigheids- en het redelijkheidsbeginsel.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In hun enige middel argumenteren verzoekende partijen dat de bestreden beslissing art. 4.3.1 VCRO (m.b.t. de goede ruimtelijke ordening) en art. 8 DIWB (m.b.t. de watertoets)

zou schenden. Tevens zou de bestreden beslissing, volgens verzoekende partijen, een schending inhouden van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en van het vertrouwens-, het zorgvuldigheids-, het gelijkheids-, het evenredigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Volgens verzoekende partijen zou verwerende partij in de bestreden beslissing alzo ten onrechte, bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag, geen rekening gehouden hebben met de onmiddellijke omgeving.

Deze argumentatie kan echter niet worden aangenomen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de bestreden beslissing geenszins in strijd met artikel 4.3.1 VCRO is genomen.

Zo heeft verwerende partij in de bestreden beslissing immers vooreerst uitdrukkelijk en uitvoerig rekening gehouden met de impact van de specifieke inplanting van de woning op de omliggende percelen. Zo heeft verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald vastgesteld dat het in casu niet om lineaire woonlinten langs de omliggende straten gaat, maar om een ligging binnen het grotere vlekvormig woongebied midden in de kern van Tremelo. Meer concreet vormt het betrokken perceel een soort restperceel van het zuidoostelijk deel van het binnengebied tussen de Schrieksebaan, de Kerkstraat, de Wijnbergstraat en de Berkenboslaan. Evenwel heeft verwerende partij hierbij dienen vast te stellen dat deze ligging in het binnengebied geen enkel probleem vormt voor de onmiddellijke omgeving: de aanvraag heeft immers geen impact op de eventuele latere ontwikkeling van het resterende onbebouwde deel van het centraal woongebied, m.n. het noordwestelijke gedeelte van het binnengebied. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de inplanting van de kwestieuze meergezinswoning verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en bijgevolg ruimtelijk verantwoord is. Overigens, met de twee woongelegenheden wordt er op perceelsniveau een woningdichtheid van 18,6 woningen/ha gerealiseerd, hetgeen toch zeker niet overdreven is binnen de dorpskern / het centrale woongebied van Tremelo.

Tevens heeft verwerende partij in de bestreden beslissing de afstanden van de kwestieuze woning tot de perceelsgrenzen uitvoerig onderzocht en beoordeeld. Hierbij heeft verwerende partij echter terecht dienen vast te stellen dat de afstanden tot de perceelsgrenzen voldoende ruim zijn, gelet op de specifieke centrale ligging van het perceel in het binnengebied. Zo bedraagt de afstand tot de voorste perceelsgrens minstens 6.00m. Dit is echter wel enkel ter hoogte van de berging/wasplaats en de gemeenschappelijke inkomhal. Daarnaast neemt deze afstand meteen toe tot meer dan 13.00m. Ook langs de oost- en noordzijde zijn de afstanden tot de perceelsgrenzen groter dan 10.00m. Enkel de noordhoek van de woning staat op net geen 4.00m van de perceelsgrens. Dit is echter nog steeds ruimschoots voldoende. Verzoekende partijen argumenteren in hun verzoekschrift echter wel dat de afstanden tot de perceelsgrenzen minstens 8 à 10 meter zouden moeten bedragen. Verzoekende partijen geven hierbij echter niet aan waar deze afstandsregel dan wel bepaald zou staan. Zij beweren enkel dat dit de huidig gangbare stedenbouwkundige norm zou zijn. Van een dergelijke norm die niet bindend is, doch louter richtinggevend, kan door een vergunningverlenend bestuursorgaan echter steeds afgeweken worden. De argumentatie van verzoekende partijen kan in deze optiek dan ook niet worden aangenomen. Er dient daarentegen te worden vastgesteld dat verwerende partij in de bestreden beslissing terecht geoordeeld heeft dat de ruimtelijke impact van de inrichting van de meergezinswoning op de

omliggende bebouwde percelen erg beperkt is, gelet op de voldoende grote afstanden tot de verschillende perceelsgrenzen.

Verder heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook voldoende de impact van de aangevraagde meergezinswoning op de mobiliteit onderzocht. Zo heeft verwerende partij in de bestreden beslissing vastgesteld dat op het betrokken perceel vooraan in de zuidelijke hoek een bijgebouw met drie garages staat. Van enige bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein kan bijgevolg geen sprake zijn, gelet op het feit dat de wagens voor beide woongelegenheden perfect op het eigen terrein kunnen staan. Verzoekende partijen werpen in hun verzoekschrift wel op dat dit garagegebouw niet vergund zou zijn, doch de al dan niet vergunde staat van dit garagegebouw valt niet binnen het beoordelingskader van deze vergunningsaanvraag. In casu gaat het enkel over de aangevraagde omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, zodat verwerende partij zich in de bestreden beslissing niet diende uit te spreken – zij mag zich hier zelfs niet over uitspreken – over de al dan niet vergunde staat van het bijgebouw. Daarnaast heeft verwerende partij m.b.t. de erfdienstbare toegang vanaf de Kerkstraat tot de betrokken woning, terecht vastgesteld dat deze toegang wellicht lichtjes verzwaard zal worden, doch dat dit verwaarloosbaar is. Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat het extra verkeer op deze erfdienstbare toegang wel voor extra hinder (o.a. geurhinder, lawaaihinder) voor de aanpalende woonfuncties zou zorgen. Verzoekende partijen tonen deze eventuele hinder echter geenszins aan, noch maken dit enigszins aannemelijk. Deze argumentatie van verzoekende partijen kan dan ook niet worden gevolgd. Er dient daarentegen te worden vastgesteld dat verwerende partij in de bestreden beslissing terecht geoordeeld heeft dat de impact van de meergezinswoning op de mobiliteit zeker aanvaardbaar is.

Vervolgens heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook alle overige beoordelingsgronden uit artikel 4.3.1, §2 VCRO (mogelijke hinderaspecten) onderzocht. Uit dit onderzoek is echter gebleken dat er in casu van geen enkel hinderaspect sprake kan zijn (o.a. schaal, typologie, bodemreliëf, cultuurhistorische aspecten, visueel-vormelijke elementen).

Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift wel dat verwerende partij minstens het aanleggen van een groenscherm als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning had dienen op te nemen, teneinde de privacy en het woongenot van de voorste woningen optimaal te garanderen. Gelet op de voldoende grote afstanden tot de perceelsgrenzen kan er van enige inkijk in de voorste woningen echter geen sprake zijn. Daarenboven bevindt het garagegebouw zich ook vooraan op het perceel, zodat een bijkomende groenbeplanting niet meer nodig is.

Tenslotte werpen verzoekende partijen in hun verzoekschrift nog op dat 'een ontwikkeling van beperkte woongelegenheden achter een dicht woonweefsel kan zorgen voor een negatieve invloed op het algemeen belang, meer bepaald de veiligheid en de visuele aspecten van de goede ruimtelijke ordening' en dat er ook 'onvoldoende sociale controle ontstaat, louter door het gebrek van de aanwezigheid van publiek in het straatbeeld'. Deze argumentatie van verzoekende partijen kan echter evenmin worden bijgetreden. Verzoekende partijen lijken in hun redenering immers te vergeten dat op het kwestieuze perceel reeds een eengezinswoning vergund staat, die men thans wenst om te vormen tot een meergezinswoning. Deze omvorming heeft dan ook geen impact op de aanwezigheid van publiek in het straatbeeld, noch zorgt zij voor 'een sterke terugval van diversiteit van functies in de Kerkstraat'. Op het perceel in tweede bouworde wordt er reeds sinds lange tijd gewoond, zodat de argumentatie van verzoekende partijen dan ook geenszins kan worden gevolgd: er wordt geen functie onttrokken aan de buurt.

Tenslotte heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het perceel in kwestie. Zo is het perceel ruim 11 are groot en bijgevolg voldoende groot voor twee woongelegenheden. Daarenboven beschikken de twee woongelegenheden tevens elk over voldoende woonkwaliteit: beide woongelegenheden zijn voldoende groot (voldoende binnen- én buitenruimte), en beschikken over voldoende lichttoetreding.

Er kan dan ook niet anders gesteld worden dan dat verwerende partij zowel de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag, als de onmiddellijke omgeving wel degelijk uitvoerig, volledig en ernstig heeft onderzocht, en dan ook terecht tot de conclusie is gekomen dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Van enige schending van artikel 4.3.1 VCRO kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift wel nog dat de bestaande woning niet hoofdzakelijk vergund zou zijn op het moment van het indienen van de regularisatieaanvraag. Verzoekende partijen geven hierbij echter geenszins aan welk artikel of welk beginsel hierdoor geschonden zou zijn. Artikel 11, tweede lid, 7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: Procedurebesluit) bepaalt nochtans uitdrukkelijk dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. Dit onderdeel van het middel van verzoekende partijen kan dan ook om deze reden niet aangenomen worden, doch dient te worden afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan opgave van de vermeende geschonden rechtsregel.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

Verder kan er in casu van enige schending van het redelijkheidsbeginsel evenmin sprake zijn. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen.

Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partijen gecreëerd.

Tenslotte kan er in casu overigens evenmin sprake zijn van enige schending van artikel 8 DIWB en/of van het vertrouwens-, het gelijkheids- en/of van het evenredigheidsbeginsel. Deze onderdelen van het middel kunnen trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partijen in hun verzoekschrift helemaal niet uiteenzetten op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerde schendingen. Verzoekende partijen werken deze beweerde schending niet uit in hun verzoekschrift, hoewel artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit nochtans uitdrukkelijk bepaalt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. De beweerde schendingen van artikel 8 DIWB en/of van het vertrouwens-, het gelijkheids- en/of van het evenredigheidsbeginsel kunnen dan ook niet worden aangenomen, doch dienen te worden afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie o.a. arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

*Het enige middel dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen.
...*

De tussenkomende partijen stellen:

“...

1. Betreffende het eerste middel

Aangezien de verzoekende partij als eerste middel aanhaalt dat de woning van verzoekster niet als hoofdzakelijk vergund gebouw kan worden beschouwd.

De Raad zal vaststellen dat volgens stuk 6 van verzoekster (zijnde hun eigen aanvankelijk besluit tot weigering van de regularisatie) op pagina 3 bij Historiek is terug te vinden dat woning werd opgericht in 1960;

Art. 4.2.14. §1. VCRO stelt : (...)

De argumentatie van verzoekende partij raakt dan ook kant noch wal;

Ingaan op de redenering van verzoekende partij, zou inhouden dat een regularisatievergunning nooit kan worden ingediend en toegekend, terwijl zulks nochtans uitdrukkelijk in de VCRO is opgenomen.

Het opgeworpen art.4.3.1§1, 1°, b) VCRO is op generlei wijze geschonden;

2. Betreffende het tweede middel

Aangezien als tweede middel de schending van de motiveringsplicht wordt ingeroepen;

Het bestreden besluit gaat op uitvoerige wijze in op alle aspecten die moeten nagekeken worden bij de beoordeling van de feitelijke toestand;

Zowel materieel, als formeel werd meer dan voldaan aan de motiveringsplicht

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

De Bestendige Deputatie heeft dit onmiskenbaar gedaan;

Uw Raad besliste reeds eerder dat in het licht van de materiële motiveringsplicht, artikel 4.7.21, §1 VCRO vereist dat de Overheid de redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.” (RvVb nr. A/2011/0016 dd.1 maart 2011)

3/

Uw Raad besliste tevens reeds : (...)

De Bestendige Deputatie is wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en er is geen enkele reden om te stellen dat zij hun besluit niet deugdelijk zouden gemotiveerd hebben;

Ten overvloede laten de tussenkommende partijen nog gelden dat verzoekende partijen ten onrechte blijven verwijzen het begrip bouwen “in tweede bouworde”

Met bouwen in tweede bouworden wordt bedoeld:

Tweede bouworde: *bouwen in tweede bouworde is het inplanten van gebouwen waarbij diepere bouwpercelen worden bebouwd door twee achter elkaar liggende constructies. Eén constructie is rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat en een tweede toegankelijk via een private weg.
(genomen uit de definitielijst van het ruimtelijk structuurplan Leuven)*

*Dat de rechtsvoorgangers van vertogers **niet** hebben gebouwd “in tweede bouworde”, doch gewoon op een achterliggend perceel;*

Dat de rechtsvoorgangers dit perceel hadden gekocht uit een verkaveling van vóór 1960;

*Dat m.a.w. op het perceel van vertogers **niet** werd gebouwd met een voorliggend én achterliggend gebouw, in welk geval er wel sprake is van bouwen in een tweede bouworde;*

4/

Dat tenslotte verzoekende partij aan de eigenaar van het gebouw in de Kerkstraat 6-8 een vergunning heeft afgeleverd voor het realiseren van 4 appartementen, welke ingeplant zijn langs de toegangsweg naar de woning van vertogers;

Dat m.a.w. de buur wél een vergunning krijgt voor een meergezinsgebouw en vertogers niet;

Dat hier duidelijk met 2 maten en twee gewichten wordt gewerkt, wat juridisch vertaald wordt in de schending van het gelijkheidsbeginsel.

*Dat de Bestendige Deputatie de fout van verzoekende partij niet heeft willen maken en dan ook terecht de vergunning wel heeft toegekend;
...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

** De Deputatie weigert aandacht te besteden aan volgende elementen.*

Principieel dient bij de inplanting van meergezinswoningen in tweede bouworde voldoende aandacht te worden geschonken aan de verenigbaarheid met de omgeving. Dit betekent dat de privacy en leefkwaliteit van de bewoners van het appartementsgebouw maar evenzeer van de bewoners in de eerste bouworde dient te worden gegarandeerd.

Vanuit de eerste bouworde bekeken zijn alle tuinen aan de achterzijde gelegen, dit wil zeggen dat de activiteiten aan de tuinzijde een lagere dynamiek dienen te hebben dan deze aan de straatzijde.

De gebouwen dienen georiënteerd te zijn naar de straatzijde waaraan ze gelegen zijn. Indien achter of aansluitend op de tuinzones zich nieuwe functies inplanten, dient de impact van deze nieuwe functie voldoende laag te zijn. Bewoning in tweede bouworde genereert verkeersstromen in een achterliggend gebied. Dit is uiteraard storend..

Bijkomend dient de privacy en de leefkwaliteit te worden gegarandeerd.

Hiervoor is het meest gebruikelijke criterium de afstand tussen de woonentiteiten van de eerste en deze van de tweede bouworde. Betreffende de visuele privacy (inkijk) dient gesteld dat dit zeer moeilijk in normeringen vast te leggen is, het is persoonsgebonden en cultureel bepaald. Wel kunnen elementaire richtlijnen nageleefd worden.

Kevin Lynch en G. Hack., Site Planning; Mitt Press, Cambridge, 1984 p270 suggereren dat om aan deze visuele privacy te voldoen, 18 meter tussen de achtergevel van de eerste en de voorgevel van de tweede bouworde het uiterste minimum is. In de stedenbouwkundige praktijk van Tremelo wordt als gangbare norm veelal een tuindiepte van minimaal 10m gebruikt, hetgeen overeenstemt met bovenvernoemde norm en tegelijkertijd met de gewenste minimale tuindiepte van 10m (Planologische kengetallen, 1993).

In het geval van Kerkstraat 12 zijn er gevels die opgericht werden op minder dan 10m afstand tot de perceelsgrens.

Een tweede element waar in de vergunning geen aandacht werd besteed, is de verhoging van de inkijk door het toepassen van meerdere bouwlagen. Hierom wordt, op basis van algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften, in Tremelo sinds jaren opgelegd dat huizen (ééngezinswoningen) in een tweede bouworde maximaal één

volwaardige gelijkvloerse bouwlaag mogen bezitten. Eventuele kamers onder het dak worden toegelaten omdat dit slaapvertrekken betreft en geen volwaardige leefruimten. Door eenvoudig weg afsluitingen te plaatsen of hagen aan te planten wordt een inkijk vanuit dit gelijkvloers niveau naar de aanpalenden toe aanzienlijk bemoeilijkt. Let wel, het zijn de woningen in de eerste bouwroede die op een normale wijze zijn ingeplant, het zijn de functies in de tweede bouwroede die zich hieraan dienen aan te passen.

Doordat de woning in de Kerkstraat 12 horizontaal werd verdeeld in twee wooneenheden, wordt de eerste verdieping (onder het dak) ook als volwaardige leefruimte ingevuld. Hiermee wordt de algemeen aanvaarde stedenbouwkundige regel, zoals toegepast in geheel Tremelo, geschonden.

Het gevaar op inbreuk van de privacy wordt vergroot, vanuit de leefruimten van het bovenste appartement wordt de inkijk bij de burens niet gehinderd.

Een derde element dat niet voldoende werd nagekeken bij toekenning van de vergunning, betreft de leefkwaliteit van het appartementsgebouw. Voldoende leefkwaliteit wordt gegarandeerd door voldoende ruimte, licht, basisvoorzieningen,... Stedenbouwkundig wordt gebruikelijk voor de leefkwaliteit van appartementen in landelijke gemeenten als Tremelo minimaal 100m² als oppervlaktemaat gebruikt en dienen de leefruimten (living, keuken,...) te beschikken over een vrije wandel hoogte. Dit is in casu niet het geval.

De bruikbare oppervlakte van de leefruimten wordt aanzienlijk beperkt door het schuin aflopend dak, ook al zijn de dakkappen ruim bemeten.

De leefruimtes en slaapkamers van alle wooneenheden moet daglicht ontvangen. De daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen :

- ze moeten uitmonden in de open lucht; de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen worden niet als daglichttoetreding gerekend.*
- voor de leefruimten dient de globale raamoppervlakte, per leefruimte beschouwd, minimaal 1/8 van de netto-vloeroppervlakte te bedragen, voor dakvlakramen in hellende daken bedraagt de minimumnorm 1/12 van de netto-vloeroppervlakte.*
- voor de slaapkamers dient de globale raamoppervlakte, per leefruimte beschouwd, minimaal 1/10 van de netto-vloeroppervlakte te bedragen, voor dakvlakramen in hellende daken bedraagt de minimumnorm 1/18 van de netto-vloeroppervlakte.*

Daarnaast is er nog de Wooncode die minimale oppervlaktenormen per kamer vastlegt (afhankelijk van het aantal bewoners) en de minimale basisvoorzieningen bepaald.

*Dit alles werd in casu niet gerespecteerd.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij omschrijft op verschillende plaatsen en onder verschillende titels in het verzoekschrift de schending van bepalingen en beginselen. De verzoekende partij voert daarnaast argumentatie aan in afzonderlijke titels, waardoor het niet steeds duidelijk is welke van de omschreven schendingen samengaan met welke argumentatie. Minstens bemoeilijkt een dergelijke wijze van redactie een onderzoek van de vordering tot vernietiging. Een duidelijke uiteenzetting van de middelen is in een procedure tot vernietiging van belang omdat het de

andere partijen toelaat een verweer te voeren en de Raad toelaat de middelen te onderzoeken. De verzoekende partij moet, door haar wijze van redactie, aanvaarden dat het onderzoek van de middelen beperkt wordt tot hoe haar betoog door de andere partijen werd begrepen en redelijkerwijze kan begrepen worden.

Met de verwerende partij moet vooreerst vastgesteld worden dat de verzoekende partij in het verzoekschrift niet uiteenzet op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van het vertrouwensbeginsel, van het gelijkheidsbeginsel en van het evenredigheidsbeginsel. In de mate dat deze schendingen worden aangevoerd, is het middel onontvankelijk.

Bij de verdere beoordeling hieronder zal de Raad de titels volgen zoals die zijn opgenomen in het verzoekschrift.

2.

De verzoekende partij voert, in wat beschouwd kan worden als een eerste middel, aan dat de constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag niet hoofdzakelijk vergund is.

De verzoekende partij argumenteert wel in het verzoekschrift wat onder “hoofdzakelijk vergund” moet worden begrepen, verwijzende naar de definitie in artikel 4.1.1, eerste lid, 7° VCRO en stelt wel dat de constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag naar haar oordeel niet als “hoofdzakelijk vergund” kan beschouwd worden, maar zet niet uiteen, en het is de Raad ook niet duidelijk, op grond van welke bepaling of beginsel de vereiste van hoofdzakelijk vergund zijn relevant zou zijn voor de betrokken aanvraag.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

Het middel is, in zover het als ontvankelijk zou kunnen worden aanzien, ongegrond.

3.

3.1

In een tweede titel voert de verzoekende partij de schending aan van de formele motivering, materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Volgens de verzoekende partij zou de verwerende partij onvoldoende rekening hebben gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Dit middel lijkt enkel te steunen op de premisse dat in de bestreden beslissing tegelijk sprake is van onbebouwde percelen en een geordend binnengebied, hetgeen tegenstrijdig zou zijn.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feitenuiteenzetting, blijkt echter duidelijk dat de verwerende partij met “onbebouwde percelen” verwijst naar percelen die gelegen zijn aan de noordwestzijde van het bouwperceel. Dat de verwerende partij “tegelijk” het bouwperceel beschrijft als een soort restperceel van het zuidoostelijk deel van het binnengebied tussen de Schrieksebaan, de Kerkstraat, de Wijnbergstraat en de Berkenboslaan en vaststelt dat het langs de zuidoostzijde volledig omgeven is door bebouwde percelen, waarbij wordt gesteld dat “dit deel van het woongebied” reeds geordend is, is alleszins niet tegenstrijdig.

3.2

De verzoekende partij stelt nog dat het onjuist zou zijn dat het bouwperceel geen achterliggende kavel zou betreffen. Voor zover de verzoekende partij deze stelling als middel bedoelt aan te voeren, moet vastgesteld worden dat ze haar middel beperkt tot een stelling zonder meer en nalaat haar kritiek te betrekken op de overwegingen van het bestreden besluit op dat punt. Uit de

overwegingen in het bestreden besluit blijkt overigens duidelijk dat de verwerende partij haar standpunt aangaande de “inplanting in tweede bouwzone” nuanceert en niet zonder meer stelt dat het betrokken perceel geen achterliggende kavel is.

3.3

In de mate dat het tweede middel als ontvankelijk kan beschouwd worden, is het ongegrond.

4.

4.1

De volgende titel in het verzoekschrift luidt: “Ruimtelijk onverantwoord. Redenen waarom deze verdichting niet kan aanvaard worden”.

De kritiek onder deze titel kan begrepen worden als verband houdend met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en is door de verwerende en tussenkommende partij ook zo begrepen.

4.2

De Raad is niet bevoegd om de aanvraag te herbeoordelen of zich in de plaats te stellen van de vergunningsverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.3

In een eerste onderdeel beperkt de verzoekende partij zich tot het standpunt dat bij bouwen in de tweede bouwzone bijzondere aandacht is vereist voor de omwonenden, zonder op enige concrete wijze aan te geven, laat staan aan te tonen, dat de verwerende partij op dat punt kennelijk onzorgvuldig of onredelijk zou hebben geoordeeld. De verzoekende partij betreft haar kritiek zelfs niet op de overwegingen in de bestreden beslissing.

4.4

In een tweede onderdeel heeft de verzoekende partij haar visie weer “gebaseerd op buurtonderzoek”, waarbij het niet duidelijk is hoe dit onderdeel moet of kan betrokken worden op de wettigheid van bestreden beslissing, waarin een vergunning wordt verleend voor het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Het weergeven van een eigen visie volstaat niet om een onregelmatigheid aan te tonen van een bestreden vergunningsbeslissing.

4.5

Voor zover het derde middel kan beschouwd worden als ontvankelijk, is het ongegrond.

5.

Onder een volgende titel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte overweegt dat de afstand van tot de perceelsgrenzen ruimschoots voldoende is, omdat de woning “op geen 4,00 m” staat van de perceelsgrens aan de noordzijde.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt echter dat de verwerende partij dit gegeven heeft betrokken in haar beoordeling en de verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Het vierde middel is ongegrond.

6.

Het volgend onderdeel van het betoog van de verzoekende partij onder de titel “betreffende het vergund karakter van de garage” steunt op de bewering dat de garage op het betrokken bouwperceel niet zou zijn vergund.

De gegevens van het dossier waarover de Raad beschikt laten niet toe de bewering van de verzoekende partij te onderzoeken of te beoordelen. De verzoekende partij licht evenmin toe wat haar tot deze bewering brengt. Een loutere bewering kan niet dienen ter adstructie van een middel.

Voor zover het vijfde middel kan beschouwd worden als ontvankelijk, is het ongegrond.

7.

In een laatste onderdeel houdt de verzoekende partij voor dat bijkomend verkeer “op de erfdienstbaarheid” zal zorgen voor bijkomende hinder voor de omwonenden, zonder echter op enige wijze aan te tonen dat overwegingen van de bestreden beslissing op dat punt onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Voor zover het zesde middel kan beschouwd worden als ontvankelijk, is het ongegrond.

8.

In de wederantwoordnota voert de verzoekende partij in een aanvullend betoog aan dat de verwerende partij “weigert aandacht te besteden aan volgende elementen”, die ze daarna opsomt en beargumenteerd. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Guy VAN WASSENHOVE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Isabelle BRUWIERE is ontvankelijk.
3. Het beroep is in hoofde van de eerste verzoekende partij onontvankelijk.
4. Het beroep is in hoofde van de tweede verzoekende partij ontvankelijk maar ongegrond.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ