

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0018
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0662-A

Verzoekende partijen	1. de heer Jaak VERBELEN , 2. mevrouw Agnes CRABBE , vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de nv KWADRAAT , vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Kalkhoevestraat 30, bus 31

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 10 november 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande woning en het bouwen van twee halfopen bebouwingen op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Populierenlaan 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelsnummer 102 e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juni 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen.
Advocaat Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomen partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 7 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van twee nieuwe ééngesinswoningen, half-open bebouwing + slopen van bestaande woning met aanhorigheden" op het perceel gelegen te 3070 Kortenberg, Populierenlaan 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 deels in woongebied, deels in parkgebied.

Het perceel ligt langs de Molenbeek, een waterloop van derde categorie.

Tijdens het openbaar onderzoek dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant adviseert op 23 februari 2018 voorwaardelijk gunstig:

"...

Wateradvies

Beschrijving van de kenmerken van het watersysteem of bestanddelen ervan die kunnen worden beïnvloed door het project waarop de aanvraag betrekking heeft

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen de waterloop van derde categorie Molenbeek 2.112. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het project waarvoor de vergunning wordt aangevraagd met het watersysteem

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Dit effect moet beperkt worden door de hieronder vermelde voorwaarden in de vergunning op te nemen.

Hemelwaterbepalingen

- *Niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013).*

- Overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014), moet het hemelwater dat op een verharding terechtkomt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen.

Evaluatie maatregelen met betrekking tot het watersysteem

De dienst waterlopen heeft volgende opmerkingen op de plannen zoals ze er nu voor liggen:

Art 10 van het decreet op het integraal waterbeleid definieert een zone van vijf meter breed te meten landinwaarts vanaf de top van het talud van geklasseerde waterlopen die vrij moet blijven van constructies om het onderhoud van de waterloop mogelijk te maken (zie ook verdere bepalingen hieronder). De tuinafsluiting moet dus ofwel buiten deze zone geplaatst worden, ofwel uitgevoerd worden zodat deze makkelijk te verplaatsen is bij het onderhoud van de aangrenzende waterloop.

De dienst waterlopen wijst de bouwheer op ambiguïteit in de meegeleverde bouwplannen. Enkel op het rioleringsplan staat aangeduid dat het terras uitgevoerd wordt in waterdoorlatende klinkers, op alle andere plannen staat gewoon klinkers vermeld. Het terras mag buiten beschouwing gelaten worden voor de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater maar dan moet dit ofwel effectief uitgevoerd worden in waterdoorlatend materiaal ofwel zonder opvanggoten afwateren naar de tuin. Dit is niet duidelijk in de plannen zoals ze nu meegeleverd zijn. De vergunningverlener vraagt hier best een verduidelijking of ziet hierop toe.

Hoewel correct gedimensioneerd bestaat de kans dat de voorgestelde infiltratievoorziening weinig zinvol is. De beschikbare data laat zien dat het lokale bodemmateriaal niet-infiltratiegevoelig is en seizoenaal hoge grondwaterstanden worden verwacht (ca. 0,50m-mv en hoger). Dit kan het rendement van de voorgestelde infiltratievoorziening sterk beperken. De dienst waterlopen raadt de bouwheer aan de plaatselijke situatie grondig te onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordeningen aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid

Aangevuld met bovenvermelde opgelegde voorwaarden en maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

Advies met betrekking tot de vijfmeterstrook langs de waterloop

Volgende voorwaarden moeten in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- Ingevolge het artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en de artikel 10 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop, moet een zone van

vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen en andere), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten en andere, houtstapelplaatsen en andere, beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden

Binnen de zone van 1 m van de top van de oever zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden.

Langse afsluitingen en hagen moeten tussen 0,75 m en 1 m van de top van de oever staan en zijn maximaal 1,50 m hoog. Dwarse afsluitingen dienen vervangen te worden door een poort of moeten eenvoudig kunnen weggenomen worden. Het aanplanten van dwarse hagen is niet toegestaan.

Bomen kunnen aangeplant worden tussen 0,75 m en 1 m van de top van de oever met een tussenafstand van minimaal 8 m.

Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.

Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop, of, voor zover ze vereist is door de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967, de voorafgaande machtiging.

- *Ingevolge de artikel 16 van het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot bepaling van handelingen die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, van kracht sinds 29 september 2016, gelden de bepalingen van dit besluit niet voor handelingen gelegen in een vijf meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen.*
- *Ingevolge het artikel 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbewoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan zes meter van de oever van de waterloop.*
- *De nodige maatregelen moeten worden getroffen opdat de op te richten bouwwerken geen schade berokkenen aan de nabijgelegen waterloop. Tevens kan schade aan deze bouwwerken ingevolge gebrek aan stabiliteit van de bedding van de waterloop, of van het bouwwerk zelf evenals de daaraan verbonden lasten zoals onderhouds- en herstellingswerken, niet a priori op de provincie Vlaams-Brabant verhaald worden.*

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig. Hij overweegt als volgt:

“ ...

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag

Overwegende dat het perceel gelegen is in woongebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977,

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen),

Overwegende dat de parkgebieden in hun staat bewaard moeten worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen (artikel 14 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972

betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen),

(...)

Beschrijving bezwaren

1° De nokhoogte van het dak van de nieuw te bouwen woningen reikt hoger dan de huidige af te breken woning, dit is niet wenselijk

2° Er worden hoogstammige bomen of struiken hoger dan 2 meter voorzien, deze hoogstammige bomen zouden kunnen zorgen voor schaduw op hun terras en leefruimte, dit is niet wenselijk

3° zij wensen dat de woning meer op de linkerkant van het perceel wordt ingeplant opdat zij meer natuurlijk licht kunnen ontvangen

Evaluatie bezwaren

1° De nokhoogte van de woning met huisnummer 8 heeft een kroonlijsthoogte van circa 4 meter 90 en een nokhoogte van circa 5 meter 20

De nieuwe op te trekken woningen hebben inderdaad een kroonlijsthoogte van ongeveer 6 meter en een nokhoogte van 12 meter. Deze hoogten zijn in overeenstemming met de huidige regelgeving en met de verkavelingsvoorschriften van de percelen in de omgeving. Dit bezwaar is niet gegrond en wordt niet weerhouden.

2° De afstand van huisnummer 8 tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt momenteel minimum 4 meter en maximum 4 meter 30.

De afstand van de af te breken woning tot de perceelsgrens van huisnummer 8 bedraagt 5 meter 84, met het nieuwe ontwerp wordt deze 4 meter. Dit betekent dat er nog minstens 8 meter tussen de beide woningen zal liggen, wat geen abnormale hinder met zich meebrengt en voldoende is. Wat de bomen betreft, kan in de vergunning de voorwaarde worden opgelegd dat de hoogstammige bomen vervangen dienen te worden door laagstammige bomen conform het veldwetboek op minstens 2 meter afstand van de perceelsgrens moeten worden ingeplant, en dat de hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens ingeplant worden op minstens 50 cm van de perceelsgrens moeten staan conform de VCRO. Gezien de toch wel ruime zijdelingse bouwvrije stroken vormen de bomen — indien ze worden aangeplant — geen abnormale hinder qua bezonning. Het bezwaar is gegrond en wordt weerhouden.

3° De inplanting van het perceel kan niet gewijzigd worden aangezien dit een fundamentele aanpassing is van de ontwerpplannen. Bovendien is een aanpassing niet mogelijk gezien er een openbaar onderzoek is geweest over het huidige ontwerp.

De nieuwe woningen worden ingeplant in het verlengde van de voorgevelbouwlijn van huisnummer 8 en van huisnummer 6 en zelfs van Mispelarenstraat 50 (hoekperceel met Populierenlaan). Er kunnen vanuit ruimtelijk opzicht geen opmerkingen worden gemaakt omtrent de inplanting van de woning. Bovendien komen de twee nieuwe woningen niet verder dan de bouwdiepte van huisnummer 8, de bouwdiepte van huisnummer 8 bedraagt zelfs meer. En bedraagt de zijdelingse bouwvrije strook ook 4 meter wat reeds 1 meter meer is dan de huidige regelgeving.

Het bezwaar is niet gegrond en wordt niet weerhouden.

(...)

Er wordt infiltratie voorzien. Er wordt een infiltratievoorziening met 2 x 2000 l en een infiltratieopper-vlakte van elk 36m² geïnstalleerd Er kan akkoord gegaan worden met het concept en de dimensionering van de infiltratievoorziening.

Op basis van bovenstaande evaluatie kan gesteld worden dat er in principe voldaan is aan de stedenbouwkundige verordening. Er dient echter rekening gehouden worden met de bovenstaande opmerkingen Er is een beek aanwezig langsheen het perceel De RWA dient aan te sluiten op de beek langsheen het perceel Er dient rekening gehouden te worden met de ligging van de Aquafin-collector die over het perceel loopt (diepte bovenkant buis op ca 1 4 m onder het maaiveld)

De voorziene diameter van de huisaansluiting bedraagt 110 mm

De voorziene diameter is kleiner of gelijk aan 200 mm Er wordt hiermee akkoord gegaan "

De Watergroep heeft op 9/08/2017 meegedeeld dat geen advies van De Watergroep vereist is

Vivaqua leverde op 25/09/2017 een gunstig advies af Het advies luidt als volgt

"Voor het voorziene project is geen netuitbreiding nodig voor de waterdistributie

Wij verzoeken u de aanvrager eraan te herinneren dat het Algemeen Watervkoopreglement (beschikbaar op de website van de VMM) van toepassing is

De aansluiting op het drinkwaternet moet absoluut worden uitgevoerd door de IWVB Hiervoor kunt u contact opnemen met de bovenvermelde dienst "

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Voorafgaande aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het bouwen van twee halfopen bebouwingen op een perceel gelegen aan de Populierenlaan 10

De Populierenlaan is een gemeenteweg aan de rand van het centrum van Kortenbergh. De woning ligt op ca 377meter van het centrum van Kortenbergh, op ca 500meter van de bushalte

Bestaande toestand

De bestaande woning is ingeplant op maximaal 12meter49 van de rooilijn, maximaal 5meter84 van de rechterperceelsgrens en maximaal 6meter63 van de linkerperceelsgrens De woning heeft een maximale voorgevelbreedte van 14meter18 De bestaande woning heeft een totale bouwdiepte van 14 meter 61 De kroonlijsthoogte varieert tussen minimaal 3meter70 aan de linkerkant tot maximaal 5meter aan de rechterkant, met een nokhoogte van maximaal 7meter65, gemeten vanop het maaiveld Deze woning wordt volledig gesloopt

De nieuwe toestand

De rechter nieuw te bouwen halfopen bebouwing wordt ingeplant op maximaal 12mete71 van de voorste perceelsgrens, op 4meter van de rechterperceelsgrens en op de toekomstige linkerperceelsgrens De woning heeft een voorgevelbreedte van 9meter26 De achtergevel heeft een verspringing van 40centimeter t.o.v de achtergevellijn, dit over een lengte van 3meter25 De bouwdiepte bedraagt 15meter voor het gelijkvloerse verdiep en 11 meter75 op het eerste verdiep

De woning heeft een zadeldak van 45° met een kroonlijsthoogte van 6meter06 en een nokhoogte van ca 12meter De woning heeft twee verdiepen en een dakverdieping

De gelijkvloerse verdieping bevat een garage, een TV-ruimte, een inkomhal, een berging, een leefruimte en een keuken

De eerste verdieping bevat 3 slaapkamers, 2 badkamers en een nachthal De zolder is bereikbaar met een vaste trap en bevat 2 zolders en een technische ruimte

Aanpalend aan de achtergevel wordt er een terras voorzien in klinkers

In de achterbouwstrook wordt er noodzakelijke verharding voorzien, naar de inpandige garage en de voordeur In totaal wordt er 58,20m² verhard in dolemiet en 40,10m² in

klinkers De klinkers worden voorzien voor het terras en aan de voordeur De oprit en het pad dat vertrekt aan de inkom naar het terras achteraan worden voorzien in dolemiet

De linker nieuw te bouwen woning wordt ingeplant op maximaal 16meter03 uit de as van de weg, op de rechterperceelsgrens en op 4meter van de linkerperceelsgrens De woning heeft een voorgevelbreedte van 9meter26 waarvan er 1 meter76 verspringt tov de voorgevellijn, over een diepte van 1 meter42 De achtergevel heeft een gevelbreedte van 9meter26 waarvan er 40centimeter verspringt tov de achtergevellijn en dit over een diepte van 3meter25 De woning bestaat uit twee verdiepingen en een zolderverdieping De woning wordt afgewerkt met een zadeldak van 45°, met een kroonlijsthoogte van 6meter06 en een nokhoogte van ca 12meter De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkom, een TV-ruimte, een garage, een berging, een keuken en een leefruimte Het eerste verdiep bestaat uit 3 slaapkamers, een dressing, een nachthal en 2 badkamers

De zolder is toegankelijk met een vaste trap en bevat 2 zolders en een technische ruimte Aanpalend aan de achtergevel wordt er een terras voorzien in klinkers

In de achterbouwstrook wordt er noodzakelijke verharding voorzien, naar de inpandige garage en de voordeur In totaal wordt er 60,89m2 verhard in dolemiet en 35,82m2 in klinkers De klinkers worden voorzien voor het terras en aan de voordeur De oprit en het pad dat vertrekt aan de inkom naar het terras achteraan worden voorzien in dolemiet

(...)

Bespreking van de adviezen

Aquafin leverde op 10/08/2017 een voorwaardelijk gunstig advies af Het advies luidt als volgt

"2 Advies

Het project kan voorwaardelijk gunstig worden geadviseerd onder volgende voorwaarden

- Het hemelwatervolume- en verbruik dienen op elkaar afgestemd te worden*
- DWA moet tot op de rooilijn worden gebracht De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op de aansluiting te voorzien*
- RWA wordt aangesloten op de Molenbeek die achterlangs het perceel stroomt Er dient rekening gehouden te worden met de ligging van de Aquafin-collector die over het perceel loopt (diepte bovenkant buis op ca 1 4 m onder het maaiveld)*
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten Indien er afvoerpunten van de woning (bijv klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t h v de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder*
- De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag*

3 Motivatie advies

3 1 Check intern gescheiden stelsel

Regenwater en afvalwater worden volledig gescheiden ingezameld

3 2 Aansluiting vuilwater (DWA)

Het project is gelegen in centraal gebied In Kortenbergh worden geen septische putten geplaatst tenzij owv technische redenen. In dit geval is er geen reden om van de standaard af te wijken

Er is een gemengde notering in de straat De DWA dient aan te sluiten op de gemengde leiding in de straat Indien er afvoerpunten van de woning (bijv. klokrooster, afvoerput) lager gelegen zijn dan het straatniveau t h v de collector dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp Het waterpeil in de notering kan bij hevige neerslag tot dat peil stijgen De terugslagklep dient geplaatst te worden in de aankomende leidingen

De voorziene diameter van de huisaansluiting bedraagt 160 mm

De voorziene diameter is kleiner of gelijk aan 200 mm Er wordt hiermee akkoord gegaan

3 3 Aansluiting hemelwater (RWA)

Totaal aangesloten verharde oppervlakte 2 x 138m²

Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit

- opvang voor hergebruik (hemelwaterput),*
- infiltratie op eigen terrein,*
- buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een gracht,*

en tot slot lozing in de hemelwaterafvoerleiding (RWA) of gemengde leiding in de straat

Slechts de overloop van een regenwaterput en/of infiltratiesysteem of de leegloop van een bufferbekken mag het perceel verlaten naar een afvoerweg

Het regenwater wordt opgevangen in een regenwatervolume van bij elk huis 2 x 5000 l Het regenwater zal gebruikt worden voor de wc's en steeds 2 aftapkraantjes Er wordt een te lage leegstand van de regenwaterputten verwacht Er is niet aangetoond dat er een bovengemiddeld groot hemelwaterhergebruik wordt verwacht Er wordt aangeraden een kleiner volume aan regenwaterputten te installeren De wasmachines kunnen mee aangesloten worden.

Voor beide woningen worden er een regenwaterput van 10 000Liter en een infiltratie voorzien

Er wordt bij beide woningen enkel rookmelders voorzien op de eerste verdiepingen

Er wordt een reliëfwijziging uitgevoerd voor de toegankelijkheid naar het linkse perceel, zoals voorgesteld op de plannen die bij deze aanvraag horen

Achteraan het perceel is er over de ganse breedte van het perceel en dit over een diepte van 10meter een ondergrondse erfdienstbaarheid voor AQUAFIN

Na de werken wordt er op de achterste twee meter van deze strook een voetweg voorzien van ongeveer 2meter breed, zoals voorgesteld op de bijgevoegde plannen

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Watertoets

Het voorliggende project heeft een eerder beperkte oppervlakte, maar ligt wel in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is, gelet op de geringe oppervlakte, niet te verwachten De veiligheid van de aangevraagde constructie kan worden verhoogd door het opleggen van een gepaste voorwaarde, namelijk, het bouwen van deze constructies op een hoogte van minimaal 22centimeter hoger boven dan de as van de weg Het project voorziet niet in de bouw van ondergrondse ruimten

Er wordt per woning een regenwaterput van 10 000 Liter voorzien, deze zijn aangesloten op een infiltratie Er dient rekening gehouden te worden met de opmerkingen van Aquafin

Planologische context

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied gebied en een klein stukje parkgebied Het slopen van twee woningen en het bouwen van twee halfopen bebouwingen is niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied

Schaal — Ruimtegebruik en Dichtheid

Bestaande woning

Het perceel is momenteel bebouwd door een open bebouwing met een gevelbreedte van 14meter18, ingeplant op maximaal 16meter08 uit de as van de weg, op 5meter77 van de rechterperceelsgrens en op maximaal 6meter63 van de linkerperceelsgrens Met een kroonlijsthoogte van minimaal 3meter70 tot maximaal 5meter en met een nokhoogte van maximaal 7meter65, gemeten vanop het maaiveld

Nieuwe woning

De aanvraag voorziet twee nieuw te bouwen woningen op dezelfde bouwlijn als de woningen met huisnummer 8 en op 4meter van de linker en rechterperceelsgrens De nieuw te bouwen woningen hebben samen een gevelbreedte van 18meter52 met een kroonlijsthoogte van 6meter en een nokhoogte van ca 12meter De aanvraag voldoet aan de huidige regelgeving van de gemeente, minimaal 6meter achteruitbouwstrook, maximale bouwdiepte van het gelijkvloerse verdiep bedraagt 15meter en van het eerste verdiep maximaal 12meter De kroonlijsthoogte mag niet meer dan 6meter bedragen

De nieuw te bouwen woning is hoger dan de bestaande woning, de overheersende typologie in de straat bestaat uit twee verdiepen en een dakverdieping De maximale kroonlijsthoogte bedraagt ongeveer 6meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 12meter Deze afmetingen zijn in overeenstemming met de geldende voorschriften en met de voorschriften van de verkavelingen in de omgeving

De twee woningen samen zijn breder en hoger dan de bestaande woning, maar gezien het perceel een breedte heeft van 26meter43 en een diepte van 79meter14 heeft, is het qua ruimtegebruik, dichtheid en schaal gebruik aanvaardbaar

Er wordt enkel gebouwd in het woongebied, het kleine gedeelte tuin aan de linkerperceelsgrens van ca 1,08are, met een diepte van 45meter79, gemeten vanaf ca 20meter72 van de rooilijn en een maximale breedte van 4meter70 is parkgebied

Visueel-Vormelijk

De aanvraag voorziet twee halfopen bebouwing met twee bouwlagen en een zadeldak De bouwdiepte, bouwhoogte, en bouwtypologie is inpasbaar in de reeds diverse omgeving In de omgeving zijn vrijstaande eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en een dakverdieping de norm. Het nieuwe gebouw heeft een moderne bouwstijl. De omgeving van het project wordt reeds gekenmerkt door woningen met een diverse vormgeving en materiaal gebruik Gelet op het voorgaande is de bouwstijl en materiaal gebruik van de nieuwe woning te verantwoorden en wordt de integratie in de omgeving visueel en vormelijk gegarandeerd

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er worden geen rookmelders voorzien op de gelijkvloerse verdiepingen van de nieuwe woningen Om de brandveiligheid van het gebouw te verzekeren is het noodzakelijk dat er minimaal één rookmelder op elke bouwlaag wordt voorzien conform het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders De werken voorzien in de aanvraag geven geen aanleiding tot abnormale hinder of inzichten naar de omgeving toe Indien er minimaal één rookmelder op elke bouwlaag wordt voorzien conform het decreet van 1 juni 2012 is de aanvraag wat betreft hinder- en veiligheidsaspecten betreft aanvaardbaar

Mobiliteitsaspect

Gelet op het onderwerp van de aanvraag, de functie van het voorziene gebouw, dat er een inpandige garage wordt voorzien, en dat er op het moment van de aanvraag geen lokale verkeersproblematiek gekend is kan in aller redelijkheid worden gesteld dat de aanvraag geen significant negatieve impact heeft op de bestaande lokale verkeerssituatie Bijgevolg is de aanvraag wat betreft mobiliteit aanvaardbaar

Reliëf

Er wordt een reliëfwijziging uitgevoerd in de achteruitbouwstrook van de linker woning, dit voor de toegankelijkheid voor de woning Er mogen enkel reliëfwijzigingen uitgevoerd worden voor de toegang tot de woningen Bijgevolg is de aanvraag wat betreft reliëf aanvaardbaar

Cultuur-Historisch

Dit aspect is niet van toepassing Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone of is niet gelegen aan een monument of bouwwerk dat opgenomen is op het gemeentelijk monumentenplan of opgenomen is op een inventarislijst van onroerend erfgoed Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling

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.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar,

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10 november 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen,

2° de punten in de bijlage RO na te leven,

3° de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 12meter, gemeten van de nulpas

4° geen hoogstammige bomen te planten in de zijdelingse bouwvrijestroken van 4meter, eventuele beplanting dient laagstammig te zijn en op minimum 2meter van de perceelsgrens voorzien te worden

5° indien er hagen worden geplaatst deze te plant op minstens 50 cm van de perceelsgrens, conform de VCRO.

6° Door het ontbreken van extra gegevens dient het volume van de hemelwaterputten gewijzigd te worden naar een lager volume De wasmachines dienen ook aangesloten te worden op de hemelwaterputten

7° de voetweg aan te leggen met ternair zand.

8° in het gedeelte parkgebied mag er geen constructie geplaatst worden

9° de voorziene reliëfwijziging te beperken, enkel voor de toegang tot de woning en garage is een beperkte reliëfwijziging mogelijk. Er worden conform de weergave op de plannen die integraal deel uitmaken van deze beslissing geen reliëfwijzigingen toegestaan in de achtertuin en een gedeelte van de zijdelingse tuinstrook.

10° Het advies van Aquafin te respecteren.

11° Het hemelwatervolume- en verbruik dienen op elkaar afgestemd te worden.

- DWA moet tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op de aansluiting te voorzien
- RWA wordt aangesloten op de Molenbeek die achterlangs het perceel stroomt. Er dient rekening gehouden te worden met de ligging van de Aquafin-collector die over het perceel loopt (diepte bovenkant buis op ca 1.4 m onder het maaiveld).
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van de woning (bijv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag.

12° de omheining te plaatsen op minstens 5meter van de Molenbeek en ook niet binnen de ondergrondse erfdienstbaarheid van Aquafin,

13° de geldende verordeningen te respecteren,

14° de rookmelders te plaatsen conform het decreet van 01/06/2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;

15° vooraleer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief te worden ingezameld;

16° de afbraak uit te voeren tot in de grond en de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand;

17° overwegende dat afvalstoffen afkomstig van de bouwwerf op een wettelijke manier verwijderd worden, met betrekking tot het selectief slopen en sorteren overeenkomstig het Uitvoeringsplan Milieuverantwoord materiaalgebruik en afvalbeheer in de bouw,

18° het sloopafval onmiddellijk na de afbraak, van de werf te verwijderen De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen zoveel mogelijk selectief ingezameld te worden. Voor verwijdering van de afvalstoffen moet een beroep gedaan worden op erkende en/of vergunde vervoerders en verwijderaars. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan gevaarlijke afvalstoffen en asbesthoudende afvalstoffen Meer informatie hierover is beschikbaar op de milieudienst;

19° bij de plaatsing van een warmtepomp dient de milieuwetgeving gerespecteerd te worden,

20° alle reclame- of andere opschriften dienen uitsluitend in het Nederlands te zijn,

21° de huisnummering zoals aangeduid op de plannen te respecteren,

22° om na te gaan op welke manier uw afvalwater gezuiverd dient te worden, dient het zoneringsplan van Kortenbergh geraadpleegd te worden (geoloket VMM)

- indien uw woning gelegen is in het individueel te optimaliseren buitengebied (rode zone), dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater aangelegd te worden,
- indien uw woning gelegen is in het collectief te optimaliseren buitengebied (groene zone) is er ofwel geen riolering aanwezig waarop u kan aansluiten, ofwel is er een riolering aanwezig maar is deze nog niet aangesloten op het zuiveringsstation In die gevallen dient u in ieder geval een septische put te voorzien voor al uw afvalwater (grijs en zwart) Voor een eventuele aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op De Watergroep (zie verder). De lozing van huishoudelijk afvalwater in het grondwater kan in ieder geval alleen worden toegestaan mits men in het bezit is van een regelmatige afgeleverde milieuvergunning of een melding,
- indien uw woning gelegen is in centraal gebied (oranje gearceerd) of collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd), bent u verplicht op uw afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriolering. Dit gebeurt best rechtstreeks, zonder septische put, tenzij (omwille van technische redenen) anders opgenomen in uw stedenbouwkundige vergunning Voor een aansluiting op de riolering dient u een beroep te doen op De Watergroep;

23° in alle gevallen dat een aansluiting op een openbare riolering nodig is, dient contact opgenomen te worden met De Watergroep Ofwel is er reeds een wachtaansluiting aanwezig In dat geval kan uw aannemer in overleg met De Watergroep de rioolaansluiting realiseren en zal De Watergroep instaan voor de controle. Ofwel is er geen wachtaansluiting aanwezig en dient door de bouwheer van het aan te sluiten pand een offerteaanvraag te richten aan. De Watergroep, Wingepark 57, 3110 Rotselaar, tel : 016/44 27 40. In dat geval zal De Watergroep de rioolaansluiting realiseren. In beide gevallen zal de bouwheer een rioolrecht dienen te betalen,

24° hemelwater moet in alle gevallen maximaal worden afgekoppeld van de openbare riolering en in de mate van het mogelijke worden herbruikt;

25° de Gemeente Kortenbergh raadt haar inwoners aan om doordacht een terugslagklep te plaatsen op het eigen rioleringsstelsel om terugslag van water in geval van calamiteiten ten allen tijde te vermijden,

26° volgens de GSV "hemelwater" dient een gescheiden stelsel voorzien te worden' de afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren;

27° bij het uitvoeren van de werken zal de schade die wordt aangebracht aan het openbaar domein, of het geheel van de infrastructuur die een openbaar karakter heeft , verhaald worden op de bouwheer/ eigenaar.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 5 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn (eensluidend) verslag van 5 maart 2018 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 5 maart 2018 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0469-PSA-01-180118-28-verslag PSA codex.
(...)

5.2 Beschrijving van de plaats

Het betreffende terrein ligt ongeveer 500 m ten zuiden van de kern van Kortenbergh, meer bepaald in de Populierenlaan, vlakbij de kruising met de Camiel Schuermanslaan. De onmiddellijke omgeving is zeer residentiële met eengezinswoningen in voornamelijk open verband. Aan de kruising van en in de Eekhoornstraat, op 200 m afstand van het betreffende perceel, zijn er verschillende woningen in halfopen verband terug te vinden.

Het terrein is rechthoekig en is 26,43 m lang en 75,9 m diep. Langs de rechterzijde bevinden zich eengezinswoningen in open bebouwing. Deze woningen hebben een achteruitbouwstrook van minstens 12 m, waardoor de diepte van de tuin beperkt is door de perceeldiepte van ongeveer 37 m. Deze woningen bestaan net als de woningen aan de overzijde van de straat uit één à twee bouwlagen met een hellend dak. Aan de andere zijde van het betreffende perceel bevindt zich een onbebouwd perceel met ernaast een bosje.

Achter het terrein loopt de Molenbeek. De laatste tien meter van het perceel wordt getroffen door een erfdienstbaarheid van Aquafin van 10 m breed. Het terrein helt licht naar achteren af, waarbij de achterste perceelgrens 1,50 m lager ligt dan de straat. Op het perceel bevindt zich een eengezinswoning, ingeplant op 12 m van de straat. De vrijstaande woning behoudt minstens 5,77 m van de zijdelingse perceelgrenzen, is maximaal 14,61 m diep en bestaat deels uit één en deels uit twee bouwlagen met een hellend dak. Het perceel is ingericht als tuin, behalve de oprit met een zeer breed toegangspad in de voortuin.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

Voorliggende aanvraag voorziet de sloop van de bestaande woning en de bouw van twee halfopen eengezinswoningen. De voorgevel van deze woningen wordt opgetrokken in het verlengde van de bestaande naastgelegen woning, wat leidt tot een achteruitbouwstrook van minstens 11,66 m diep. De woningen zijn elk 9,26 m breed en 15,00 m diep op de gelijkvloerse verdieping en 11,75 m op de eerste verdieping. De woningen worden afgewerkt met een hellend dak van ongeveer 45°, wat resulteert in een kroonlijsthoogte van 6,00 m en een nokhoogte van 12,00 m.

Beide woningen behouden een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 4,00 m. De opritten worden langs de gemeenschappelijke perceelgrens geplaatst. Achter de woning wordt aansluitend ermee een terras voorzien. De woningen worden afgewerkt in zwarte gevelsteen, gecombineerd met greige gevelpleister en zwart aluminium buitenschrijnwerk.

(...)

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het perceel gelegen in woongebied en een fractie van het perceel (5% van de totale oppervlakte) is gelegen in parkgebied. Artikelen 5 en 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het verkavelen van het terrein in twee kavels is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

b) (...)

c) *Op het perceel bevindt zich nu één eengezinswoning. Voorliggende aanvraag voorziet een verdubbeling van het aantal woningen op dit perceel. De perceelsbreedte bedraagt 26,43 m aan straatzijde. De totale perceelsdiepte bedraagt 75,90 m. Op dit perceel kunnen twee eengezinswoningen voorzien worden zonder in te boeten aan kwaliteit voor zowel de nieuwe woningen als de omgeving. De oppervlakte van de meerderheid van de percelen in de omgeving leunt immers dicht aan bij deze van de twee nieuwe percelen dan wanneer op dit perceel één woning voorzien wordt. Bovendien bevindt het perceel zich vlakbij de kern van Kortenbergh, waar deze verdichting meer dan aanvaardbaar is. Er zijn verschillende voorzieningen vlakbij. Ook aansluiting op het openbaar vervoer, zoals de bus, is minder dan drie minuten wandelen verwijderd van het perceel. Het treinstation is bereikbaar op 20 minuten wandelafstand. De verdeling in twee eengezinswoningen dient gezien te worden als een optimale benutting van het perceel, aansluitend op een ordening en typologie die al in de omgeving voorkomen.*

d) *De voorziene woningen vallen binnen het klassieke gabarit van 15,00 m bouwdiepte op het gelijkvloers en 12,00 m op de eerste verdieping. De woningen zijn elk 9,26 m breed. Met een aangepaste dakhelling van 40°, is dit volume op dit perceel niet overdreven. Bovendien wordt een achteruitbouwstrook aangehouden in het verlengde van de bestaande woningen, met name minstens 11,66 m van de straatzijde. De tuin is meer dan 45 m diep, wat het leefbare minimum ruimschoots overschrijdt.*

De gemeente Kortenbergh heeft het project getoetst aan de algemene bouwverordening die echter nog in ontwerpfase zit en tot nog toe geen verordenende kracht heeft. Zij vormt echter wel een duidelijk beeld van de visie van de gemeente. De opgelegde minimale breedtes en dieptes voor zowel het volume van de woning als de perceelsafmetingen, beantwoorden aan de gemeentelijke beleidsnormen in wording. De typologie van een halfopen bebouwing komt niet voor in het begin van deze straat, maar wel 160 m verder in dezelfde Populierenlaan. Bovendien is deze plaats, zoals eerder vermeld, zeker aangewezen om in het bestaande weefsel te verdichten.

e) *De mogelijke hinder ten gevolge van de bouw van de twee woningen is aanvaardbaar. Het nieuwe gebouw wordt 1,84 m dicht bij de perceelgrens geplaatst dan de bestaande woning. Er wordt een zijdelingse bouwvrije strook van meer dan 3,00 m bewaard, wat doorgaans als minimale bouwvrije afstand geldt in een volrood woongebied. Met een afstand van minstens 4,00 m tot de perceelgrens en rekening houdend met de afstand tussen de nieuwe zijgevel en de zijgevel van de bestaande buurwoning van ongeveer 8,00 m, zal de lichtinval van de naastgelegen woning verminderen, maar ze zal niet onaanvaardbaar beperkt worden. Het nieuwe volume zal bovendien niet verder reiken dan de achtergevel van de buurwoning, waardoor de verminderde lichtinval in de achtertuin erg beperkt zal zijn.*

De nieuwe zijgevels worden ingeplant op meer dan 1,90 m van de perceelgrenzen, waarbij dus voldaan is aan de wetgeving 'uitzichten op het eigendom van de nabuur'. Bovendien worden aan de zijgevel die langs de enige naastgelegen woning ligt geen grote raamopeningen voorzien boven de gelijkvloerse verdieping. Er is dus geen sprake van overdreven inkijk.

Het bestaande gebouw bestaat aan de rechterzijde eveneens uit twee bouwlagen met een hellend dak. Dit hellende dak heeft een flauwe helingsgraad. De naastgelegen woning is een bungalow bestaande uit één bouwlaag met een licht hellend dak. Deze woning werd

opgetrokken binnen zijn tijdsgeest en vormt in dit geval geen strikt kader voor de bouw van nieuwe woningen in de directe omgeving. De hinder ten gevolge van de nieuwe woningen moet wel aanvaardbaar zijn.

De voorgestelde hellingsgraad van het dak van 45° getuigt van een maximale invulling van de site. Hoewel de impact ten opzichte van de naastgelegen woning steeds groter zal zijn dan de bestaande toestand, zorgt de grote hellingsgraad voor een nokhoogte die het dubbel is van de kroonlijsthoogte. Dit is echter niet noodzakelijk in functie van het gewenste bouwprogramma. Om toch een kwalitatieve woning en een volwaardige dakverdieping mogelijk te maken en tegelijkertijd het dakvolume minder imposant uit te voeren, wordt een maximale dakhelling van 40° opgelegd. De nokhoogte ligt bijgevolg bijna 5 m hoger, wat een evenwichtiger geheel van de woning maakt. Dit vermindert ook de impact op het buurperceel.

f) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid 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. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt, zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Voor elke woning voorziet de aanvraag in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 137,60 m² in de plaatsing van twee hemelwaterputten met een inhoud van 5.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en twee kraantjes en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 1.000 l en een totale infiltratieoppervlakte van 3,60 m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In het advies van de dienst Waterlopen wordt echter opgemerkt dat het lokale bodemmateriaal niet infiltratiegevoelig is en er seizoenaal hoge grondwaterstanden te verwachten zijn. Dit kan het rendement van de voorgestelde infiltratievoorziening sterk beperken. Bijgevolg wordt aangeraden aan de bouwheer om de plaatselijke situatie grondig te laten onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek.

Met betrekking tot de verharde oppervlakte wordt in ditzelfde advies een ambiguïteit vastgesteld in de ingediende bouwplannen. Enkel op het rioleringsplan wordt aangeduid dat het terras uitgevoerd wordt in waterdoorlatende verharding. Om te voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen dient deze verharding effectief uitgevoerd te worden in een waterdoorlatend materiaal. Dit kan worden opgelegd als een voorwaarde. Mits opvolging van deze voorwaarde 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.

g) (...)

h) Een kleine driehoek van het linker perceel ligt in parkgebied. Deze driehoek vangt een twintigtal meter achter de voorste perceelgrens aan. Ze is ongeveer 5 m breed en 20 m diep. Conform het KB met betrekking tot de ontwerpgeroestplannen en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijn er geen constructies met betrekking tot woningbouw toegelaten in dit gebied. Voorliggende aanvraag laat dit gebied vrij van bebouwing en is dus in overeenstemming met de wetgeving.

i) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Ook het ruimtegebruik blijft behouden. Het bodemreliëf wijzigt nauwelijks en geeft geen aanleiding tot hinder. De nieuwe woningen hebben een moderne vormtaal, maar sluiten aan bij het bestaande weefsel. De kroonlijst- en nokhoogte van de nieuwe woningen zijn groter dan het bestaande gebouw, maar er is geen sprake van een schaalbreuk. De bouwdichtheid verhoogt en is inpasbaar door de locatie en beoogde kwaliteit van de woningen. De aanvraag voorziet een inpandige garage en een oprit van ongeveer 12 m, waardoor alle voertuigen op het betreffende perceel gestald kunnen worden en de parkeerbehoefte volledig opgevangen wordt.

Na bijstelling met de opgelegde voorwaarden, is voorliggende aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

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

- de voorliggende aanvraag voor de oprichting van twee halfopen eengezinswoningen is zowel bestaanbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de locatie leent zich voor deze aanvraag voor de voorgestelde verdichting;*
- mits aanpassing van de dakhelling is het voorziene volume aanvaardbaar, creëert leefbare woningen en een aanvaardbare hinder voor de buurpercelen;*
- de inplanting van de woningen creëert geen onaanvaardbare hinder op het val van inkijk, lichtinval en gebruiksgenot voor de naastgelegen woning;*

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

BESLUIT

- 1. Het beroep ingediend door Jaak Verbelen - Agnes Crabbé, Populierenlaan 8, 3070 Kortenbergh, derde, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Kortenbergh, verleend aan Kwadraat, Culostraat 44, 3360 Bierbeek, ontvankelijk te verklaren;*
- 2. De aanvraag ingediend door Kwadraat, Culostraat 44, 3360 Bierbeek, inzake het slopen van de bestaande woning en het bouwen van twee halfopen bebouwingen, gelegen Populierenlaan 10 te Kortenbergh, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, perceelnummer 102e, te vergunnen met volgende voorwaarden:*
 - de dakhelling mag maximaal 40° bedragen;*
 - het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
 - de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*

- de voorwaarden met betrekking tot de vijfmeterstrook langs de waterloop gesteld in het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 23 februari 2018 (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- naar aanleiding van het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 23 februari 2018 (als bijlage) worden volgende voorwaarden opgelegd:
 1. de bouwheer dient de plaatselijke situatie grondig te laten onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek;
 2. de verhardingen dienen effectief uitgevoerd te worden in een waterdoorlatend materiaal;
 3. tuinafsluiting moet ofwel buiten de vijfmeterstrook langs de Molenbeek geplaatst worden, ofwel uitgevoerd worden zodat deze gemakkelijk te verplaatsen is bij het onderhoud van de Molenbeek. Bij het verplaatsen van de tuinafsluiting dient natuurlijk rekening gehouden te worden met de aanwezige erfdienstbaarheid van Aquafin;
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 10 november 2017 worden stipt nageleefd:
 1. indien er hagen worden geplaatst, deze te planten op minstens 50 cm van de perceelgrens, conform VCRO;
 2. de wasmachines dienen ook aangesloten te worden op de hemelwaterputten;
 3. de voetweg aan te leggen met ternair zand;
 4. in het gedeelte parkgebied mag geen constructie geplaatst worden;
 5. de voorziene reliëfwijziging te beperken, enkel voor de toegang tot de woning en garage is een beperkte reliëfwijziging mogelijk. Er worden conform de weergave op de plannen die integraal deel uitmaken van deze beslissing geen reliëfwijzigingen toegestaan in de achtertuin en een gedeelte van de zijdelingse tuin.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het belang van de verzoekende partij

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad.

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat in de mate dat de verzoekende partij aanstuurt op een nieuwe beoordeling van de voorliggende aanvraag, de Raad het verzoekschrift als onontvankelijk moet afwijzen.

2.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat zij geenszins een nieuwe beoordeling van de aanvraag beogen. In de aangevoerde middelen verzoeken zij de Raad na te gaan of de verwerende partij de aangehaalde reglementaire bepalingen heeft geschonden, zonder dat daartoe een opportuniteitsbeoordeling noodzakelijk is.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich in beginsel niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van twee halfopen bebouwingen op het perceel dat aan hun woning paalt. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekken de middelen, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikelen 4.3.1, §1, 1°, d); 4.3.1, §2 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO)

De verzoekende partijen zetten uiteen dat in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd wordt waarom de aangevraagde tweewoonst verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en derhalve diende te worden geweigerd.

In de bestreden beslissing wordt immers aangegeven dat de inplanting van de tweewoonst weliswaar hinder zal veroorzaken in de vorm van beperking van lichtinval in de woning, doch dat die hinder tot een aanvaardbaar niveau zal worden beperkt door 1) de afstand van de tweewoonst tot de perceelsgrens, 2) de beperking van de nokhoogte tot 11 meter en 3) de ligging van de achterbouwlijn in lijn met de achterbouwlijn van de woning van de beroepsindieners.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij haar beoordeling van de hinder zodoende beperkt tot het effect van de bouwhoogte van de rechtersipgevel (11m) op de woning van de verzoekende partijen, vanuit het perspectief van de afstand van woning tot woning en de beperking van de lichtinval in hun woning en achtertuin, zonder rekening te houden met de oostelijke ligging van de eigendom van de verzoekende partijen en ligging van het terras tussen de perceelsgrens en hun woning.

Door noch rekening te houden met het onmiddellijk aan de perceelsgrens naastgelegen terras van de verzoekende partijen en de schaduwvorming die er zal plaatsvinden, noch met de oriëntatie van de eigendommen, hoewel daar in de beroepsprocedure op werd gewezen, is de bestreden beslissing wat betreft de verenigbaarheid met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand gesteund op onvolledige gegevens of werden deze gegevens minstens foutief geïnterpreteerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening slechts de decretale aandachtspunten moeten worden betrokken voor zover ze noodzakelijk of relevant zijn. Uit punt 5.7. "beoordeling" blijkt volgens de verwerende partij dat zij de relevante aandachtspunten en criteria heeft betrokken bij de beoordeling van de hinder die de aanvraag kan veroorzaken.

De verwerende partij verwijst verder naar de devolutieve werking van het administratief beroep en de discretionaire bevoegdheid waarover zij in dat kader beschikt. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan de Raad zich volgens de verwerende partij niet in de plaats stellen van de bevoegde overheid, doch slechts nagaan of de verwerende partij in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen geen argumenten aanbrengen die de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aannemelijk maken en dat de motieven van de bestreden beslissing draagkrachtig zijn.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij niet betwist dat de oriëntatie van de woning en het terras van de verzoekende partijen niet bij de beoordeling werd betrokken, hoewel artikel 4.3.1 VCRO wel melding maakt van het aandachtspunt gebruiksgenot (van de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening) en de verzoekende partijen hierop reeds de aandacht vestigden in hun beroepschrift.

Zij herhalen dat uit de foto's opgenomen in het verzoekschrift blijkt dat het aangevraagde wordt voorzien op een kortere afstand dan nu het geval is, met een hoger gabariet en een wijziging van de nokrichting ten aanzien van de huidige toestand, zodat een situatie wordt gecreëerd die het gebruiksgenot van de verzoekende partijen ernstig aantast. De verzoekende partijen hekelen dat aan dit element niet de minste aandacht werd besteed in de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, aangezien zij onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, minstens dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd nu in de beslissing geen rekening wordt gehouden met de oriëntatie van de percelen en de ligging van het terras van de verzoekende partijen langs de zijdelingse perceelsgrens, te meer daar de verzoekende partijen hier reeds de aandacht op hadden gevestigd in hun beroepschrift.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt in de hier toepasselijke versie als volgt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :
1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:
(...)
d) een goede ruimtelijke ordening;
(...)”*

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

(...)”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij op concrete wijze en met inachtneming van de beroepsargumenten en adviezen te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken.

Zij moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de overwegingen in het beroepschrift van verzoekende partijen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de functionele inpasbaarheid, (schaal, visueel-vormelijke elementen,) de hinderaspecten en het gebruiksgenot in het algemeen. De

relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de woningen die grenzen of nagenoeg grenzen aan het bouwperceel, waaronder de woning met terras van de verzoekende partijen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid 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 beslissing is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening worden gehouden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing die bovendien afdoende moeten zijn.

Wanneer de verwerende partij in graad van administratief beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur. Hieruit volgt dat zij er in het licht van de haar opgelegde motiveringsverplichting niet toe is gehouden om alle argumenten van de verzoekende partij die werden geformuleerd tijdens de voorafgaande administratieve procedure te beantwoorden.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

De motiveringsplicht vereist niet dat de verwerende partij alle argumenten en bezwaren (naar aanleiding van het administratief beroep) punt per punt uitdrukkelijk beantwoordt en weerlegt. Wanneer de verwerende partij de andersluidende adviezen of bezwaren niet volgt, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel echter wel dat zij haar beslissing op dat punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.

De bestreden beslissing bevat een duidelijke beschrijving van de in de omgeving bestaande toestand ('plaats'):

“ ...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het betreffende terrein ligt ongeveer 500 m ten zuiden van de kern van Kortenbergh, meer bepaald in de Populierenlaan, vlakbij de kruising met de Camiel Schuermanslaan. De onmiddellijke omgeving is zeer residentiële met eengezinswoningen in voornamelijk open verband. Aan de kruising van en in de Eekhoornstraat, op 200 m afstand van het betreffende perceel, zijn er verschillende woningen in halfopen verband terug te vinden.

Het terrein is rechthoekig en is 26,43 m lang en 75,9 m diep. Langs de rechterzijde bevinden zich eengezinswoningen in open bebouwing. Deze woningen hebben een achteruitbouwstrook van minstens 12 m, waardoor de diepte van de tuin beperkt is door de

perceeldiepte van ongeveer 37 m. Deze woningen bestaan net als de woningen aan de overzijde van de straat uit één à twee bouwlagen met een hellend dak. Aan de andere zijde van het betreffende perceel bevindt zich een onbebouwd perceel met ernaast een bosje.

Achter het terrein loopt de Molenbeek. De laatste tien meter van het perceel wordt getroffen door een erfdienstbaarheid van Aquafin van 10 m breed. Het terrein helt licht naar achteren af, waarbij de achterste perceelgrens 1,50 m lager ligt dan de straat. Op het perceel bevindt zich een eengezinswoning, ingeplant op 12 m van de straat. De vrijstaande woning behoudt minstens 5,77 m van de zijdelingse perceelgrenzen, is maximaal 14,61 m diep en bestaat deels uit één en deels uit twee bouwlagen met een hellend dak. Het perceel is ingericht als tuin, behalve de oprit met een zeer breed toegangspad in de voortuin.

...

Vervolgens wordt in de bestreden beslissing de aanvraag omschreven en worden de wijzigingen ten aanzien van de bestaande toestand weergegeven.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

e) De mogelijke hinder ten gevolge van de bouw van de twee woningen is aanvaardbaar. Het nieuwe gebouw wordt 1,84 m dicht bij de perceelgrens geplaatst dan de bestaande woning. Er wordt een zijdelingse bouwvrije strook van meer dan 3,00 m bewaard, wat doorgaans als minimale bouwvrije afstand geldt in een volrood woongebied. Met een afstand van minstens 4,00 m tot de perceelgrens en rekening houdend met de afstand tussen de nieuwe zijgevel en de zijgevel van de bestaande buurwoning van ongeveer 8,00 m, zal de lichtinval van de naastgelegen woning verminderen, maar ze zal niet onaanvaardbaar beperkt worden. Het nieuwe volume zal bovendien niet verder reiken dan de achtergevel van de buurwoning, waardoor de verminderde lichtinval in de achtertuin erg beperkt zal zijn.

De nieuwe zijgevels worden ingeplant op meer dan 1,90 m van de perceelgrenzen, waarbij dus voldaan is aan de wetgeving ‘uitzichten op het eigendom van de nabuur’. Bovendien worden aan de zijgevel die langs de enige naastgelegen woning ligt geen grote raamopeningen voorzien boven de gelijkvloerse verdieping. Er is dus geen sprake van overdreven inkijk.

Het bestaande gebouw bestaat aan de rechterzijde eveneens uit twee bouwlagen met een hellend dak. Dit hellende dak heeft een flauwe hellingsgraad. De naastgelegen woning is een bungalow bestaande uit één bouwlaag met een licht hellend dak. Deze woning werd opgetrokken binnen zijn tijdsgeslacht en vormt in dit geval geen strikt kader voor de bouw van nieuwe woningen in de directe omgeving. De hinder ten gevolge van de nieuwe woningen moet wel aanvaardbaar zijn.

De voorgestelde hellingsgraad van het dak van 45° getuigt van een maximale invulling van de site. Hoewel de impact ten opzichte van de naastgelegen woning steeds groter zal zijn dan de bestaande toestand, zorgt de grote hellingsgraad voor een nokhoogte die het dubbel is van de kroonlijsthoogte. Dit is echter niet noodzakelijk in functie van het gewenste bouwprogramma. Om toch een kwalitatieve woning en een volwaardige dakverdieping mogelijk te maken en tegelijkertijd het dakvolume minder imposant uit te voeren, wordt een maximale dakhelling van 40° opgelegd. De nokhoogte ligt bijgevolg bijna 5 m hoger, wat

een evenwichtiger geheel van de woning maakt. Dit vermindert ook de impact op het buurperceel.

Uit de motieven van de bestreden beslissing volgt dat de verwerende partij de aanpalende percelen, waaronder het perceel van de verzoekende partijen, die de onmiddellijke in de omgeving bestaande toestand uitmaken, uitdrukkelijk in haar beoordeling betreft.

De verzoekende partijen voeren hoofdzakelijk aan dat het aangevraagde een beperking vormt van de lichtinval (en dit zowel in hun woning als op hun terras). De verwerende partij heeft dit relevant te beoordelen element afdoende in haar beoordeling betrokken, nu zij in de bestreden beslissing de concrete vergelijking maakt tussen de impact van de huidige of bestaande toestand en de nieuwe toestand in geval van realisatie van het aangevraagde. Zij ontkent geenszins dat enige (bijkomende) lichthinder of beschaduwning mogelijk is, doch acht deze niet onaanvaardbaar gelet op de afstanden die werden bewaard tot de zijdelingse perceelsgrenzen en tussen beide woningen en het feit dat de achtergevel op gelijke hoogte wordt ingeplant zodat er in de achtertuin nauwelijks sprake zal zijn van verminderde lichtinval.

Om bovenmatige hinder te voorkomen, legt de verwerende partij bovendien als voorwaarde op: *“de dakhelling mag maximaal 40° bedragen”*. De verwerende partij staat daarmee de gevraagde maximale invulling niet toe en motiveert dat de opgelegde voorwaarde de nokhoogte en bijgevolg tevens de impact op het perceel van de burens, vermindert.

Uit de omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand en de beoordeling van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met eventuele lichthinder en/of schaduwvorming voor de verzoekende partijen. De stelling van de verzoekende partijen dat geen rekening werd gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en dat geen enkele aandacht werd besteed aan het gebruiksgenot van de verzoekende partijen, meer specifiek rekening houdend met de oriëntatie van de bestaande bebouwing, kan niet worden bijgetreden. De verzoekende partijen zijn het kennelijk oneens met de beoordeling die gemaakt werd in de bestreden beslissing, doch tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist, dan wel kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikelen 4.3.1, §2, 2°, b), 1) en 2) en van artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing wordt gemotiveerd als een bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, die aanvaardbaar is, gelet op de ligging van het perceel nabij de kern van Kortenbergh. Zij menen echter dat de bestreden beslissing onvoldoende onderzocht en motiveert of deze verdichting gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en in de betrokken omgeving verantwoord is.

De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing niet voldoende rekening houdt met hun woon- en leefkwaliteit, nu zij als gevolg van de bestreden beslissing vanuit hun keukens en terrassen zullen uitkijken op een puntgevel van elf meter hoog op vier meter van de perceelsgrens, die hun bescheiden bungalow zou overschaduw.

De bestreden beslissing motiveert volgens de verzoekende partijen evenmin waarom de schaalbreuk die het aangevraagde volgens hen veroorzaakt in de omgeving, verantwoord is.

De verzoekende partijen betogen tot slot dat de bestreden beslissing melding maakt van de aanwezigheid van tweewoonsten op 180 meter, doch voorbijgaat aan het feit dat de woning tevens grenst aan parkgebied, zodat de vraag volgens hen gesteld kan worden of voormelde schaalbreuk verenigbaar is met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

2.

De verwerende partij betwist in de eerste plaats de ontvankelijkheid van dit middel. Zij stelt dat artikel 4.7.23 VCRO door het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet of OVD) werd opgeheven met ingang van 23 februari 2017 voor aanvragen die na die datum werden ingediend. Aangezien de ontvangstbevestiging van de aanvraag dateert van 7 juli 2017 stelt de verwerende partij dat op deze aanvraag het Omgevingsvergunningsdecreet van toepassing is en het middel onontvankelijk is in de mate dat een schending van artikel 4.7.23 VCRO wordt ingeroepen.

De verwerende partij meent dat dit middel tevens ongegrond is. Zij verwijst naar het criterium van "ruimtelijk rendement" dat in artikel 4.3.1, §1, 1° d) VCRO werd ingevoerd door het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein) en naar de toelichting over dit begrip in de parlementaire voorbereiding (*Parl. St.*, VI. Parl. 2016-17, nr. 1149/01). Samenvattend stelt zij dat de visie op het ruimtegebruik is veranderd doorheen de jaren en uit de toelichting blijkt dat het ruimtelijke rendement op dezelfde hoogte wordt geplaatst als de bestaande toestand. Zij betoogt dat in steden en goed ontwikkelde kernen een verdichting van het ruimtelijk weefsel met het oog op een optimaal ruimtelijk rendement voor de hand liggend is. Afwijken van de bestaande ordening moeten weliswaar goed en *in concreto* gemotiveerd worden en verhoging van het ruimtelijk rendement is onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag de leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen en moet verantwoord zijn op de betrokken plek.

De verwerende partij voert aan dat uit punt 5.7. "Beoordeling" onder paragrafen c) t.e.m. e) van de bestreden beslissing blijkt dat zij de aanvraag en de ruimtelijke verdichting waarmee deze gepaard gaat, heeft getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand. Zij stelt dat zij de hinderaspecten bij haar beoordeling heeft betrokken en dat zij in redelijkheid heeft geoordeeld dat een verdichting in de goed ontsloten kern van Kortenbergh verantwoord is en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de aangrenzende percelen. Zij meent dat het loutere feit dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de motieven van de bestreden beslissing, niet betekent dat de beslissing artikel 4.3.1 VCRO schendt. De juridische en feitelijke motieven zouden de bestreden beslissing in alle redelijkheid dragen.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij niet betwist dat de vergunning voor het vervangen van een vrijstaande woning door een tweewoonst vergunbaar wordt geacht met uitdrukkelijke verwijzing naar het verhogen van het ruimtelijk rendement, maar zonder dat in de bestreden beslissing afdoende wordt gemotiveerd waarom de rendementsverhoging volgens haar gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en of de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is. Slechts onder deze twee decretaal verankerde voorwaarden is het verhogen van het ruimtelijke rendement verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1. Ontvankelijkheid van het middel

De verzoekende partijen betwisten de ontvankelijkheid van het middel in zoverre de schending van artikel 4.7.23 VCRO wordt ingeroepen, gelet op de inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet voor aanvragen die werden ingediend na 23 februari 2017.

Hoewel artikel 4.7.23 VCRO inmiddels via artikel 307 van het Omgevingsvergunningsdecreet werd opgeheven en met artikel 63/1 Omgevingsvergunningsdecreet een analoge bepaling is ingevoegd, werd de inwerkingtreding van omgevingsvergunningsprocedure uit het Omgevingsvergunningsdecreet uitgesteld door de decreten van respectievelijk 3 februari 2017 en 2 juni 2017 houdende nadere regels tot implementatie van de Omgevingsvergunning. Bijgevolg is het Omgevingsvergunningsdecreet voor de meeste gemeenten, waaronder tevens de gemeente Kortenberg, pas in werking getreden op 1 januari 2018.

Artikel 393 van het Omgevingsvergunningsdecreet dat de overgangsbepalingen bevat voor de vergunningen met toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepaalt:

“Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning gedaan met toepassing van titel VI, hoofdstuk 7, van de VCRO, die is ingediend voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet, wordt behandeld op grond van de bepalingen die geldig waren op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend.”

Artikel 397, §2 van het Omgevingsvergunningsdecreet dat een algemene overgangsregeling bevat, luidt als volgt:

“§1. Dit decreet treedt in werking op 23 februari 2017, met uitzondering van:

1° ...

§2. Als het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, worden aanvragen, meldingen, verzoeken op initiatieven, vermeld in dit decreet, ingediend of opgestart vanaf 23 februari 2017 behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, op voorwaarde dat akte is genomen, overeenkomstig paragraaf 3.

(...)

Procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.

...”

Uit de artikelen 2 en 3 van het Omgevingsvergunningsdecreet en de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 11*) blijkt dat het omgevingsvergunningsdecreet in essentie een proceduredecreet vormt, waardoor dit decreet ook mede zelf bepaalt wat als een proceduremaatregel moet worden beschouwd. Aangezien het Omgevingsvergunningsdecreet zelf concrete regels opneemt over het verslag van de omgevingsambtenaar of de omgevingscommissie en de mate waarin/wijze waarop de bestreden beslissing met dit verslag rekening dient te houden, moeten de bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet inzake het verslag van de omgevingsvergunningsambtenaar of de omgevingsvergunningscommissie als een procedureregulering beschouwd worden, zodat die deze bepaling (artikel 63/1 OVD) op de voorliggende aanvraag nog niet van toepassing is, omwille van de overgangsbepalingen in artikel 393 en 397, §2 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Aangezien de aanvraag dateert van vóór 1 januari 2018, kunnen de verzoekende partijen hun middel dus wel degelijk steunen op de schending van artikel 4.7.23 VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

2. De gegrondheid van het middel

1.

Ten gronde stellen de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing beroep doet op het principe van “ruimtelijk rendement” zoals verankerd in artikel 4.3.1, §2, 2°, b) VCRO, doch nalaat afdoende te motiveren of deze verdichting voldoet aan de daartoe gestelde voorwaarden, met name of deze gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving (onder meer die van de verzoekende partijen) en of een verdichting in de betrokken omgeving verantwoord is.

2.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b)...

c)...

d) een goede ruimtelijke ordening;

2° ...

(...)

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl., 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*):

“
...

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.

De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.

Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.

Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.

Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).

Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.

Eenzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen eenzijdig de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.

Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m² à 1.000 m² als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.

Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.

Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.

Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Op een

bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.

Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

...

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

Uit artikel 4.3.1, §2 VCRO en de parlementaire voorbereiding volgt tevens dat de overheid bij deze beoordeling ook rekening kan houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren. Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

3.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid.

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

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

4.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

c) Op het perceel bevindt zich nu één eengezinswoning. Voorliggende aanvraag voorziet een verdubbeling van het aantal woningen op dit perceel. De perceelsbreedte bedraagt 26,43 m aan straatzijde. De totale perceelsdiepte bedraagt 75,90 m. Op dit perceel kunnen twee eengezinswoningen voorzien worden zonder in te boeten aan kwaliteit voor zowel de nieuwe woningen als de omgeving. De oppervlakte van de meerderheid van de percelen in de omgeving leunt immers dichter aan bij deze van de twee nieuwe percelen dan wanneer op dit perceel één woning voorzien wordt. Bovendien bevindt het perceel zich vlakbij de kern van Kortenbergh, waar deze verdichting meer dan aanvaardbaar is. Er zijn verschillende voorzieningen vlakbij. Ook aansluiting op het openbaar vervoer, zoals de bus, is minder dan drie minuten wandelen verwijderd van het perceel. Het treinstation is bereikbaar op 20 minuten wandelafstand. De verdeling in twee eengezinswoningen dient gezien te worden als een optimale benutting van het perceel, aansluitend op een ordening en typologie die al in de omgeving voorkomen.

d) De voorziene woningen vallen binnen het klassieke gabarit van 15,00 m bouwdiepte op het gelijkvloers en 12,00 m op de eerste verdieping. De woningen zijn elk 9,26 m breed. Met een aangepaste dakhelling van 40°, is dit volume op dit perceel niet overdreven. Bovendien wordt een achteruitbouwstrook aangehouden in het verlengde van de bestaande woningen, met name minstens 11,66 m van de straatzijde. De tuin is meer dan 45 m diep, wat het leefbare minimum ruimschoots overschrijdt.

De gemeente Kortenbergh heeft het project getoetst aan de algemene bouwverordening die echter nog in ontwerpfase zit en tot nog toe geen verordenende kracht heeft. Zij vormt echter wel een duidelijk beeld van de visie van de gemeente. De opgelegde minimale breedtes en dieptes voor zowel het volume van de woning als de perceelsafmetingen, beantwoorden aan de gemeentelijke beleidsnormen in wording. De typologie van een halfopen bebouwing komt niet voor in het begin van deze straat, maar wel 160 m verder in dezelfde Populierenlaan. Bovendien is deze plaats, zoals eerder vermeld, zeker aangewezen om in het bestaande weefsel te verdichten.

e) De mogelijke hinder ten gevolge van de bouw van de twee woningen is aanvaardbaar.

(...)

Het bestaande gebouw bestaat aan de rechterzijde eveneens uit twee bouwlagen met een hellend dak. Dit hellende dak heeft een flauwe hellingsgraad. De naastgelegen woning is een bungalow bestaande uit één bouwlaag met een licht hellend dak. Deze woning werd opgetrokken binnen zijn tijdsgeest en vormt in dit geval geen strikt kader voor de bouw van nieuwe woningen in de directe omgeving. De hinder ten gevolge van de nieuwe woningen moet wel aanvaardbaar zijn.

...

Uit de voormelde motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde bestaanbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij stelt immers dat de aanvraag op het perceel zelf weliswaar een verdubbeling van het aantal woongelegenheden zal realiseren, daar de aanvraag tot voorwerp heeft om twee halfopen eengezinswoningen te voorzien waar op huidig ogenblik één vrijstaande eengezinswoning staat, doch dat de oppervlakte van dit perceel dit toelaat, nu deze dichter aanleunt bij de oppervlakte van de percelen in de omgeving dan wanneer er slechts één woning op zou worden voorzien. De aanvraag zou aansluiten op de ordening en typologie die reeds in de omgeving aanwezig is.

De verzoekende partijen voeren aan dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom de schaalbreuk met de omgeving verantwoord is. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt echter dat de verwerende partij in het aangevraagde geen schaalbreuk ziet met de in de omgeving bestaande toestand. Zij oordeelt dat het aangevraagde binnen het klassieke gabariet van 15,00 meter bouwdiepte op het gelijkvloers valt en 12,00 meter op de eerste verdieping. De verwerende geeft daarbij tevens aan dat de woningen elk 9,26 meter breed zijn en dat een aangepaste dakhelling van 40° wordt voorzien, zodat het volume op dit perceel niet overdreven is. Verder merkt de verwerende partij op dat een achteruitbouwstrook wordt aangehouden in het verlengde van de bestaande woningen, met name minstens 11,66 m van de straatzijde, en dat de tuin meer dan 45 meter diep is, wat het leefbare minimum ruimschoots overschrijdt.

Voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand, in het bijzonder wat de hinderaspecten betreft, kan de Raad voorts verwijzen naar de beoordeling van het eerste middel.

Verder wijzen de verzoekende partijen ook op de voorwaarde die werd gekoppeld aan de toepassing van het ruimtelijk rendement en die erin bestaat dat de leef- en woonkwaliteit niet in gedrang mag komen en de rendementsverhoging verantwoord moet zijn op de betrokken plek. Zij menen dat uit de bestreden beslissing alleszins niet blijkt dat aan deze voorwaarde is voldaan, nu onvoldoende rekening werd gehouden met hun woon- en leefkwaliteit.

Voor zover het aangevraagde een toepassing zou vormen van het principe van ruimtelijk rendement, motiveert de verwerende partij eveneens waarom zij verdichting op deze concrete locatie mogelijk acht in het licht van de elementen die in de parlementaire voorbereiding voorop worden gesteld. Zij wijst immers op de ligging in woongebied en nabij de dorpskern van Kortenberg waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn, de gangbare afmetingen van het verdichtingsproject en de toegang tot het openbaar vervoer (bus en trein op korte afstand), zodat het perceel voldoende ontsloten wordt.

Wat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving betreft, wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd dat op het betreffende perceel twee eengezinswoningen kunnen worden voorzien, “zonder in te boeten aan kwaliteit voor zowel de nieuwe woningen, als de omgeving”. Voor zover de verzoekende partijen suggereren dat dit een loutere stijlformule betreft aangezien geen rekening

werd gehouden met de nokhoogte van het project en de hinder die dit veroorzaakt voor hun woning en terras, kunnen zij niet worden gevolgd. De Raad stelt vast – zoals reeds uit het eerste middel blijkt – dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de eventuele hinderaspecten voor de onmiddellijke omgeving, nu zij de percelen van de naburige eigenaars uitdrukkelijk in haar beoordeling betreft en anderzijds ook een voorwaarde oplegt die de hellingsgraad van het dak wijzigt om de lichthinder te beperken.

De verzoekende partijen slagen er niet in om aannemelijk te maken dat de verwerende partij een foutieve dan wel kennelijk onredelijke toepassing heeft gemaakt van het begrip 'ruimtelijk rendement', zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, b) VCRO.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen lichten toe dat de voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt opgelegd naar aanleiding van het advies van de Dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant en die voorziet: *“ de bouwheer dient de plaatselijke situatie grondig te laten onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek”*, niet voldoende precies is en evenmin voldoet aan de vereiste dat zij 'door enig toedoen van de aanvrager' moet kunnen worden gerealiseerd.

De verzoekende partijen stellen dat het aan de verwerende partij toekomt om te beslissen of een vergunning moet worden geweigerd, dan wel of voorwaarden moeten worden opgelegd om een schadelijk effect te voorkomen, te beperken of te herstellen en in geval van vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem wordt gecompenseerd. In de bestreden beslissing wordt het volgens de verzoekende partijen aan de aanvrager zelf overgelaten om te onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met de voormelde bepalingen en om zelf oplossingen te zoeken voor zover dit niet het geval zou blijken te zijn.

De verzoekende partijen wijzen er nog op dat het aangevraagde gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en dat de Raad van State reeds heeft geoordeeld dat de beoordeling van de aanvraag niet kan worden uitgesteld, zodat de verwerende partij in de bestreden beslissing deze beoordeling (watertoets) onwettig heeft doorgeschoven naar de aanvrager zelf.

1.2.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat in de bestreden beslissing, op basis van het advies van de Afdeling Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant, wordt vastgesteld dat de performantie van voorziene infiltratievoorziening wellicht onvoldoende is, rekening houdend met de niet-

infiltratiegevoeligheid van het bouwterrein en de seizoenaal te verwachten hoge waterstanden, zodat de vergunning slechts zou kunnen worden afgeleverd op voorwaarde dat de aanvrager de situatie grondig laat onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening moet aanvragen om een effectieve buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek te plaatsen.

De verzoekende partijen stellen dat deze voorwaarde is opgelegd om duidelijkheid te krijgen over het rendement van de infiltratievoorziening en op die manier de aanvrager tevens verplicht om zijn project te vervolledigen (met een te bekomen afwijking) en het derhalve een voorwaarde betreft die een leemte in de aanvraag opvangt.

Zij voegen eraan toe dat de voorwaarde enkel voorziet in het aanvragen en niet het bekomen van een afwijking van de verordening, zonder dat de verwerende partij er zich van vergewist dat de mogelijk aan te vragen afwijking ook effectief zal worden toegestaan.

2.

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het derde middel door verwijzing naar de artikelen 8, §3 DIWB en artikel 5, §1, 2° van 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 adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit). Zij stelt dat overeenkomstig deze bepalingen de deputatie advies kan vragen aan de dienst waterlopen over het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden.

Zij verwijst tevens naar het advies van de dienst waterlopen en naar artikel 2/1, §1, eerste lid van het Watertoetsbesluit dat vereist dat de vergunningverlenende overheid voorwaarden oplegt in de vergunning of die aanpassingen gelast die ze in het licht van de kenmerken van het watersysteem en de aard en de omvang van de vergunningsplichtige activiteit gepast acht om het schadelijk effect te voorkomen of te beperken en compensatiemaatregelen neemt bij vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem. Als ook dat niet mogelijk blijkt, dient zij de vergunning te weigeren.

De verwerende partij verduidelijkt dat zij het advies van een gespecialiseerde instantie heeft ingewonnen, zodat zij met kennis van zaken kon oordelen, en dat zij, wat de watertoets betreft, over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt.

De verwerende partij stelt dat zij het voorwaardelijk positief advies van de provinciale dienst waterlopen is bijgetreden en de beoordeling dat de bouwheer de plaatselijke situatie grondig dient te onderzoeken en zo nodig een afwijking van de geldende verordening moet vragen. Dit betekent volgens de verwerende partij geenszins dat de watertoets werd doorgeschoven.

De verzoekende partijen maken volgens haar niet aannemelijk “dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat de voorwaarde het schadelijk effect niet kan voorkomen, beperken of herstellen, en dat de vergunning geweigerd moet worden” (sic).

De verzoekende partijen tonen volgens haar niet aan dat de watertoets niet naar behoren is uitgevoerd.

2.2

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het vierde middel dat artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO de mogelijkheid voorziet om voorwaarden op te leggen die er toe strekken om een

onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. De voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een vage of onvolledige aanvraag op te vangen.

De verwerende partij betoogt dat er geen leemte in de aanvraag zit, aangezien de aanvraag voorziet in een infiltratiesysteem. De dienst waterlopen heeft in haar advies aangeraden aan de bouwheer om de plaatselijke situatie te onderzoeken, gelet op niet-infiltratiegevoelig materiaal en zo nodig over te gaan tot plaatsing van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek. Zij stelt dat het de taak van de adviesinstantie is om na te gaan of er nog opmerkingen dienen te worden geformuleerd. Uit het gegeven dat op basis van dat advies een voorwaarde wordt opgenomen in de vergunning, kan niet worden afgeleid dat er een leemte is in de aanvraag. Volgens de verwerende partij tonen verzoekende partijen ook niet aan dat er een leemte is in de aanvraag.

3.

3.1.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen inzake het derde middel nog toe dat de verwerende partij de aanvrager niet kan opleggen om de waterhuishoudingsproblematiek zelf te onderzoeken en zo nodig maatregelen te nemen, nu artikel 8 van het DIWB deze taak opdraagt aan de vergunningverlenende overheid die de vergunning moet weigeren of maatregelen moet opleggen indien blijkt dat de aanvraag een effect zal hebben op de waterhuishouding.

Door zowel het onderzoek als de beoordeling van de in functie van de onderzoeksresultaten te nemen maatregelen door te schuiven naar de vergunninghouder, worden de aangehaalde bepalingen volgens de verzoekende partijen geschonden.

3.2.

De verzoekende partijen stellen in de wederantwoordnota met betrekking tot het vierde middel vast dat de dienst waterlopen in zijn advies signaleert dat de voorziene infiltratievoorziening misschien niet volstaat, zodat het dossier wel degelijk een leemte bevat met name op het vlak van een voldoende performante infiltratievoorziening. Het is namelijk zo dat de titularis van de vergunning in de desbetreffende vergunningsvoorwaarde wordt opgedragen om zelf de performantie van de door hem voorziene infiltratievoorziening na te gaan en zo nodig een aanpassing door te voeren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritiseren de door de verwerende partij uitgevoerde watertoets en de in dit verband opgelegde vergunningsvoorwaarde.

2.

Artikel 8, §1, eerste lid DIWB bepaalt:

“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 de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

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

Artikel 4, §1 Watertoetsbesluit bepaalt:

“Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, moet de motivering van de beslissing over een vergunningsaanvraag voor de toepassing van de watertoets een duidelijk aangegeven onderdeel bevatten, de waterparagraaf genoemd, waarbij, eventueel rekening houdend met het wateradvies, een uitspraak wordt gedaan over :

1° de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem;

2° in voorkomend geval, de gepaste voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;

3° de inachtneming van de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet bij de beoordeling van de vergunningsplichtige activiteit en de opgelegde voorwaarden en maatregelen.”

Op basis van geciteerde artikelen dient de bestreden beslissing een formele motivering te bevatten, waaruit blijkt dat de watertoets in artikel 8, §1 DIWB is uitgevoerd. Daaruit moet met name blijken dat er ten gevolge van de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, geen schadelijk effect zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB kan ontstaan, dan wel dat zulk effect door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk wordt beperkt, hetzij wordt hersteld of gecompenseerd wat betreft de vermindering van de infiltratie van hemelwater of van ruimte voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De bestreden beslissing bevat de volgende motieven die betrekking hebben op de watertoets:

“f) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid 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. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets

geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt, zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Voor elke woning voorziet de aanvraag in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 137,60 m² in de plaatsing van twee hemelwaterputten met een inhoud van 5.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en twee kraantjes en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 1.000 l en een totale infiltratieoppervlakte van 3,60 m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

In het advies van de dienst Waterlopen wordt echter opgemerkt dat het lokale bodemmateriaal niet infiltratiegevoelig is en er seizoenaal hoge grondwaterstanden te verwachten zijn. Dit kan het rendement van de voorgestelde infiltratievoorziening sterk beperken. Bijgevolg wordt aangeraden aan de bouwheer om de plaatselijke situatie grondig te laten onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek.

Met betrekking tot de verharde oppervlakte wordt in ditzelfde advies een ambiguïteit vastgesteld in de ingediende bouwplannen. Enkel op het rioleringsplan wordt aangeduid dat het terras uitgevoerd wordt in waterdoorlatende verharding. Om te voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen dient deze verharding effectief uitgevoerd te worden in een waterdoorlatend materiaal. Dit kan worden opgelegd als een voorwaarde. Mits opvolging van deze voorwaarde 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.

...

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde is gelegen aan een waterloop van derde categorie en op een perceel dat mogelijk overstromingsgevoelig is.

Hoewel de verwerende partij een uitgebreide paragraaf heeft gewijd aan de waterproblematiek, dient de Raad vast te stellen dat de beoordeling van de verwerende partij in het kader van de watertoets niet afdoende is wat betreft de doeltreffendheid van het infiltratiesysteem en de infiltratiecapaciteit van de grond.

De verwerende partij werpt op dat zij haar beslissing heeft genomen op grond van het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. De Raad dient echter vast te stellen dat de verwijzing naar dit advies als motivering niet kan volstaan. Een motivering door verwijzing naar een advies is immers mogelijk voor zover: 1) de inhoud van het advies kenbaar is voor de bestuurde, 2) het advies zelf afdoende is gemotiveerd, 3) de inhoud van het advies wordt bijgetreden in de uiteindelijke beslissing, 4) er geen tegenstrijdige adviezen zijn, 5) het advies waarnaar wordt verwezen, voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

Gelet op het feit dat het advies zelf geen duidelijkheid schept over het nut en rendement van de infiltratievoorziening, stelt de Raad vast dat dit advies zelf niet afdoende gemotiveerd is wat de infiltratiecapaciteit van de grond en de doeltreffendheid van het infiltratiesysteem betreft.

Het advies wijst er immers op dat *“het lokale bodemmateriaal niet-infiltratiegevoelig is en seizoenaal hoge grondwaterstanden worden verwacht”*, zodat het rendement van de infiltratievoorziening in vraag kan worden gesteld. De dienst waterlopen stelt dat hoewel de voorgestelde infiltratievoorziening correct wordt gedimensioneerd, de kans bestaat dat deze weinig zinvol is, zodat zij de bouwheer aanbeveelt de plaatselijke situatie grondig te onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordeningen aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek.

Uit dit advies blijkt derhalve dat er minstens een indicatie bestaat dat de aanvraag is gelegen in niet-infiltratiegevoelig gebied en dat er vragen gesteld kunnen worden bij de doeltreffendheid van de infiltratievoorziening.

Gelet op de vaststellingen in het advies en het gegeven dat de verwerende partij dient in te gaan op en onderzoek dient te voeren naar de concrete infiltratiecapaciteit van het perceel, volstaat de verwijzing naar een advies van de dienst waterlopen die de infiltratiecapaciteit in vraag stelt, maar geen nader onderzoek voert, niet als beoordeling in het kader van de watertoets. Uit de watertoets moet immers blijken dat er een onderzoek is gevoerd naar de concrete infiltratiecapaciteit van de bodem en naar het functioneren van de infiltratievoorziening met het oog op het vermijden van een schadelijk effect in de zin van artikel 3, §2, 17°DIWB

4.

De verzoekende partijen stellen verder dat de opgelegde voorwaarde dat de bouwheer de plaatselijke situatie grondig dient te onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening dient aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek, niet voldoet aan de vereiste precisie, geenszins door enig toedoen van de aanvrager kan worden uitgevoerd en bovendien een leemte in het aanvraagdossier opvangt. Deze kritiek kan niet anders worden gelezen als het opwerpen van een schending van de artikelen 4.3.1 en 4.2.19 VCRO.

5.

Artikel 4.2.19 VCRO bepaalt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Die voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen en door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden.

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (MvT, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 116.)

Voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1 VCRO dat het volgende bepaalt inzake de vergunningsvoorwaarden:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :
1° als het aangevraagde onverenigbaar is met :
(...)”*

d) een goede ruimtelijke ordening;
(...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”

Vermits artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast, zoals wordt bevestigd door de term “uitzonderingsregeling” in de memorie van toelichting.

6.

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarde:

“ ...

- *naar aanleiding van het advies van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 23 februari 2018 (als bijlage) worden volgende voorwaarden opgelegd:*
 1. *de bouwheer dient de plaatselijke situatie grondig te laten onderzoeken en indien nodig een afwijking van de geldende verordening aan te vragen om over te gaan tot het plaatsen van een buffervoorziening met vertraagde afvoer naar de Molenbeek;*
 2. *...”*

De door de verwerende partij opgelegde voorwaarden kunnen niet beschouwd worden als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19 VCRO. Dergelijke voorwaarde laat aan de vergunninghouder een ontoelaatbare appreciatiemarge. De beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de verordening en de door de verzoekende partij ingeroepen bepalingen wordt op die manier overgelaten aan de aanvrager van de vergunning zelf. In het geval zich een probleem zou stellen, wordt een eventuele oplossing bovendien doorgeschoven naar een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarin een afwijking dient te worden gevraagd van de verordening. De Raad merkt op dat enig onderzoek naar de infiltratiecapaciteit en -voorziening afwezig is, evenals dat de nodige gegevens daarover in het administratief dossier ontbreken. Dit maakt het zowel voor de verwerende partij, als voor de Raad moeilijk, zo niet onmogelijk om de overeenstemming van het aangevraagde met de verordening na te gaan. Dit blijkt overigens ook uit de bestreden beslissing die bij gebrek aan gegevens, het advies van de dienst Waterlopen zonder meer als voorwaarde overneemt. De verzoekende partij toont evenwel niet aan of concretiseert minstens niet afdoende in welke mate het aanvraagdossier een leemte bevat.

Het derde en het vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23 VCRO en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing op ongemotiveerde wijze afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin naar aanleiding van een bezwaar uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek als voorwaarde een verbod wordt opgelegd om in de zijdelingse bouwvrije stroken hoogstammig groen te planten. De bestreden beslissing legt immers de aanleg van voorziene groenvoorzieningen in het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunning op.

2.

De verwerende partij antwoordt dat op een vergunningverlenend orgaan van actief bestuur niet dezelfde motiveringsplicht rust als op een administratief rechtscollege, zodat zij niet verplicht is om alle aangevoerde argumenten punt voor punt te beantwoorden, doch dat het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt door welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven zij is gesteund. Zij diende bijgevolg niet te motiveren waarom zij het standpunt van de het college van burgemeester en schepenen niet is bijgetreden.

Uit punt 5.7. van de bestreden blijkt volgens de verwerende partij afdoende waarom de aanvraag volgens haar vergunbaar is. De verwerende partij meent dat de bestreden beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn en niet kennelijk onredelijk zijn.

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen er nog aan toe dat het verweer voorbijgaat aan de rechtspraak van de Raad die luidt dat wanneer er doorheen de administratieve procedure anders wordt geoordeeld, er voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht geldt.

De verzoekende partijen stellen vast dat verwerende partij niet betwist dat in de bestreden beslissing een dergelijke motivering ontbreekt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de motiveringsplicht is geschonden aangezien de bestreden beslissing niet (afdoende) zou motiveren waarom het door het college van burgemeester en schepenen opgelegde verbod om in de zijdelingse bouwvrije stroken hoogstammig groen te planten, niet werd weerhouden in de bestreden beslissing, maar integendeel als voorwaarde wordt opgelegd dat de groenvoorzieningen in het eerstvolgende plantseizoen moeten worden uitgevoerd.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel (4.7.21 VCRO en) 4.7.23 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuursorgaan, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

De verzoekende partijen uiten kritiek op de voorwaarde dat *“de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan [moet] worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken”*. Zij drukken hun voorkeur uit voor de voorwaarde zoals die werd opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg om *“geen hoogstammige bomen te planten in de zijdelingse bouwvrije stroken van 4 meter”*.

Uit de behandeling van de voorgaande middelen volgt reeds dat uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom de verwerende partij het aangevraagde verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Het staat de verwerende partij, in het licht van de devolutieve werking van het administratief beroep, vrij om anders te oordelen en derhalve een andere invulling te geven aan de opgelegde voorwaarde.

De verzoekende partijen tonen niet aan waarom de verwerende partij de voorwaarde zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, diende te handhaven. Zij tonen evenmin aan dat de bestreden beslissing is gebaseerd op onjuiste gegevens, dan wel kennelijk onredelijk tot stand is gekomen. De verzoekende partijen werpen geenszins op dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde niet voldoet aan de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO. De voormelde kritieken vormen dan ook loutere opportunistiekritiek.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

De verzoekende partijen vorderen naast het betaalde rolrecht van 400 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag

overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Aangezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en de verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KWADRAAT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande woning en het bouwen van twee halfopen bebouwingen op het perceel gelegen te 3070 Kortenberg en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelsnummer 102e.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 september 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT