

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0467 van 13 november 2012  
in de zaak 1112/0569/A/2/0536

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan VERSTRAETEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Christophe SMEYERS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 april 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 16 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel van 3 oktober 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VERSTRAETEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

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

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 3 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 14 juni 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een nieuwe eengezinswoning”*.

De aanvraag betreft een perceel met een variërende breedte van ongeveer 10m. De eengezinswoning met inpandige garage en oprit wordt opgericht met een wachtgevel tegen de noordelijke zijdelingse perceelsgrens (perceelsgrens met de verzoekende partij) en een bouwvrije zone van ongeveer 3m aan de zuidzijde.

Het perceel van de verzoekende partij is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met woningsnummer 104. Het aanpalend perceel aan de zuidzijde is onbebouwd. Op circa 50m bevindt zich aan het kruispunt tussen de Tervuursesteenweg en Vilvoordsesteenweg een beschermde pastorij.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis: op 29 november 2010 en op 31 maart 2011 weigerde respectievelijk het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel en de verwerende partij aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning op hetzelfde perceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juli 2011 tot en met 18 augustus 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend door onder meer de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 4 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nutsmaatschappij Riobra (riolering) brengt op 23 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel weigert op 3 oktober 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Het voorstel (bouwen van een halfopen ééngezinswoning) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift woongebied, doch de gemeente behoudt haar eerdere standpunt waarbij gesteld wordt dat het meer open karakter langsheen de Oostzijde van de [REDACTED] dient behouden te blijven en tussen de bestaande woningen nrs 104 en 110 slechts 2 open bebouwingen aanvaardbaar zijn. Deze verplichting om in open verband te bouwen is ook opgenomen in de voorschriften van de bestaande verkaveling op het rechts naastgelegen percelen.*

*Hoewel het beroepsbesluit van de Deputatie Vlaams-Brabant niet negatief staat t.o.v. een invulling met een woning in halfopen verband met een kroonlijst van 4,50m, blijft de gemeente bij haar standpunt dat “maximaal aansluiten bij de bestaande bebouwing” zich dient te weerspiegelen in een rekening houden met inplanting en volumes van de bestaande woningen, de voorschriften van de aanpalende verkaveling en een aanhouden van een open bebouwing zoals steeds al vooropgesteld.*

*Een inplanting op de perceelgrens is niet gewenst. Ook de eerdere verkaveling rechts ordende dit gebied reeds als een strook voor open bebouwing.*

*Het is een louter theoretische berekening om te stellen dat, daar de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de bestaande woning nr 104 ca; 14,00m bedraagt, er nog een volwaardige gekoppelde woning kan tegenaan sluiten. Er zijn heden geen voorstellen in de richting van een herverdeling van de betreffende gronden noch concrete toekomstplannen tot het koppelen van een nieuwbouwwoning tegen de voorgestelde woning (noch een verkavelingsaanvraag, noch een bouwaanvraag). De eigenaar van het*

*links aanpalende goed heeft de bouwplannen niet voor akkoord ondertekend en diende zelfs bezwaar in tegen deze aanvraag. Het advies van de Deputatie volgend, zou aldus een wachtgevel gecreëerd worden die het links aanpalend perceel een onevenredig nadeel bezorgt.*

*Het is bovendien stedenbouwkundig niet verantwoord om voor onafzienbare tijd een grote, blinde wachtgevel in het straatbeeld te plaatsen, zeker niet aan deze noordelijke inkom van de dorpskern, mee in het rechtstreeks zicht op de beschermde pastorie.*

*Voor de links naastgelegen buur maakt ook de hogere kroonlijst en noklijn een groot verschil uit, des te meer daar in geval van vergunning van de HOB dit inhoudt dat een latere woning op zijn perceel dit profiel verplicht zal dienen te volgen. Zowel de huidige wachtgevel als het toekomstig aansluitend volume geven door hun zuidelijke positionering een directe slagschaduw voor de links naastgelegen woning. Deze geeft een extra nadeel tov een normale inplanting op 3,00m van de perceelsgrens.*

*Los van een inplanting al dan niet op de perceelsgrens dient een "maximaal aansluiten bij de bestaande bebouwing" zich ook te uiten in een respecteren van dezelfde kroonlijst en nokhoogtes als die bestaande naastgelegen bebouwing, niet hoger.*

*Het voorgestelde lijkt eerder een economisch compromis t.o.v. de vorige aanvraag dan een stedenbouwkundig inpasbaar alternatief.*

*Voor de voorgestelde halfopen bebouwing is dit perceel met zijn evenwijdige breedte van 9,10m vooraan, 9,40m, op de bouwlijn, is te smal. Voor een HOB wordt een minimale perceelsbreedte van 10,00m vooropgesteld, zijnde 7,00m bebouwing en 3,00m bouwvrije zijtuinstrook.*

*In het kader van behoorlijk bestuur wordt er ook aan gehouden om geen afwijkend precedent te scheppen en dit standpunt aan te houden zoals het eerder ook aan alle informeerden werd meegedeeld en waarvan ook huidige aanvrager vooraf op de hoogte was.*

*Men kan zich ook niet blijven beroepen op een vervallen stedenbouwkundig attest nr. 2, daar ook het standpunt inzake de stedenbouwkundige invulling van dit gebied evolueert en kan verstrengen (beperking verdere verdichting, te hanteren perceelsbreedtes voor gesloten, halfopen en open bebouwing ed....) ten gevolge van beleidsmatige beslissingen en verder overleg met de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Deze minimum breedtematen werden trouwens in andere dossiers ook door de Deputatie zelf vooropgesteld.*

*Voorliggend voorstel is niet aanvaardbaar en brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang. De inplanting legt een onevenredige verplichting en nadeel op het naastliggend perceel en creëert voor jaren een grote blinde zijgevel. Te weigeren.*

*...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 26 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In het kader van het administratief beroep heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel op 28 november 2011 haar standpunt bevestigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 januari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 2 februari 2012 beslist de verwerende partij op 2 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets.

...

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. ... Het oprichten van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied...

c) Vooreerst wordt opgemerkt dat de vorige aanvraag op het betrokken perceel ook reeds beoordeeld werd door de deputatie. Bij deze aanvraag tot oprichting van een meergezinswoning in halfopen verband op het betrokken perceel waren samengevat het principe van de invulling van het gebouw met appartementen en het ontworpen bouwvolume de redenen tot niet inwilliging van het beroep ingesteld door de aanvrager. De gekozen typologie van halfopen bebouwing werd niet als weigeringsreden weerhouden. In het besluit van de deputatie van 31 maart 2011 werd het volgende gesteld:

“Wat eventueel wel in aanmerking kan komen voor een vergunning is de oprichting van een eengezinswoning met een beperkter bouwvolume. Om maximaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen wordt gesuggereerd om de kroonlijsthoogte te beperken tot 4.50m en de nokhoogte tot 10.00m. Het feit dat de woning in halfopen verband zou opgericht worden, wordt als aanvaardbaar geacht binnen de bestaande bebouwde omgeving, binnen het betrokken gedeelte van het woongebied langs de [REDACTED]. De goede plaatselijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht. De afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de bestaande woning nr. 104 bedraagt ca. 14.00m. Hier kan met andere woorden in de toekomst nog een volwaardige woning tussen gebouwd worden die gekoppeld wordt met de eventuele driegevelwoning op het betrokken perceel.”

De voorliggende aanvraag voldoet aan deze opmerkingen gesteld bij het vorig dossier.

d) Het oprichten van een eengezinswoning in halfopen verband op het betrokken perceel wordt inderdaad verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening. De gekozen typologie van halfopen bebouwing is wel aanvaardbaar op deze plek. De bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, meer bepaald ten noorden van het kruispunt met de [REDACTED], bestaat niet uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen, er staan ook 4 gekoppelde woningen in het betrokken gedeelte van het woongebied langs de [REDACTED], meer bepaald de nummers [REDACTED] en [REDACTED]. Deze zijn geheel niet storend in het straatbeeld. Ook langs de achterliggende doodlopende [REDACTED] staan er 2 woningen in halfopen verband, deze woningen staan met een wachtgevel ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens.

e) Het feit dat de afstand tussen de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel en de vrijstaande buurwoning nr. [REDACTED] ca. 14.00m bedraagt, rechtvaardigt eveneens de keuze om op het betrokken perceel een woning in halfopen verband op te richten. Met een minimale bouwvrije strook van 3.00m naast de woning nr. [REDACTED] rest er nog een volwaardig perceel met een breedte van 11.00m voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning tegen de beoogde woning op het betrokken perceel. De verdichting die

hiermee gerealiseerd zou worden is hier, aan de rand van de dorpskern van Perk, stedenbouwkundig gerechtvaardigd. De voorliggende aanvraag wordt beschouwd als een normaal te verwachten en ruimtelijk verantwoorde invulling van het beschikbaar woongebied. Het feit dat de aanpalende eigenaar met de woning nr. [REDACTED] op dit moment de intentie niet heeft om tegen de beoogde woning aan te bouwen, zelfs niet akkoord gaat met de voorliggende aanvraag, mag een voorstel dat vanuit ruimtelijk standpunt te verantwoorden is, niet belemmeren. In functie van de tweede driesgevelwoning moet het aanpalend perceel met de woning nr. [REDACTED] inderdaad nog verkaveld worden, maar dit zou evengoed noodzakelijk zijn bij de oprichting van een tussenliggende vrijstaande eengezinswoning, zoals beoogd door het college van burgemeester en schepenen. Dit maakt dus geen verschil.

f) Daarnaast is het concrete project ook stedenbouwkundig-technisch en architecturaal verantwoord. De inplanting van de woning op het perceel is aanvaardbaar. Met de voorgestelde bouwlijn wordt een goede overgang gemaakt tussen de naburige woningen nrs. [REDACTED] en [REDACTED]. Door de terugliggende inplanting ten opzichte van de woning nr. [REDACTED] is er geen sprake van een belemmering van het zicht op de Pastorij bij het binnenrijden van de dorpskern van Perk vanuit de noordelijke richting. Met de voorgestelde inplanting past de woning zich voldoende in in het bestaande straatbeeld van het betrokken gedeelte van de [REDACTED].

g) Ook het voorgestelde gabariet is aanvaardbaar binnen de bestaande bebouwde omgeving. Met een bouwdiepte van 12.00m zowel op de benedenverdieping als op de verdieping en een kroonlijst- en nokhoogte van 4.50m respectievelijk 10.00m wordt zeker geen dominant volume binnen het straatbeeld gecreëerd. Een inpassing in het straatbeeld betekent niet dat de kroonlijsthoogte van de dichtstbijzijnde bestaande woningen als uiterste limiet moet overgenomen worden. Dergelijke inpassing wordt bekomen door zowel een gepaste inplanting als een gepast totaal bouwvolume. De woning nr. [REDACTED] is inderdaad van het bungalowtype, met andere woorden een lage woning met 1 bouwlaag en een zadeldak met kleinere dakhelling. Overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften die hier van toepassing zijn, is op dit perceel evenwel een kroonlijst- en nokhoogte mogelijk van 4.00m respectievelijk 7.50m. Dezelfde afmetingen gelden eveneens voor het tussenliggend, nog onbebouwd perceel, aan de zuidzijde. Daarnaast hebben de bestaande gekoppelde woningen in de onmiddellijke omgeving, zowel langs de [REDACTED] als langs de [REDACTED], een duidelijk grotere bouwhoogte dan de ontworpen woning, aangezien deze uit 2 volwaardige bouwlagen bestaan met daarop een zadeldak. De ontworpen woning houdt dus wel degelijk door de verlaging van de kroonlijsthoogte tot 4.50m voldoende rekening met de hoogte van de dichtstbijzijnde buurwoningen.

h) De ruimtelijke impact van de beoogde woning op de omgeving en in het bijzonder ten opzichte van de buurwoning nr. [REDACTED], is niet buitengewoon. De ontworpen woning is bescheiden, zowel in bouwdiepte als in bouwhoogte. Het voorgesteld bouwvolume is niet te omvangrijk of dominant in het straatbeeld. De woning zal dan ook geen onaanvaardbare belemmering van zonlicht of een schending van de privacy met zich brengen.

i) Het feit dat het betrokken perceel langs de straatzijde niet over 10.00m maar over 9.20m beschikt valt niet als weigeringsreden in aanmerking te nemen. Doordat het perceel lichtjes verbreedt richting [REDACTED] is de woning ter hoogte van de voorgevellijn 6.40m breed en ter hoogte van de achtergevel 6.60m. Zoals blijkt uit de planindeling kan

*hiermee een behoorlijke eengezinswoning verwezenlijkt worden. De beoogde woning is weliswaar bescheiden, maar biedt zeker voldoende woonkwaliteit.*

*j) In verband met de scheidingsmuur wordt benadrukt dat een stedenbouwkundige vergunning steeds verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (zie artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)...*

*k) Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een eengezinswoning in halfopen verband op het betrokken perceel in aanmerking komt voor een vergunning. De meeste voorwaarden zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen in hun besluit van 28 november 2011 naar aanleiding van de beroepsprocedure zullen opgelegd worden bij deze vergunning, met betrekking tot de wachtgevel zal een andere voorwaarde geformuleerd worden.*

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

- *het voorliggend project tot oprichting van een eengezinswoning in halfopen verband beantwoordt aan de bestemming van woongebied en is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- *het ontworpen gebouw komt tegemoet aan de opmerkingen gesteld door de deputatie bij de vorige aanvraag;*
- *de typologie van halfopen bebouwing is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar op deze plek, binnen de bestaande bebouwde omgeving; de bestaande bebouwing langs het betrokken gedeelte van de [REDACTED] en langs de [REDACTED] bestaat niet louter uit vrijstaande eengezinswoningen;*
- *de afstand tussen de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel en de vrijstaande buurwoning nr. [REDACTED] is voldoende ruim om er nog een volwaardige gekoppelde eengezinswoning tussen te bouwen; deze invulling van het beschikbaar woongebied is hier vanuit stedenbouwkundig standpunt verantwoord;*
- *met de voorgestelde inplanting wordt een goede overgang gecreëerd tussen de bestaande woningen nrs. [REDACTED] en [REDACTED], het zicht op de Pastorie bij het binnenrijden van de dorpskern van Perk vanuit de noordelijke richting wordt hierdoor geenszins belemmerd;*
- *het ontwerp voorziet een bescheiden woning zowel in bouwdiepte als in bouwhoogte, die zich inpast in het bestaande straatbeeld en die voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende gebouwen;*
- *de ruimtelijke impact op de omgeving is aanvaardbaar, er is geen sprake van onaanvaardbare belemmering van zonlicht of een schending van de privacy;*
- *ondanks het feit dat het perceel ter hoogte van de bouwlijn geen 10.00m breed is, wordt er een volwaardige eengezinswoning gecreëerd met voldoende woonkwaliteit.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- *de wachtgevel wordt volledig op het eigen perceel opgericht, en bestaat uit een dragende muur van min. 0.14m, een isolatielaag en een bekleding met leien in een klein formaat en in dezelfde kleurtint als de gekozen gevelsteen;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 4 augustus 2011, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van Riobra van 23 augustus 2011, welk afschrift hieraan gehecht blijft om integraal deel uit te maken van de bouwvergunning, stipt na te leven;*

- de aansluiting op de openbare riolering uit te voeren conform de bepalingen van Riobra, [REDACTED]. Ook de aanvraag voor de rioolaansluiting dient te gebeuren bij Riobra en dit door middel van bijgevoegd aanvraagformulier. Wij adviseren u niet nodeloos te wachten met het indienen van deze aanvraag. Om uitvoeringstechnische problemen te vermijden zal in ieder geval eerst de aansluiting op het openbaar domein door de maatschappij worden gerealiseerd. Door uw aannemer dient nadien en mits kennisgeving aan de maatschappij, aangesloten te worden op de voorziene inspectieput(ten);
  - de afkoppeling van het hemelwater uit te voeren conform het gemeentelijk reglement van 23 oktober 2008;
  - in het kader van de wetgeving op het grondverzet dient een overheid of particulier, wanneer hij meer dan 250m<sup>3</sup> grond uitgraaft, eerst een grondonderzoek te laten uitvoeren. Bij minder dan 250m<sup>3</sup> geldt deze voorwaarde ook als de grond verdacht is;
  - de nodige voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan openbare of private eigendommen;
  - de gemeente niet verantwoordelijk te stellen voor eventuele:
    - wateroverlast (binnen en/of buiten het gebouw);
    - hinder die afkomstig is van de nationale luchthaven;
  - minstens 8 dagen vóór de aanvang der werken de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, [REDACTED] op de hoogte te brengen zodat de juiste inplanting van het gebouw ter plaatse kan worden nagekeken;
  - een bouwtaks van €288.88 (0.43/m<sup>3</sup>), voorafgaandelijk aan de werken, aan de gemeenteontvanger van de gemeente Steenokkerzeel over te maken.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partij is een derde belanghebbende voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b) VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend.

Noch het administratief dossier noch de stukkenbundel van de verzoekende partij en de tussenkomende partij bevat een attest van aanplakking. De verzoekende partij brengt wel een foto bij van de aanplakking van de mededeling (stuk 6 verzoekende partij), waaruit blijkt dat de mededeling is aangeplakt op 20 februari 2012.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten dit niet.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 3 april 2012, is dus tijdig.



## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij woont en is eigenares van het aanpalende perceel. Zij stelt dat zij hinder en nadelen ondervindt wegens aantasting van haar eigendomsrecht, privacy, zonlicht en rust. Zij wijst op vermindering van rust, privacy (inkijk in haar tuin), zonlicht (slagschaduw in de tuin) en waarde van haar eigendom. Ter staving voert zij de zuidelijke oriëntatie van haar woning aan en de inplanting van de te vergunnen eengezinswoning in halfopen verband tot tegen de perceelsgrens.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij lijken het belang van de verzoekende partij niet te betwisten.

### *Beoordeling door de Raad*

Het is duidelijk dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Met de door de verzoekende partij ingeroepen aantastingen van haar eigendomsrecht, privacy, zonlicht en rust wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de schending van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst er op dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Steenokkerzeel dit reeds op omstandige wijze heeft gemotiveerd in de door haar genomen weigeringsbeslissing.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing afhankelijk is gemaakt van teveel onzekere en toekomstige factoren, zonder stil te staan bij de mogelijkheid dat de kans bijzonder groot is dat er tegen de wachtgevel nooit een woning zal worden geplaatst. Zij licht dit toe als volgt:

“ ...

*De grond van verzoekster is niet opgedeeld in afzonderlijke loten, verzoekster is dit ook geenszins van plan, aangezien zij dan de groene omgeving rondom haar woning verliest.*

*Verzoekster kan ook niet verplicht worden haar perceel te verkavelen.*

*Verzoekster is ook geenszins van plan haar eigendom te verkopen, zodat dient te worden vastgesteld dat de er in de volgende jaren geen woning tegen de geplande wachtgevel zal worden gebouwd.*

*Zelfs als zou na het overlijden van verzoekster er een koper voor het perceel worden gevonden, dan nog kan niet worden verondersteld dat deze zijn grond zal verkavelen.*

*Deze kans is eerder klein aangezien dit zou betekenen dat deze halfopen bebouwing zo goed als naast de bestaande woning dient te worden gebouwd met alle gevolgen inzake zonlicht en privacy van dien.*

*Er kan aldus worden aangenomen dat er de volgende decennia geen andere halfopen woning tegen de wachtgevel zal worden gebouwd.*

*Het college van burgemeester en schepenen, die uiteraard het best bekend is met haar bevolking en diens plannen, was zich hiervan terdege bewust en heeft aldus geheel terecht gesteld dat er voor "onafzienbare tijd een gronde blinde wachtgevel in het straatbeeld zal worden geplaatst".*

*...*

Wat betreft de vermeende onverenigbaarheid met het straatbeeld, wijst de verzoekende partij er op dat:

- de [REDACTED] enkel wordt gekenmerkt door losstaande woningen;
- de woning in het zicht naar de beschermde pastorie staat;
- de woning een onafgewerkte wachtgevel bevat.

Zij verduidelijkt hierbij dat "het allerminst van een goede ruimtelijke ordening getuigt om een halfopen woning met een voorgevel van 6,20 m in te planten tussen allemaal residentiële open bebouwingen".

Verder stelt de verzoekende partij, verwijzend naar het straatbeeld en de hinderaspecten, dat de hinder en de weerslag op haar perceel buiten de normaal te dragen hinder van het woongebied valt. Zij overweegt:

*"...*

*In het Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 oktober 2011 staat hieromtrent:*

*"Zowel de huidige wachtgevel als het toekomstig aansluitend volume geven door hun zuidelijke positionering een directe slagschaduw voor de links naastgelegen woning."*

*Verzoekster die tot op heden kon genieten van het zonlicht in haar tuin, zal in de toekomst geconfronteerd worden met een zogenaamde 'slagschaduw' in haar tuin.*

*Daarnaast zal door de geplande bouw van een gezinswoning vlakbij de perceelsgrens ook de privacy van verzoekster ernstig worden beperkt nu er van op de eerste verdieping van deze geplande woning rechtstreekse inkijk zal zijn in de tuin van verzoekster.*

*Dit terwijl de woning van verzoekster gelegen is in een residentiële buurt, gekenmerkt door alleenstaande huizen.*

*Zodoende kon verzoekster er eveneens op vertrouwen dat er vlak aan haar perceelsgrens geen woning in halfopen-verband zou worden opgetrokken.*  
...

Bovendien stelt de verzoekende partij dat in zoverre in de bestreden beslissing wordt verwezen naar vier gekoppelde woningen langs de ■■■■■, de verwerende partij nalaat te vermelden dat deze woningen staan ingeplant op percelen die de minimale perceelsbreedte van 10 meter wel degelijk respecteren.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat de bestreden beslissing uitgaat van een kringredenering wat niet als een afdoende motivering kan worden beschouwd. Zij overweegt:

“...  
*De Deputatie vertrekt in het bestreden Besluit vanuit de omgekeerde richting, ze gaat ervan uit dat de halfopen bebouwing ruimtelijk verantwoord is, omdat er in een eerdere beslissing niet werd gesteld dat het niet zo zou zijn (?).*  
*En vervolgens stelt de Deputatie dan dat aangezien het project ruimtelijk verantwoord is, de plannen van de omliggende eigenaars dit project niet kunnen belemmeren.*  
...  
*De plannen van omliggende eigenaars zijn net bijzonder cruciaal om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen wanneer het gaat om een halfopenbebouwing waarbij een toekomstige verkaveling nodig is om de wachtgevel weg te werken.*  
...”

Daarenboven voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen verdraait (hoewel het perceel in casu te klein is, toch enkel vrijstaande woningen in de straat), minstens wordt de argumentatie van het college niet op afdoende wijze weerlegd.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat de harmonie tussen de geplande halfopen bebouwing en de reeds bestaande open bebouwing volledig zoek is en *“het is niet omdat de aanvraag tot vergunning strikt genomen lijkt te voldoen aan de voorschriften inzake woongebied dat ze ook past binnen de omgeving”*.

De verwerende partij antwoordt hierop in eerste instantie dat zij *“wel degelijk de kwestieuze aanvraag uitvoerig aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst, en na deze toetsing de aanvraag terecht verenigbaar heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening”*.

Vervolgens citeert de verwerende partij met onderlijning van welbepaalde passages nagenoeg de volledige beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte geeft de verwerende partij als volgt in concreto aan waarom er volgens haar geen sprake is van een schending van artikel 4.3.1 VCRO en/of het motiveringsbeginsel:

“...  
*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook wel degelijk en uitvoerig de voorliggende aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening getoetst: zij heeft geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving geenszins overschreden zal worden door de aangevraagde halfopen eengezinswoning te vergunnen en dat de ruimtelijke impact van de beoogde eengezinswoning gering en niet storend zal zijn in de onmiddellijke omgeving.*

*Tevens heeft verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk en uitvoerig rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waaronder de beschermde pastorij. Zo heeft verwerende partij o.m. geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met het straatbeeld, waarin reeds andere gekoppelde / halfopen bebouwingen voorkomen (o.a. langs de [REDACTED] en de [REDACTED]).*

*Ook heeft verwerende partij in de bestreden beslissing onderzocht of de aangevraagde halfopen bebouwing enige hinder zou kunnen veroorzaken voor de bewoners van de aanpalende percelen, doch hierbij heeft verwerende partij dienen vast te stellen dat er van enige hinder geenszins sprake zal zijn. Zo zal (o.a.) de verminderde lichtinval en bezonning onbestaande, minstens verwaarloosbaar, zijn, nu de nieuwe halfopen eengezinswoning zich nog op ruime afstand (ca. 14.00m) zal bevinden van de naastliggende gebouwen en van een bescheiden grootte zal zijn.*

*...*

De tussenkomen partij voegt hieraan toe dat de verwerende partij niet verplicht is de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen, maar dat de verwerende partij de aanvraag moet onderwerpen aan een eigen beoordeling zowel wat de legaliteit als wat de opportuniteit betreft.

Verder stelt de tussenkomen partij dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en dat de verwerende partij die correct heeft beoordeeld zodat de toetsing in de bestreden beslissing aan de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk is. De tussenkomen partij overweegt verder dat de verwerende partij naast het aspect van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid ook onderzocht heeft of de aangevraagde toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel van de verzoekende partij zou hypothekeren.

De verzoekende partij herhaalt in de wederantwoordnota louter de standpunten ingenomen in haar inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt (punt b) in de bestreden beslissing).

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

Deze overeenstemming wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

2.

Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in het feitenrelaas, blijkt dat de verwerende partij in concreto rekening heeft gehouden met de 'in de omgeving bestaande toestand' en deze bij haar beoordeling heeft betrokken. De verzoekende partij toont echter aan dat deze beoordeling deels faalt.

3.

Onder punt k) van de bestreden beslissing komt de verwerende partij - abstractie makend van de opgelegde voorwaarden - tot de volgende conclusie:

“ ...

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

- *het voorliggend project tot oprichting van een eengezinswoning in halfopen verband beantwoordt aan de bestemming van woongebied en is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- *het ontworpen gebouw komt tegemoet aan de opmerkingen gesteld door de deputatie bij de vorige aanvraag;*
- *de typologie van halfopen bebouwing is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar op deze plek, binnen de bestaande bebouwde omgeving; de bestaande bebouwing langs het betrokken gedeelte van de [REDACTED] en langs de [REDACTED] bestaat niet louter uit vrijstaande eengezinswoningen;*
- *de afstand tussen de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel en de vrijstaande buurwoning nr. [REDACTED] is voldoende ruim om er nog een volwaardige gekoppelde eengezinswoning tussen te bouwen; deze invulling van het beschikbaar woongebied is hier vanuit stedenbouwkundig standpunt verantwoord;*
- *met de voorgestelde inplanting wordt een goede overgang gecreëerd tussen de bestaande woningen nrs. [REDACTED] en [REDACTED], het zicht op de Pastorie bij het binnenrijden van de dorpskern van Perk vanuit de noordelijke richting wordt hierdoor geenszins belemmerd;*
- *het ontwerp voorziet een bescheiden woning zowel in bouwdiepte als in bouwhoogte, die zich inpast in het bestaande straatbeeld en die voldoende rekening houdt met de bestaande omliggende gebouwen;*
- *de ruimtelijke impact op de omgeving is aanvaardbaar, er is geen sprake van onaanvaardbare belemmering van zonlicht of een schending van de privacy;*
- *ondanks het feit dat het perceel ter hoogte van de bouwlijn geen 10.00m breed is, wordt er een volwaardige eengezinswoning gecreëerd met voldoende woonkwaliteit.*

...”

Deze conclusie is het resultaat van de overwegingen terug te vinden in de punten a) tot en met j):

- punt a) heeft betrekking op de watertoets;
- punt b), zoals eerder reeds aangegeven, betreft de planologische verenigbaarheid;
- punt c) verwijst naar de weigeringsbeslissing van 31 maart 2011 over de eerdere aanvraag, waarin criteria werden vooropgesteld om voor vergunning in aanmerking te komen;
- punt d) vormt de beoordeling van de gekozen bouwtypologie, de inpasbaarheid in het straatbeeld en de bouwdichtheid;
- punt e) betreft een verder onderzoek naar de bouwdichtheid: de (al dan niet) mogelijkheid tot verdichting door het linker aanpalende perceel te verkavelen;
- punt f) gaat over het visueel-vormelijk en cultuurhistorisch aandachtspunt: het stedenbouwkundig-technisch en architecturaal karakter van de woning;

- punten g) en h) betreffen het ruimtegebruik (het 'gabariet', namelijk de bouwdiepte, kroonlijst- en nokhoogte) en de weerslag hiervan op de hinderaspecten (de afname van het zonlicht en de privacy);
- punt i) belangt de woonkwaliteit (breedte perceel en indeling woning) aan;
- punt j) heeft betrekking op de plaatsing en afwerking van de scheidingsmuur (wachtgevel woning) en de (al dan niet) aanwezigheid van een bouwvrije zijstrook van 3m.

Uit deze weergave van de opbouw van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij geen kringredenering maakt wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij koppelt in eerste instantie immers terug naar de historiek van het dossier (punt c) om vervolgens een volledige beoordeling te maken van de relevante aandachtspunten conform artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO. Het feit dat de verwerende partij op het einde bij punt c) reeds haar conclusie vermeldt, met name de zinsnede dat “de voorliggende aanvraag voldoet aan deze opmerkingen gesteld bij het vorig dossier”, maakt van haar motivering geen kringredenering.

4.

De verzoekende partij stelt wel terecht dat de verwerende partij haar bestreden beslissing afhankelijk maakt van onzekere en toekomstige gebeurtenissen.

De verzoekende partij betwist hiermee de wettigheid van volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“... ”

*e) Het feit dat de afstand tussen de noordelijke perceelsgrens van het betrokken perceel en de vrijstaande buurwoning nr. [REDACTED] ca. 14.00m bedraagt, rechtvaardigt eveneens de keuze om op het betrokken perceel een woning in halfopen verband op te richten. Met een minimale bouwvrije strook van 3.00m naast de woning nr. [REDACTED] rest er nog een volwaardig perceel met een breedte van 11.00m voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning tegen de beoogde woning op het betrokken perceel. De verdichting die hiermee gerealiseerd zou worden is hier, aan de rand van de dorpskern van Perk, stedenbouwkundig gerechtvaardigd. De voorliggende aanvraag wordt beschouwd als een normaal te verwachten en ruimtelijk verantwoorde invulling van het beschikbaar woongebied. Het feit dat de aanpalende eigenaar met de woning nr. [REDACTED] op dit moment de intentie niet heeft om tegen de beoogde woning aan te bouwen, zelfs niet akkoord gaat met de voorliggende aanvraag, mag een voorstel dat vanuit ruimtelijk standpunt te verantwoorden is, niet belemmeren. In functie van de tweede driegevelwoning moet het aanpalend perceel met de woning nr. [REDACTED] inderdaad nog verkaveld worden, maar dit zou evengoed noodzakelijk zijn bij de oprichting van een tussenliggende vrijstaande eengezinswoning, zoals beoogd door het college van burgemeester en schepenen. Dit maakt dus geen verschil.*

“... ”

Uit deze overwegingen blijkt dat het kunnen afsplitsen van een volwaardig perceel van het linker aanpalende perceel van doorslaggevende aard was voor de gunstige beoordeling van het gevraagde.

5.

Uit het dossier, in het bijzonder een kadastraal uittreksel, blijkt dat aan het aanpalende perceel met de woningnummer [REDACTED] slechts één perceelnummer is toegekend, met name het nummer [REDACTED]. Dit betekent dat op heden dit perceel niet is verkaveld.

De verwerende partij bevestigt dit enerzijds in de bestreden beslissing door te stellen dat *“in functie van de tweede driegevelwoning moet het aanpalend perceel met de woning nr. [REDACTED] inderdaad nog verkaveld worden”*. Anderzijds gaat de verwerende partij er echter vanuit dat de verkaveling al een feit is door te stellen dat *“met een minimale bouwvrije strook van 3.00m naast de woning nr. [REDACTED] rest er nog een volwaardig perceel met een breedte van 11.00m voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning tegen de beoogde woning op het betrokken perceel”*. De verzoekende partij, als eigenaar van het perceel met nummer [REDACTED], stelt bovendien meermaals uitdrukkelijk dat zij niet tot verkaveling van haar perceel wenst over te gaan. De realisatie van dit doorslaggevend beoordelingselement is met andere woorden louter hypothetisch en onzeker.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan niet uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

Nochtans maakt de verwerende partij de verlening van de vergunning afhankelijk van de hypothese dat het linker aanpalende perceel zal worden verkaveld. De verwerende partij heeft zich bij de beoordeling immers niet enkel gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar blijkt voorbarig te hebben aangenomen dat een verkavelingsaanvraag zal worden ingediend en vergund.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

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

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een ‘decretale opdracht van algemeen belang’ verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

#### OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. 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 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS