

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1360
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0827-A

Verzoekende partijen	1. de heer Philippe VROMAN 2. mevrouw Brigitte DE LESCLUZE vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE KEUSTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius Zoersel, Handelslei 60
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer Siegfried DE MULDER , met woonplaatskeuze te 1730 Asse, Roost 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 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 Asse van 15 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning, het inrichten van een zorgwoning en het herbouwen van een garage op de percelen gelegen te 1730 Asse, Asbeekstraat 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 292M, 292N, 292K en 317B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 30 oktober 2018 toe in de debatten.

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

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 juli 2019.

Advocaat Uschi STEURS voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Siegfried DE MULDER voert het woord als de tussenkommende 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 tussenkommende partij dient op 30 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*verbouwen van een eengezinswoning, inrichten van een zorgwoning en herbouwen van een garage*” op de percelen gelegen te 1730 Asse, Asbeekstraat 22.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

- *functionele inpasbaarheid: Het verbouwen van een woning is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.*
- *mobiliteitsimpact: Er is parkeergelegenheid op het eigen perceel.*
- *schaal: Het volume van de woning wordt uitgebreid met een volwaardige eerste verdieping en een zolder onder het dak.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: De wijzigingen in bouwdichtheid en ruimtegebruik blijven beperkt.*
- *visueel-vormelijke elementen: De woning en de garage worden in degelijke, hedendaagse materialen gebouwd, die niet storend zijn voor de omgeving Door de renovatie zal het wooncomfort verhogen*

...”

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 16 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) 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 slechts voor een klein deel gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Het betreft hier enkel de voortuin. De woning zelf is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag betreft de uitvoering van werken waarbij er een nieuwe verdieping wordt gecreëerd met een nieuwe dakconstructie. De regenwaterafvoeren bij de woning komen op een gewijzigde plaats en er komt een nieuw bijgebouw waarbij het hemelwater wordt opgevangen. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien van 5.000 liter voor hergebruik voor de toiletten en een dienstkraan. Echter wordt een deel van de dakoppervlakte rechtstreeks afgevoerd naar de straatriolering. Deze regenwaterafvoeren dienen zoals aangeduid met ‘alternatief’ op het plan, aangesloten te worden op de nieuwe hemelwaterput.

Daarbij dient tevens een infiltratievoorziening geplaatst te worden. Gelet op een totale bebouwde oppervlakte van 200,32 m² is er een infiltratievoorziening van 3.508 liter nodig met een oppervlakte van 5,61 m². Er is voldoende ruimte om deze te plaatsen in de tuin.

Rechts naast de woning wordt een halfdoorlatende verharding geplaatst van 147 m². Hierbij wordt gesteld dat het hemelwater dat op deze verharding terechtkomt op natuurlijke wijze doorheen en naast de verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

c) De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De woning komt na uitvoering van de werken op slechts 0,99 m tot 1,71 m van de linker perceelsgrens. Deze te korte afstand blijft niet enkel behouden maar wordt nog verzwaaard door het bijkomend volume op de eerste verdieping en in het dak. Een slechte

stedenbouwkundige inplanting kan niet behouden blijven wanneer ze deel uitmaken van dergelijk grote werken.

De aanvraag heeft betrekking op een vrijstaande eengezinswoning waarbij een afstand van minimaal 3,00 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen een gangbare stedenbouwkundige regel is. Deze minimale afstandsregel is vastgelegd om een voldoende doorgroening en openheid te realiseren of te behouden tussen de bebouwing in open verband. Wanneer een woning zeer grondig wordt getransformeerd dient aan deze afstandsregel voldaan te worden, minstens is het niet te verantwoorden dat deze nog wordt verzwaaard. Het behoud van deze te korte afstand is in voorliggend geval niet noodzakelijk, aangezien het perceel voldoende breed is om nog een degelijke woning te realiseren met een iets beperktere breedte of met een beperkte verschuiving.

d) Het voorliggend project wordt aangevraagd als een verbouwing met uitbreiding. In het beroepschrift wordt aangehaald dat het zou gaan om een herbouw van de woning. In artikel 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staat verbouwing omschreven als: "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume". Voor herbouw staat er: "een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen".

Het aanbrengen van een isolatielaag met een afwerking van steenstrips is derhalve geen argument om te spreken van een herbouw van de woning. Wat betreft het behoud van de buitenmuren geeft de aanvrager in een toegevoegde nota (opgemaakt na het beroep) aan dat 61% van de buitenmuren wordt behouden en er dus net voldaan wordt aan de minimumregel die wordt opgelegd. Een eigen berekening aan de hand van de opgetekende gevels geeft een behoud van $\pm 55\%$ aan waarbij dus niet voldaan wordt aan deze opgelegde voorwaarde. Los van deze berekening wordt vastgesteld dat de achtergevel volledig wordt afgebroken en dat ook de rechter zijgevel nagenoeg volledig verdwijnt. De voorgevel en de linker zijgevel blijven wel voor het grootste deel behouden maar bij de interne invulling is geen rekening gehouden met de bestaande raamopeningen. In de linker zijgevel worden vijf raamopeningen dicht gemaakt. In de voorgevel komen er acht nieuwe raamopeningen. Al deze werken tonen dat hier niet meer gesproken kan worden van een verbouwing met een uitbreiding maar dat het eerder om een herbouw gaat.

De buitengevels blijven slechts beperkt behouden en de woning wordt uitgebreid zowel in de hoogte, in de breedte als in de diepte. Er wordt een volwaardige tweede bouwlaag gecreëerd met een hogere kroonlijst en daarboven komt een groot nieuw dakvolume. Het ontwerp omvat geen plan van dit dakvolume maar er wordt wel een volwaardige trap voorzien en er komt nog een dakkapel. Het gaat hier niet om een bescheiden dak waar enkel de technieken worden ondergebracht maar om een volwaardig volume, mede door de vorm als schilddak. Op de gelijkvloerse verdieping is er in de bestaande toestand, links achteraan, enkel een kleine tuinkamer met een lage kroonlijst. Het ontwerp voorziet in de nieuwe toestand een ruime keuken en eethoek achteraan over de volledige breedte van de woning. Er komt een nieuwe inkom met een nieuwe trap. Ook de eerste verdieping wordt uitgebreid van 7,90 m naar 11,58 m diep waarbij de kroonlijst wordt opgetrokken. Hier is geen sprake meer van het behoud van de bestaande woning met een uitbreiding maar van een geheel nieuw volume.

De beoordeling of het hier om een herbouw of een verbouwing gaat is in voorliggende aanvraag van cruciaal belang juist omwille van de slechte stedenbouwkundige inplanting van de linker zijgevel. Uit wat hierboven is omschreven blijkt dat het in hoofdzaak het behoud van deze linker zijgevel is die ervoor zorgt dat er nog wordt gesproken van een verbouwing. Een duurzame bestemming vereist een kritische stedenbouwkundige benadering en kan de te korte inplanting ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens niet negeren. Gelet op het creëren van een nieuw volume zowel in de hoogte als in de breedte als in de diepte, dient hiermee rekening gehouden te worden en dient de nieuwe woning op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden ingeplant.

Conclusie

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

- de werken die worden uitgevoerd resulteren eerder in een herbouw met een volledig nieuw volume dan in een verbouwing met een uitbreiding. De woning wordt hoger, breder en dieper waarbij de achtergevel volledig verdwijnt en de rechter gevel slecht zeer beperkt behouden blijft. In de voorgevel worden acht nieuwe raamopeningen voorzien. Het ontwerp voorziet maar het behoud van ±55% van de buitenmuren;*
- een duurzame bestemming vereist een kritische stedenbouwkundige benadering en kan de te korte inplanting ten opzichte van de linker perceelsgrens (van 0,99 m tot 1,71 m) niet negeren. Een afstand van 3,00 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt als algemeen gangbare stedenbouwkundige regel opgelegd om voldoende doorgroening en openheid tussen de gebouwen in open verband te behouden of te realiseren;*
- de werken die worden uitgevoerd zijn te groot om deze slechte stedenbouwkundige inplanting te blijven verantwoorden.*

...

Op de hoorzitting van 24 mei 2018 wordt door de tussenkomen partij een bijkomende berekening van de te verwijderen en te behouden muren neergelegd.

Naar aanleiding daarvan stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een nota aan de verwerende partij van 28 mei 2018 het volgende:

“ ...

Tijdens de hoorzitting wordt een berekening neergelegd met bijgevoegde gevelplannen aangaande het percentage aan geveloppervlakte dat behouden blijft.

Er wordt vastgesteld dat de gevelplannen wel op schaal getekend zijn maar dat hier geen enkele hoogtemaat op wordt aangeduid waardoor het gegeven blijft dat een exacte berekening moeilijk te maken is. De exacte hoogte van de kroonlijst is hierdoor niet op 5 cm na vast te stellen. Een berekening van de te behouden vierkante meters is dan ook niet exact te maken en schommelt rond de 60%.

Wel wordt opgemerkt dat in de berekening die werd neergelegd tijdens de hoorzitting, de bestaande dakkapel in de voorgevel wordt meegerekend als te behouden oppervlakte. Dit is weinig realistisch aangezien het volledig dakvolume verdwijnt en er een volwaardige tweede bouwlaag wordt voorzien. Met aftrek van deze dakkapel komt het totaal, volgens de berekening van de architect, net onder de 60% (59,9%).

Los van deze berekening dient hier benadrukt te worden dat een herbouw op zich zowel planologisch als ruimtelijk geen probleem is. Ook is een ontwerp dat voorziet in twee bouwlagen met nog een dakvolume binnen de directe omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

Echter is het ruimtelijk niet aanvaardbaar dat de slechte stedenbouwkundige inplanting op een te korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens blijft aangehouden in voorliggend project en dat deze nog bijkomend wordt verzwaaard.

In voorliggend ontwerp moet vastgesteld worden dat het om zeer ingrijpende werken gaat met een uitbreiding en dat er niet kan gesproken worden van instandhoudingswerken of (beperkte) verbouwingswerken. De omvang van de werken dienen vergeleken te worden met herbouwwerkzaamheden waarbij het behoud van een slechte stedenbouwkundige toestand niet aangenomen wordt. De vergelijking duidt hier vooral op de impact en de grootte-orde van de werken. De exacte berekening of het hier net wel of net geen 60% behoud van de gevels betreft is hier dan ook minder relevant. Met de voorliggende werkzaamheden wordt een ongunstige situatie niet alleen bestendigd maar door de uitbreiding in de hoogte ook nog verergerd. Het bestendigen van deze ongunstige stedenbouwkundige toestand brengt voor lange tijd de plaatselijke ruimtelijke ordening schade toe. Dit is niet verantwoord.

De bijgevoegde berekening geeft geen aanleiding tot een inhoudelijk gewijzigd standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

...

Vervolgens verklaart de verwerende partij het beroep op 31 mei 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

5.5 Beoordeling

a) 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 slechts voor een klein deel gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Het betreft hier enkel de voortuin. De woning zelf is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag betreft de uitvoering van werken waarbij er een nieuwe verdieping wordt gecreëerd met een nieuwe dakconstructie. De regenwaterafvoeren bij de woning komen op een gewijzigde plaats en er komt een nieuw bijgebouw waarbij het hemelwater wordt opgevangen. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien van 5.000 liter voor hergebruik voor de toiletten en een dienstkraan. Echter wordt een deel van de dakoppervlakte rechtstreeks afgevoerd naar de straatriolering. Deze regenwaterafvoeren dienen zoals aangeduid met ‘alternatief’ op het plan, aangesloten te worden op de nieuwe hemelwaterput.

Daarbij dient tevens een infiltratievoorziening geplaatst te worden. Gelet op een totale bebouwde oppervlakte van 200,32 m² is er een infiltratievoorziening van 3.508 liter nodig met een oppervlakte van 5,61 m². Er is voldoende ruimte om deze te plaatsen in de tuin.

Rechts naast de woning wordt een halfdoorlatende verharding geplaatst van 147 m². Hierbij wordt gesteld dat het hemelwater dat op deze verharding terechtkomt op natuurlijke wijze doorheen en naast de verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is

voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

c) Het voorliggend project wordt aangevraagd als een verbouwing met uitbreiding. In het beroepschrift wordt aangehaald dat het zou gaan om een herbouw van de woning. In artikel 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staat verbouwing omschreven als: "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume". Voor herbouw staat er: "een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen".

Het aanbrengen van een isolatielaag met een afwerking van steenstrips is derhalve geen argument om te spreken van een herbouw van de woning. Wat betreft het behoud van de buitenmuren geeft de aanvrager in een toegevoegde nota (opgemaakt na het beroep) aan dat 61% van de buitenmuren wordt behouden en er dus net voldaan wordt aan de minimumregel die wordt opgelegd. Er wordt nog een nota neergelegd tijdens de hoorzitting in verband met deze berekeningen die deze verder toelicht. De aanvrager verklaart dat de bestaande oppervlakte 225 m² meet. Een deel van de achtergevel wordt structureel behouden, maar dit wordt niet meegeteld in de berekening omdat dit deel geïncorporeerd wordt in het nieuwe deel. Het inkomportaal ligt inpandig en kan eveneens meegerekend worden. Indien het inpandige volume wordt geteld als vlakke gevel wordt er wel 61% procent behouden. Als het deel onder de dakkapel ook wordt meegeteld loopt dit percentage nog op. Er mag vastgesteld worden dat er 60% van de buitenmuren behouden blijft waardoor er sprake is van een verbouwing met uitbreiding.

d) Gelet op het gegeven dat het hier gaat om een verbouwing met uitbreiding kan niet verwacht worden dat een oplossing wordt geboden aan de beperkte breedte van de zijdelingse bouwvrije strook in de linker perceelsgrens. Naast deze minder goede stedenbouwkundige inplanting kan voor het overige wel aangegeven worden dat de woning met haar verbouwing en uitbreiding op zich inpasbaar is binnen de directe omgeving. In de directe omgeving zijn er nog woningen met twee volwaardige bouwlagen en een dakvolume. Het ontwerp voorziet in de invulling met een zorgwoning zodat ook de noodzaak aan een uitbreiding verantwoord wordt vanuit het perspectief van een lange termijnvisie, zoals aangehaald door de aanvrager tijdens de hoorzitting.

e) De bijkomende schaduw ten opzichte van de linker aanpalende woning is te relativeren. De bestaande woning heeft een zadeldakvolume met de kopgevel langs deze linkerzijde. Ook al wordt er bij het voorliggend ontwerp een volwaardige eerste verdieping voorzien, het dakvolume is ten opzichte van deze linker perceelsgrens veel minder volumineus doordat voorzien wordt in een schilddak. Ook kan meegegeven worden dat de tuinen op zich zuidgericht zijn zodat er geen sprake is van een grote slagschaduw.

Ook wat betreft de privacy aangaande inkijk wordt er geen grote hinder bekomen aangezien de linker zijgevel na verbouwing en uitbreiding een vrij gesloten gevel betreft met enkel de toegang naar de zorgwoning en ernaast een raam van de slaapkamer bij deze zorgwoning en een deur van de bergruimte bij de eigenlijke woning. Op de eerste verdieping of in het dakvolume zijn er geen openingen.

f) Tot slot wordt er in de tuin een bijgebouw vergund waarbij het een vervangbouw betreft van een bestaande toestand. De totale oppervlakte wijzigt amper. De kroonlijsthoogte van de nieuwe garage bedraagt 2,70 m en er wordt een normaal zadeldak voorzien. Het voorzien van een kelder in deze garage heeft geen invloed op de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

g) In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn inpasbaar in de directe omgeving. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

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

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan;
- het project betreft een verbouwing met uitbreiding aangezien er volgens de bijgevoegde berekeningen minstens 60% van de buitengevels behouden blijft;
- het project is inpasbaar in haar omgeving. Er zijn nog woningen in de directe omgeving met twee bouwlagen en een dakvolume;
- de invulling met een bijkomende zorgwoning zorgt voor een lange termijnvisie die positief is;
- de schaduw en de inkijk ten opzichte van het linker aanpalend perceel kunnen genuanceerd worden. Het bestaande dakvolume zorgt voor meer schaduw gelet op de aanwezige kopgevel terwijl het nieuw ontwerp voorziet in een schilddak. De linkerzijgevel is nagenoeg een gesloten gevel;
- het bijgebouw in de tuin betreft een vervangbouw met een vergelijkbare oppervlakte als de bestaande toestand en de kroonlijst blijft beperkt tot 2,70 m hoog. De kelder in de garage heeft geen impact op de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

...

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 – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen over hun belang bij de vordering het volgende:

“..."

Zoals reeds vermeld betreffen verzoekers de eigenaars van de woning gevestigd te Asbeekstraat 20, namelijk de aanpalende woning aan het perceel Asbeekstraat 22 waarop de verleende vergunning betrekking heeft.

De woning van verzoekers staat op het links-aanpalende perceel.

..."

Verzoekende partijen zijn dan ook direct aanpalenden aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Een nieuwe woning zal worden opgericht op minder dan 3 meter van de linkerperceelsgrens van de woning van verzoekende partijen. Hierdoor zullen de verzoekende partijen duidelijk hinder ondervinden.

De nieuwe woning is veel hoger én groter in volume dan de bestaande woning. Hierdoor zal er aanzienlijk meer schaduw op de eigendom van de verzoekende partijen terechtkomen, gezien de zeer korte inplanting ten opzichte van de linkerperceelsgrens.

De vergunde verbouwings- en uitbreidingswerken zullen hierdoor een aannemelijke verstoring geven aan de verblijfskwaliteit op het terras en in de woning van verzoekende partijen.

..."

Verder wordt de bestaande garage verbouwd tot een zeer groot volume waarop de verzoekers direct gaan uitkijken vanop hun terras. De nieuwe nokhoogte reikt tot 5,4 m.

Het bijgebouw in de tuin wordt dus met ongeveer 1 meter hoger gebouwd met in de kopse gevel een raam welke uitkijkt in de richting van het terrein Asbeekstraat 20.

Hieruit volgt dan ook dat verzoekers rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

14. Daarnaast hebben verzoekende partijen tevens bezwaar ingediend tegen de stedenbouwkundige vergunning bij de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant (Stuk nr. 4).

..."

2.

De verwerende partij formuleert geen opmerkingen omtrent het belang van de verzoekende partijen.

3.

De tussenkomen partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

5.4.1 Hinder door de verbouwingswerken an sich. (aangehaald voor de Deputatie)

Het gegeven dat de beroepsindieners, als naburen zijnde van het terrein van de Asbeekstraat 22 waarop de aangevochten vergunning betrekking heeft, hinder zullen ondervinden ingevolge de verbouwingswerken, is vanzelfsprekend eigen aan het nabuurschap en dient te worden getolereerd, vanuit het evenwicht tussen erven, op dezelfde wijze zoals de huidige bewoners van de Asbeekstraat 22 de hinder, niveauwijzigingen, aanleg van een zwemvijver, ontbossing en uitbreidingswerkzaamheden van de Asbeekstraat 20 hebben moeten tolereren.

In die zin is er m.a.w. sprake van normale hinder en normale ongemakken die in burgerrechtelijk evenwicht zijn tussen beide erven.

Deze vorm van ingeroepen hinder is m.a.w. niet meer dan een drogreden en doet niet terzake in het kader van het belang dat noodzakelijk is voor het administratief contentieux.

5.4.2 Hinder ingevolge de hoogte van de nieuwe woning. (aangehaald voor de Deputatie)

Het is geheel juist dat de nieuwe woning hoger is dan de bestaande woning.

ECHTER, de verhoging bevindt zich evenwel ter hoogte van het midden van de bestaande/verbouwde woning nummer 22, gezien deze woning een piramidedak (schilddak) krijgt.

De punt van de linkermuur van de huidige woning nummer 22 wordt zodoende verlaagd, vermits er van een nu aanwezig zadeldak met zijn nok gelegen in de breedte van het perceel 22, wordt gegaan naar een schilddak.

De huidige nok ter hoogte van linkermuur van de nummer 22 bevindt zich ongeveer op niveau van de helft van een 2de verdieping. De woning zal echter na verbouwing, geen 2de verdieping hebben, behoudens een zolder onder het schilddak dat afhelt richting de burens nummer 20 (en de burens nummer 24).

Zodoende is er geen sprake van hinder ingevolge de hoogte van de verbouwde woning nummer 22 en wordt er ook niet meer schaduw gecreëerd dan vandaag het geval is.

Het dient herhaald dat er tot de verbouwing door de familie Vroman alleen maar schaduw was achteraan de woningen 20 en 22 ingevolge aanwezigheid van vele oude hoogstammige bomen.

Na rooien van al deze bomen op beide percelen 20 en 22, zijn beide woningen heden ten dage volledig Zuidwaarts gericht, waardoor er geen sprake is van “schaduw”.

Voor zover als nodig voegt Dhr. De Mulder een tekening toe waarbij op 21 maart, 21 juni en op 21 september telkens om 14u, de schaduwzone wordt weergegeven op grond van de bestaande woning (stuk 1) en op grond van de woning na verbouwing. (stuk 2)

De nieuwe situatie is bijgevolg een verbetering in vergelijking met de bestaande situatie.

Deze hinder is bijgevolg andermaal een drogreden en kan op geen enkele manier terzake doen in het kader van het noodzakelijke belang tot het administratief contentieux.

5.4.3 Hinder ingevolge het volume van de nieuwe woning. (aangehaald voor de deputatie)

Ook hier heeft de familie Vroman gelijk wanneer zij stelt dat het volume van de nieuwe woning groter is dan dit van de bestaande woning.

Dit volume heeft evenwel geen enkele impact, vormt geen enkele vorm van hinder, naar het terrein van de familie Vroman toe.

Op geen enkele plaats ter hoogte van de doorsnede op de linkermuur van de nieuwe woning, dewelke op minder dan 3 meter ligt van de perceelsgrens, wordt er meer schaduw of meer impact in het algemeen, gecreëerd bij de familie Vroman, dan met de huidige situatie...temeer er andermaal op wordt gewezen dat de tuinen Zuidgericht zijn.

Bovendien dient herhaald dat er op beide terreinen een burgerrechtelijk evenwicht bestaat, uitgaande van de bestaande historisch gegroeide situatie, die moet toelaten voor beide erven en beide panden, om op evenwichtige manier mee te evolueren met de tijd, zo op vlak van leefcomfort, dikte van isolaties, het Vlaamse Woonbeleid, etc.

De woning van de familie Vroman staat, met haar tot woonruimte verbouwde stalling, op minder dan 3 meter van de perceelsgrens (+ 2m33). Had men deze stallen afgebroken, dan had er tussen beide woningen een afstand van minstens 6 meter en meer gezeten (los van de positie van de perceelsgrens, dewelke een historisch gegeven betreft).

Bijgevolg is ook de hinder ingevolge het "volume" van de nieuwe woning, een drogreden en doet deze niets ter zake in het kader van het noodzakelijke belang tot het administratief contentieux.

5.4.4 Nieuwe redenen aangehaald voor uw Raad.

In tegenstelling tot de beweringen van Vroman – De Lescluze:

- wordt er geen nieuwe woning opgericht op minder dan 3 meter van de linker perceelsgrens: het betreft een verbouwing waarbij de huidige woning (net zoals de woning van Vroman-De Lescluze) reeds op minder dan 3 meter staat. Dit is derhalve geen reden die het belang kan motiveren.

- geeft de "impact van de verbouwingswerken op de verblijfskwaliteit op het terras en in de woning van de Asbeekstraat 20" geen motief tot belang: zie hiervoor: in toepassing van het evenwicht tussen erven hebben eigenaars van gronden en woningen evenveel rechten om te bouwen/verbouwen. Het loutere feit van hinder te veroorzaken ingevolge deze werkzaamheden, verantwoordt geen belang tot een administratief contentieux.

Het dient ook opgemerkt dat het terras van de beroepsindieners over de volledige lengte van hun woning loopt, minstens kan lopen, met een gigantische afstand. Het terras van de

vroegere woning Asbeekstraat 20 lag veel verder weg van de perceelsgrens. De keuze om vandaag een terras te voorzien op het dichtste punt bij de perceelsgrens met de Asbeekstraat 22 is een keuze van de beroepsindieners zelf.

- wordt de garage niet verbouwd tot een “zeer groot volume”: de garage wordt herbouwd, komt minder diep in de tuin (wat aldus in het voordeel is van de beroepsindieners in aansluiting op het bouw- en woonbeleid inzake verdichting), en zal in totaliteit in verhouding tot de huidige garage met aanhorigheden/stallingen, niet uitbreiden.

- is de uitkijk die men vanuit de tuinen en vanop de terrassen heeft, nu eenmaal onvermijdelijk en verantwoordt dit geenszins enig belang tot het administratief contentieux: zoals eerder vermeld hebben eigenaars van huizen/gronden nu eenmaal gelijklopende rechten die, bij uitoefening ervan, het zicht kunnen wijzigen. Dit is anders ingeval er gemeentelijke of provinciale uitvoeringsplannen bepaalde geboden/verboden opleggen, of wanneer er een verkavelingsreglement van toepassing is, hetgeen in casus stuk voor stuk niet het geval is.

De beroepsindieners moeten beseffen dat zij niet alleen op een eiland wonen.

- is de verhoging van de nokhoogte van de garage, evenmin hinderend, daar de garage verder wordt weggetrokken uit de tuin, en opschuift weg van de perceelsgrens met Vroman-De Lescluze.

Er zijn bijgevolg, evenmin als in graad van de Bestendige Deputatie, nog steeds, geen motieven die het belang schragen waarover de beroepsindieners moeten beschikken teneinde hun beroep ontvankelijk en gegrond te zien verklaar worden in het kader van het administratief contentieux.

5.4.5 Besluit betreffende de hinder.

De familie VROMAN heeft een artificiële vorm van hinder trachten in te roepen. In realiteit is er geen enkele vorm van hinder, wel in tegendeel:

- een mooiere buurt met huizen die meer voldoen aan de huidige normen, zal voor een opwaardering zorgen, ook voor wat de woning van de familie Vroman betreft

- de nieuwe aangevraagde woning, kenmerkt zich door een aanpak van de bestaande muur aan de linkerzijde van de woning 22, die net zorgt voor minder (hypothetische) hinder, door een lagere hoogte van de linkermuur, door minder raampartijen, en door een zachtere esthetiek.

- het volume heeft helemaal geen impact op de familie Vroman, niet dat van de woning, niet dat van de garage

- de verbouwingswerken zelf zullen enkel hinder veroorzaken op dezelfde wijze als dat de verbouwingswerken aan de woning van de familie Vroman destijds hinder hebben veroorzaakt. Vermits dit hinder is die voortvloeit uit het evenwicht tussen erven, is dit geen nadeel dat juridisch een vordering kan ondersteunen.

- de garage met aanhorigheden wijzigt nagenoeg niet qua volume, en zal na herbouw, minder diep ingepland staan op het terrein van de Asbeekstraat 22, hetgeen het zicht vanop het terras en vanuit de woning van de beroepsindieners kwalitatief zal verbeteren

De beroepsindieners hebben zodoende geen rechtens vereist belang bij het instellen van het beroep tot nietigverklaring.

Het enkele feit van partij te zijn geweest in de procedure voor de Bestendige Deputatie, creëert niet automatisch het rechtens vereiste belang om op te komen tegen de beslissing van de deputatie. Immers werd het ontbreken van een belang ook reeds aangekaart bij de Bestendige Deputatie en blijft dit een acuut probleem voor de Raad voor de Vergunningsbetwistingen.

Vermits partij Vroman-De Lescluze zodoende geen hinder ondervindt, heeft zij nog steeds geen belang om het beroep aan te tekenen, en dient haar vordering te worden verworpen ingevolge ontoelaatbaarheid, minstens onontvankelijkheid, minstens ongegrondheid.

...

4.

De verzoekende partijen reageren als volgt:

“ ...

In de schriftelijke uiteenzetting gaat tussenkomende partij in op het belang van verzoekende partijen waarbij tussenkomende partij stelt dat verzoekende partijen geen rechtens vereiste belang zouden hebben aangezien er volgens tussenkomende partij geen sprake is van enige vorm van hinder voor verzoekende partijen.

Hierbij stelt tussenkomende partij dat verzoekende partijen niet meer dan de normale hinder en normale ongemakken ondervinden door de verbouwingswerken. Met betrekking tot de hinder ingevolge de hoogte van de nieuwe woning stelt tussenkomende partij dat de nieuwe situatie een verbetering zou betreffen in vergelijking met de bestaande situatie aangezien er van een schilddak wordt overgegaan naar een zadeldak en er niet meer schaduw wordt gecreëerd dan vandaag het geval is. Daarnaast stelt tussenkomende partij dat het volume van de nieuwe woning geen enkele impact heeft en aldus geen enkele vorm van hinder veroorzaakt naar het terrein van verzoekende partijen toe. Tot slot stelt tussenkomende partij steevast dat het handelt over een verbouwing van de huidige woning, dat de impact van de verbouwingswerken geen motief tot belang zouden zijn, dat de garage niet zou worden verbouwd tot een zeer groot volume, doch wordt verbouwd, is de uitkijk volgens tussenkomende partij evenmin een reden tot belang én zou de verhoging van de nokhoogte van de garage evenmin hinderen zijn.

18. In tegenstelling tot hetgeen tussenkomende halstarrig tracht voor te houden, beschikken verzoekende partijen wel degelijk over het rechtens vereiste belang teneinde betreffende procedure aanhangig te maken én te voeren voor Uw Raad.

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de stedenbouwkundige vergunning kan immers beroep instellen bij Uw Raad. De onrechtstreekse hinder en nadelen dewelke verzoekende partijen zullen ondervinden door de nieuwbouw (zoals verder zal worden uiteengezet heeft de aanvraag immers geen betrekking op een verbouwing van de bestaande woning) werden reeds uiteengezet.

In zijn betoog tracht tussenkomende partij zich enkel in de plaats te stellen van verzoekende partijen teneinde trachten te overtuigen dat verzoekende partijen geen hinder zouden ondervinden. Dit is echter niet correct. Door het loutere feit dat verzoekende partijen direct aanpalenden zijn aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft én de nieuwe woning een veel hoger én groter volume zal hebben dan de bestaande woning waardoor er per definitie meer schaduw op de eigendom van verzoekende partijen terechtkomt, is voldoende teneinde het belang van verzoekende partijen aan te tonen. Bijkomend zal de nieuwbouw een verstoring vormen van de verblijfskwaliteit op het terras en in de woning van verzoekende partijen. Het argument van tussenkomende partij dat eigenaars van gronden en woningen evenveel recht hebben om te bouwen en te verbouwen is hierbij correct, doch irrelevant. Het feit dat eigenaars evenveel recht hebben, doet immers geen afbreuk aan het belang hetgeen verzoekende partijen hebben bij het instellen van onderhavige procedure.

Bijkomend wordt het bijgebouw in de tuin met 2 à 3 meter verhoogd en voorzien van een raam welke uitkijk geeft in de richting van het perceel van verzoekende partijen. Hierop wordt door tussenkommende partij echter niet ingegaan.

Hieruit volgt dan ook dat verzoekende partijen wel degelijk rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Verzoekende partijen doen dan ook blijken van het rechtens vereiste belang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, in de toepasselijke versie, in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Het is derhalve niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van een reëel risico op deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met absolute zekerheid worden aangetoond. De vraag of een verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij haar vordering beschikt, mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden beantwoord.

2.

De verzoekende partijen situeren hun woning links aanpalend ten opzichte van het aanvraagperceel hetgeen zij illustreren aan de hand van fotomateriaal met een visualisatie van het bestaande uitzicht achteraan hun woning en vanop hun terras in de richting van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

In die zin maken de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van een reëel risico op de door hen ingeroepen visuele hinder, schaduwhinder en “verstoring van de verblijfskwaliteit” op het terras achteraan hun woning, afdoende aannemelijk.

De exceptie wordt verworpen. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO:

“ ...

Het eerste middel van verzoekende partijen baseert zich op de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO).

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

Artikel 4.1.1. van de VCRO bepaalt het volgende met betrekking tot herbouwen en verbouwen:

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt voorgesteld als een verbouwing van een bestaande eengezinswoning, het inrichten van een zorgwoning en het herbouwen van een garage.

In de feiten dient echter te worden vastgesteld dat het in casu handelt over een nieuwbouw/herbouw en aldus geen verbouwing.

De woning wordt hierbij ingeplant op amper 1,71 m (aan de voorgevel) en slechts 0,99 m (aan de achtergevel) ten opzichte van de linkerperceelsgrens.

19. Uit de vergelijking van de plannen van de bestaande toestand met de plannen van de nieuwe toestand blijkt duidelijk dat het niet om een verbouwing gaat zoals gedefinieerd in de definitie van artikel 4.1.1, 12° VCRO maar om een herbouw zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 6° VCRO.

De contouren van de buitenmuren werden hierna opgetekend/geschetst zodat een vergelijking tussen de bestaande en de nieuwe toestand mogelijk is.

Het is overduidelijk dat op basis van bovenstaande vergelijkingen, de vaststelling op de plannen en in het bijzonder de brief met bijlagen van architect Charlotte Merveille dd. 2 augustus 2018 (stuk nr. 9) waaruit blijkt dat meer dan veertig procent (40 %) van de buitenmuren zullen gesloopt worden.

Het bouwwerk valt dus niet onder de definitie van een verbouwing overeenkomstig artikel 4.1.1. VCRO, 12° waarbij ten minste 60% van de buitenmuren dient te worden behouden, maar is in feite het herbouwen met uitbreiding van een woning overeenkomstig artikel 4.1.1, 6° VCRO aangezien méér dan veertig procent (40%) van de buitenmuren van een constructie afgebroken wordt.

Het volume van de bestaande woning wordt uitgebreid van 619 m³ naar 988 m³.

21. Hierbij dient vastgesteld te worden dat betreffend standpunt van verzoekende partijen tevens werd bevestigd door het verslag van de PSA dd. 15 mei 2018 (Stuk nr. 6). Hierbij stelde de PSA uitdrukkelijk het volgende op pagina 4:

“Het aanbrengen van een isolatielaag met een afwerking van steenstrips is derhalve geen argument om te spreken van een herbouw van de woning. Wat betreft het behoud van de buitenmuren geeft de aanvrager in een toegevoegde nota (opgemaakt na het beroep) aan dat 61% van de buitenmuren wordt behouden en er dus niet voldaan wordt aan de minimumregel die wordt opgelegd. Een eigen berekening aan de hand van de opgetekende gevels geeft een behoud van $\pm 55\%$ aan waarbij dus niet voldaan wordt aan deze opgelegde voorwaarde. Los van deze berekening wordt vastgesteld dat de achtergevel volledig wordt afgebroken en dat ook de rechter zijgevel nagenoeg volledig verdwijnt. De voorgevel en de linker zijgevel blijven wel voor het grootste deel behouden maar bij de interne invulling is geen rekening gehouden met de bestaande raamopeningen. In de linker zijgevel worden vijf raamopeningen dicht gemaakt. In de voorgevel komen er acht nieuwe raamopeningen. Al deze werken tonen dat hier niet meer gesproken kan worden van een verbouwing met een uitbreiding maar dat het eerder om een herbouw gaat.”

De buitengevels blijven slechts beperkt behouden en de woning wordt uitgebreid zowel in de hoogte, in de breedte als in de diepte. Er wordt een volwaardige tweede bouwlaag gecreëerd met een hogere kroonlijst en daarboven komt een groot nieuw dakvolume. Het ontwerp omvat geen plan van dit dakvolume maar er wordt wel een volwaardige trap voorzien en er komt nog een dakkapel. Het gaat hier niet om een bescheiden dak waar enkel de technieken worden ondergebracht maar om een volwaardig volume, mede door de vorm als schilddak. Op de gelijkvloerse verdieping is er in de bestaande toestand, links achteraan, enkel een kleine tuinkamer met een lage kroonlijst. Het ontwerp voorziet in de nieuwe toestand een ruime keuken en eethoek achteraan over de volledige breedte van de woning. Er komt een nieuwe inkom met een nieuwe trap. Ook de eerste verdieping wordt uitgebreid van 7,90 m naar 11,58 m diep waarbij de kroonlijst wordt opgetrokken. Hier is geen sprake meer van het behoud van de bestaande woning met een uitbreiding maar van een geheel nieuw volume.”

(eigen onderlijning)

Uit bovenstaande volgt dan ook dat de PSA op basis van een door haar uitgevoerde berekening tevens oordeelt dat er slechts 55% van de gevels behouden blijft waardoor niet voldaan wordt aan de 60% voorwaarde overeenkomstig artikel 4.1.1, 12° teneinde te bespreken van een verbouwing.

22. Hierbij dient bovendien vastgesteld te worden dat er meerdere afwijkingen zijn ten overstaan van de plannen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Hiervoor wordt ook verwezen naar stuk nr. 9, waarin de details van de analyse opgesomd zijn.

De voorgevel wordt als één te behouden muurvlak beschouwd met een afmeting van 8,5 m breedte en een hoogte van 4,75 m. Het grondplan van de bestaande gelijkvloerse verdieping toont echter duidelijk dat deze buitenmuur op de gelijkvloerse verdieping niet in één vlak ligt. Dit gedeelte van de buitenmuur wordt integraal verwijderd en kan niet worden beschouwd als zijnde te behouden. Op het grondplan van de gelijkvloerse verdieping van de nieuwe toestand is deze muur verwijderd en staat er duidelijk nieuw metselwerk ingetekend. Bovendien werd de dakkapel in rekening gebracht, wat uiteraard niet correct is. Uit deze analyse blijkt duidelijk dat de berekening van de voorgevel niet correct is.

Met betrekking tot de zijgevel links wordt de gevel achteraan meer gesloopt dan wat uit berekening blijkt. Immers in de berekening wordt de lengte van de zijgevel minder lang genomen dan wat op de plannen staat.

Ook voor de achtergevel werd een andere gevelhoogte in de berekening ingebracht.

Aan de rechter zijgevel zijn de aangenomen hoogten in de berekeningsnota in conflict met de linker zijgevel en het plan doorsnede.

Het is duidelijk dat de resultaten van de afgegeven berekeningsnota een fout beeld geven van het aandeel te behouden buitenmuren en overstaan van de bestaande buitenmuren.

Uit de analyse blijkt dat slechts 53,26 % van de buitenmuren bewaard blijven en zodoende meer dan 40 % van de buitenmuren gesloopt worden.

De afgegeven berekeningsnota geeft duidelijk geen correcte weergave en was er enkel op gebaseerd om de Deputatie om de tuin te leiden.

23. *Op basis van bovenstaande dient dan ook besloten te worden dat de aanvraag in de feiten een gemaskeerde nieuwbouw betreft.*

De Deputatie heeft bovendien nagelaten om de berekeningsnota kritisch na te kijken en na te rekenen waardoor ze op basis van het foutieve afgegeven document (stuk nr. 8) geen correcte beslissing nam. De PSA had het anderzijds wel bij het rechte eind in zijn/haar analyse.

24. *Daar het perceel niet gelegen is in een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling, dienen de gangbare gebruiken inzake de stedenbouwkundige regels toegepast te worden. Op het grondgebied van het Vlaams Gewest is de praktijk gangbaar om een nieuwe woning in te planten op minimum 3 m van de perceelgrenzen en niet dicht.*

25. *Hierboven werd reeds aangetoond dat het niet om een verbouwing (met uitbreiding) gaat maar om een herbouw. Betreffende woning dient dan ook ingeplant te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en niet op de lijn van de huidige zijgevel (op 1,71 m (aan de voorgevel) en 0,99 m (aan de achtergevel) ten opzichte van de linkerperceelsgrens).*

26. *Betreffende werd tevens bevestigd door de PSA in het verslag dd. 15 mei 2018 op pagina 4, waarbij het volgende wordt gesteld:*

“De beoordeling of het hier om een herbouw of een verbouwing gaat is in voorliggende aanvraag van cruciaal belang juist omwille van de slechte stedenbouwkundige inplanting van de linker zijgevel. Uit wat hierboven is omschreven blijkt dat het in hoofdzaak het behoud van deze linker zijgevel is die ervoor zorgt dat er nog wordt gesproken van een verbouwing. Een duurzame bestemming vereist een kritische stedenbouwkundige benadering en kan de te korte inplanting ten opzichte van de linker zijdelingse perceelsgrens niet negeren. Gelet op het creëren van een nieuw volume zowel in de hoogte als in de breedte als in de diepte, dient hiermee rekening gehouden te worden en dient de nieuwe woning op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden ingeplant.”

(eigen onderlijning)

In conclusie stelt de PSA dan ook dat een duurzame bestemming een kritische stedenbouwkundige benadering vereist waarbij de te korte inplanting ten opzichte van de linker perceelsgrens (van 0,99 meter tot 1,71 meter) niet kan worden genegeerd. Een afstand van 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt als algemeen gangbare stedenbouwkundige regel opgelegd teneinde voldoende doorgroening en openheid tussen de gebouwen in open verband te behouden of te realiseren.

27. *Daarenboven dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing tevens betrekking heeft op de afbraak van een garage en berging in de tuin en het bouwen van een nieuwe garage van 6,00 meter op 6,50 meter waarbij de garage een kroonlijsthoogte*

heeft van 2,70 meter en een nokhoogte van 5,20 meter. De oppervlakte van de garage bedraagt dan ook 39 m².

Uit het terreinprofiel "profiel A-B" blijkt echter dat de garage een nokhoogte zal hebben van ongeveer 6,00 meter. Een gebouw met een nokhoogte van 6,00 meter als bijgebouw is groot en kan niet meer aanzien worden als een louter bijgebouw.

28. Uit bovenstaande volgt dat de combinatie van de oppervlakte van beide constructies, namelijk de woning met een oppervlakte van 161 m² en een garage met een oppervlakte van 39 m², leidt tot een te groot bebouwingspercentage op het perceel ten opzichte van de aanpalende percelen.

Het inplanten van een nieuwe woning op minder dan 3,00 meter van de linkerperceelsgrens, namelijk 1,71 meter aan de voorgevel en 0,99 meter aan de achtergevel, de inplanting van een garage met een nokhoogte van 6,00 m én een te grote bebouwing in oppervlakte op het perceel, is dan ook niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden.

...

1.2.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen als volgt de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet):

“ ...

De formele motiveringsplicht houdt in dat de motieven waarop de betrokken overheid zich steunt moeten worden opgenomen in de bestreden beslissing zodat de betrokkene kennis kan nemen van deze motieven. Deze motivering moet afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is afgeleid uit de algemene zorgvuldigheidsnorm die wordt bepaald aan de hand van het criterium van het normale voorzichtige en redelijke bestuur geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden. Zo is er een schending van de zorgvuldigheidsplicht omwille van een gebrek aan een zorgvuldige voorbereiding, wanneer het bestuurt te kort is geschoten door een gebrek aan zorgvuldige afweging van de bij het besluit betrokken belangen, of wanneer er sprake is van een gebrek in de zorgvuldige kennisgeving van de beslissing.

31. Zoals reeds vermeld onder randnummer 7 adviseert de PSA in het verslag dd. 15 mei 2018 (Stuk nr. 6) om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hierbij stelt de PSA meer bepaald het volgende met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en de discussie met betrekking tot het feit of de aanvraag betrekking heeft op verbouwen of herbouwen:

...

Hieruit volgt dan ook dat de PSA stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening aangezien er sprake is van een te korte afstand met de linker perceelsgrens dewelke enkel nog wordt verzwaaard.

Daarnaast stelt de PSA dat het in casu wel degelijk gaat om het herbouwen van een woning met uitbreiding en niet een verbouwen.

32. De bestreden beslissing wijkt echter af van het betreffende advies van de PSA waarbij de bestreden beslissing het volgende stelt:

...

Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt dat het vergunningverlenend bestuur het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij de beoordeling dient te betrekken. Wanneer het bestuur afwijkt van dit verslag dient het des te zorgvuldiger te motiveren waarom het tot een ander besluit is gekomen. Er geldt een verzwaarde motiveringsplicht. Deze motivering moet minstens de andersluidende elementen in het verslag bespreken. Hierbij dient het vergunningverlenend bestuur haar andersluidende beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding, bij gebrek waaraan er sprake zal zijn van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur (RvVb 29 september 2015, nr. A/1516/0068).

34. *Op basis van bovenstaande dient echter te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niets vermeldt met betrekking tot het advies van de PSA aangaande de goede ruimtelijke ordening van de plaats, meer bepaald de verzwaren van de korte afstand tot de linker perceelsgrens door het bijkomend volume op de eerste verdieping en in het dak.*

Daarnaast wijkt de verwerende partij in de bestreden beslissing af van het advies van de PSA aangaande het herbouwen, dan wel verbouwen. Hierbij stelt verwerende partij echter enkel dat de aanvrager stelt dat een deel van de achtergevel niet wordt meegeteld in de berekening, dat het inkomportaal eveneens kan worden meegerekend en dat indien het inpandige volume wordt geteld als vlakke gevel er wel 61% behouden blijft. Indien de dakkapel tevens zou worden meegeteld zou dit percentage nog oplopen. Op basis hiervan stelt verwerende partij dat mag worden vastgesteld dat meer dan 60% van de buitenmuren behouden blijft.

35. *Hieruit blijkt dan ook dat verwerende partij op geen enkele wijze ingaat op de argumenten zoals ontwikkeld door de PSA, namelijk dat een eigen berekening van de PSA een behoud geeft van slechts 55 % van de muren. Hierbij stelt de PSA dat de achtergevel volledig wordt afgebroken én dat ook de rechter zijgevel bijna volledig verdwijnt. Ook werd bij de interne invulling geen rekening gehouden met de bestaande raamopeningen. In de linker zijgevel worden er maar liefst vijf raamopeningen dicht gemaakt en in de voorgevel worden er acht nieuwe raamopeningen bijgemaakt. Op basis hiervan besluit de PSA dat er sprake is van een herbouwen en niet van een verbouwing.*

Stuk nr. 9, waarin een eigen analyse van de te behouden geveloppervlakten werd gedaan en de afgegeven berekeningsnota van de aanvrager werd gescreend, bevestigt de argumenten en de stelling van de PSA.

De bestreden beslissing gaat echter op geen enkele wijze in op de betreffende argumenten van de PSA. De bestreden beslissing geeft zelfs niet in het minste aan waarom de berekening zoals door de PSA zelf uitgevoerd niet correct zou zijn, doch neemt het standpunt van de heer De Mulder klakkeloos over.

De bestreden beslissing schendt dan ook de zorgvuldigheidsplicht én de formele motiveringsplicht zoals eveneens bepaald in artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

...

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel als volgt:

“ ...

Artikel 4.1.1, 12° VCRO definieert het begrip “verbouwen” als “aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de

buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden". Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt hierbij beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

Artikel 4.1.1, 6° VCRO omschrijft het begrip "herbouwen" als volgt: "een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen".

In casu heeft verwerende partij in de bestreden beslissing in eerste instantie dan ook terecht geoordeeld dat het aanbrengen van een isolatielaag met een afwerking van steenstrips, zoals aangevraagd, geen argument kan zijn om te spreken van een herbouw van de woning.

Verder blijkt uit het administratief dossier, waaronder de plannen en toelichtende berekeningsnota's, dat 61% van de buitenmuren behouden wordt en er dus net voldaan wordt aan de minimumregel die wordt opgelegd om te spreken van een verbouwing.

Immers, een deel van de achtergevel wordt structureel behouden, hetgeen uiteraard ook moet worden meegeteld in de berekening omdat dit deel geïncorporeerd wordt in het nieuwe deel. Daarnaast ligt het inkomportaal inpandig, zodat deze eveneens meegerekend moet worden, en men aan 61% procent aan behouden buitenmuren komt. Sterker nog, als het deel onder de dakkapel ook nog wordt meegeteld, loopt dit percentage zelfs nog verder op.

Ontegensprekelijk blijft er in casu dan ook meer dan 60% van de buitenmuren bewaard, zodat er in casu zonder twijfel sprake is van een verbouwing i.p.v. een herbouw.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat, gelet op het feit dat het hier gaat om een verbouwing met uitbreiding, er niet kan verwacht worden dat een oplossing wordt geboden aan de beperkte breedte van de zijdelingse bouwvrije strook langs de linker perceelsgrens.

Wel dient de verbouwing uiteraard op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening getoetst te worden, en uit deze toets is gebleken dat dat geen probleem vormt. De aanvraag is immers inpasbaar binnen de directe omgeving, waar nog woningen met twee volwaardige bouwlagen en een dakvolume voorkomen. Daarenboven voorziet de aanvraag in de invulling met een zorgwoning, zodat ook de noodzaak aan een uitbreiding verantwoord wordt vanuit het perspectief van een lange termijnvisie.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende geoordeeld:

...

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

..."

2.2.

Op het tweede middel antwoordt de verwerende partij als volgt:

“ ...

Vooreerst kan hier opgemerkt worden dat de motiveringsplicht van een deputatie geenszins inhoudt dat, als zij wenst af te wijken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zij dit advies punt per punt dient te weerleggen.

Het is noodzakelijk, doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen aangeeft die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het andersluidende advies niet wordt gevolgd. (R.v.St., Pattyn, nr. 164.651, 13 november 2006; R.v.St., NV Smet-Jet, nr. 43.272, 10 juni 1993; R.v.St., Gebroeders De Vadder, nr. 53.754, 15 juni 1995; R.v.St., Vanden Avenne Vrieshuis, nr. 85.292, 10 februari 2000; R.v.St., Coghe en Denecker, nr. 100.331, 25 oktober 2001; R.v.St., NV Transgrum, nr. 102.582, 17 januari 2002). Meer bepaald stelt de Raad van State hieromtrent het volgende:

Het formeel motiveren houdt aldus niet in dat de deputatie het advies van de PSA punt voor punt dient te weerleggen. Het is noodzakelijk, doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet wordt gevolgd. (S. DENYS, Advisering in het bestuursrecht, in Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, Die Keure, 2013, randnr. 892).

Welnu, uit de motivering van de bestreden beslissing zelf blijkt duidelijk om welke redenen verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt (toelichting waarom verbouwing is i.p.v. herbouw, en toelichting van afwijkende berekening van behouden buitenmuren t.o.v. berekening van PSA), en om welke redenen zij van oordeel is dat de aanvraag wél vergunbaar is. Zo bepaalt verwerende partij hieromtrent meer bepaald uitdrukkelijk het volgende:

...

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat de motiveringsplicht in de bestreden beslissing zou zijn geschonden. Verwerende partij heeft afdoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de aanvraag wél kan worden vergund, en waarom zij aldus afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast is het evenmin zo dat de beoordeling van de vergunbaarheid van de aanvraag onzorgvuldig zou zijn gebeurd. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing (en meer bepaald uit het citaat hierboven), heeft verwerende partij de bestreden beslissing afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

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

...”

3.1.

De tussenkomende partij voegt hier wat het eerste middel betreft, aan toe:

“ ...

Voor zover dit middel uitgaat van een nieuwbouw, terwijl er een verbouwing wordt vergund, faalt het zowel in feite als in rechte.

De bestaande woning wordt niet verplaatst, en er wordt vertrokken vanuit de contouren van het huidige gebouw ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Deze wordt enkel verbouwd, binnen de grenzen van de definities voorzien in de VCRO.

Zoals hierboven vermeld, trachten de beroepsindieners te doen uitschijnen dat Dhr. De Mulder, diens architect Luk Willems, de PSA in haar aanvullend advies met berekeningsnota en de bestendige Deputatie zich hebben vergist in de oppervlakte bestaande muren dewelke worden behouden.

De beroepsindieners willen laten uitschijnen dat de Bestendige Deputatie haar beslissing heeft gebaseerd op een onwettelijkheid, of dat zij een onwettelijke beslissing heeft genomen door geen rekening te houden met artikel 4.1.1, 12° VCRO dat bepaalt:

“verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.”

Daarbij verwijzen de beroepsindieners voor het eerst naar een nota van een technische raad, Charlotte Merveille (stuk 9 bundel beroepsindieners). Zij komt tot kritieken en een berekening die – vanzelfsprekend – in het voordeel uitmondt van haar opdrachtgevers, in die zin dat zij besluit tot een behoud van oppervlakte muren van minder dan 60%. (hiertoe besloten de beroepsindieners ook reeds bij de Bestendige Deputatie, zonder nota van een technisch raadgever).

Architect Luk Willems heeft op grond van de wetenschappelijke eerlijkheid verschillende tabellen uitgewerkt dewelke vertrekken van de berekeningsmethode van Mevr. Merveille teneinde aan te tonen dat de visie van de Bestendige Deputatie wel degelijk gebaseerd is op een werkelijke toestand die, na verbouwing, minstens 60% van de bestaande muuroppervlakte overeenind houdt. (zie stuk 11: Verklarende nota met inbegrip van vergelijkende tabellen en plannen).

De nota en tabellen komen hierop neer dat er, uitgaande van art. 4.1.1, 12° VCRO, er hoe dan ook ruimte voor discussie/interpretatie bestaat voor bepaalde aspecten aan een gebouw.

Volgens de nota en tabellen (stuk 11) zijn er visies mogelijk die de oppervlakte behoud van bestaande muren doet variëren tussen 54% (stuk 1 tabel 1 – uitgangspunten beroepsindieners mits correcties) en 61,20% (stuk 1 tabel 2, - uitgangspunten Bestendige Deputatie op grond van de visie van Dhr. De Mulder en architect Willems).

Essentieel is het vraagstuk rond de inpandig gelegen inkomruimte van het gebouw in haar huidige toestand. (stuk 12: foto van deze ruimte: deze is bovenaan afgewerkt met een houten plafond en onderaan met tegels die identiek zijn aan de tegels binnen in huis. De foto toont ook het stuk muur (hoekkolom) dat de hoek vormt van dit lokaal. Deze grote hoekkolom vormt de afbakening van het volume en van de buitengrenzen van dit inpandig

gelegen volume.) Het is duidelijk dat de wetgeving hierover geen details bevat, en dat zodoende artikel 4.1.1, 12° VCRO in bepaalde gevallen ruimte voor interpretatie laat – lees, dat er zodoende ten dele een stuk discretionaire bevoegdheid ligt bij de PSA (in haar advies) en bij de Bestendige Deputatie (in haar beslissing).

Stuk 11 bevat verder ten titel van voorbeeld enkele foto's van andere gebouwsituaties die bewijzen dat er effectief interpretatieve (lees, discretionaire) beslissingen mogelijk zijn. In stuk 14 worden desbetreffende nog enkele andere voorbeelden bijgebracht die toelaten te begrijpen dat interpretaties over oppervlakte/volume mogelijk zijn, zonder dat op die basis buiten artikel 4.1.1, 12° VCRO wordt getreden.

Er is zodoende geen sprake van schending van artikel 4.1.1, 12° VCRO door de Bestendige Deputatie.

Bij uitbreiding, is er zodoende ook geen sprake van schending van artikel 4.3.1§2 VCRO, het artikel waarop de beroepsindieners hun middel steunen.

Stuk 13 bevat nog 2 bijkomende foto's van de plaatselijke types van woningen zoals gekend door alle partijen in de procedure, namelijk Asbeekstraat 16 en 24, recent verbouwd, en wijzende op het type van woningen, met 2 volwaardige bouwlagen (gelijkvloers en +1) en zelfs een bewoond verdiep onder dak (+2) dewelke worden toegelaten. Ook naar deze woningen werd op de hoorzitting van de deputatie nog verwezen.

Stuk 11 bevat verder nog de plannen op basis waarvan de berekeningen zijn gedaan aanleiding gevende tot de tabellen, alsook tabellen 3 en 4 met hypothetische cijfers, welke verwijzen naar bijgevoegde hypothetische plannen, waarbij de achtermuur van de huidige tuinkamer behouden blijft en niet ingekort wordt. Dit zou betekenen dat de achterste muur van de verbouwde woning +- 20 cm verder komt dan waar deze vandaag in de huidige voorliggende plannen zoals goedgekeurd door de Deputatie komt te staan. Het gevolg daarvan is dat in de visie van de beroepsindieners, er dan op een behoud van bestaande muren wordt gekomen van 59% (stuk 11 tabel 3) en in de visie van Dhr. De Mulder/architect Willems/de bestendige Deputatie op 65,38% (stuk 11 tabel 4). Deze hypothetische plannen en tabellen 3 en 4 tonen de absurditeit aan van de situatie en de absurditeit van het administratief beroep van Vroman-De Lescluze: door de diepte van de huidige woning volledig te behouden, zou in zowel de visie van de beroepsindieners als in de visie van Dhr. De Mulder, bij benadering minstens 60% (59,03% wordt normaliter ook aanvaard door de Bestendige Deputatie) van de bestaande oppervlakte muren behouden blijven, tot zelfs 65,38% uitgaande van de interpretatie van volume en oppervlakte van de Deputatie (hetgeen haar – het weze herhaald – vrij staat en niet indruist tegen artikel 4.1.1, 12° VCRO). Overigens laat, zoals vermeld voor de Bestendige Deputatie, artikel 4.4.1 VCRO zeer beperkte afwijkingen van de standaardvoorschriften (wat naar inzien van de bouwaanvrager geenszins het geval is) toe, temeer de intenties van de bouwaanvrager enkel tot doel hebben de woning te laten voldoen aan de hedendaagse normen en politiek op de stedenbouw, ouderenzorg en inbreiding.

Zelfs bij een vernietiging en terugverwijzing naar de Bestendige Deputatie zou m.a.w. een banale wijziging van de plannen (nl. geen inkorting van de diepte van de huidige woning, en op die manier ten nadele van het zicht vanuit de tuin en het terras van de beroepsindieners) in alle gevallen (ook) leiden tot een aanvaarding van het project. Uw Raad zal hiervoor dan ook oog willen hebben bij haar afwegingen, te weten dat de tijd van de grootmoeder van Dhr. De Mulder, dewelke momenteel in de te verbouwen woning woont

en dewelke 89 jaar is, en waarvoor in de eerste plaats de zorgfunctie wordt voorzien in het verbouwingsproject, uiteraard wegtikt.

Al deze uitvoerige tabellen, nota's edm, werden nog voorafgegaan door een berekening die reeds in het verweerschrift, zoals neergelegd voor de Bestendige Deputatie d.d. 23/03/2018 werd verwerkt (zie stuk 9) en dewelke ook reeds besloot tot een berekening die uitkwam op minstens 60% blijvende oppervlakte muren.

Voor het huidige voorliggende project is bijgevolg geen sprake van een "gemaskeerde nieuwbouw", en zodoende is er ook geen sprake van een incompatibiliteit van een verbouwing met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De geviseerde verbouwing is perfect in overeenstemming met de principes van artikel 4.3.1§2 VCRO, zo wat betreft

- de functionele inpasbaarheid (alle woningen in de omgeving zijn gezinswoningen afwisselend met apart staande garages – de inpasbaarheid is reeds een feit gezien het een bestaande woning betreft)*
- de mobiliteitsimpact (een gezinswoning vertrekt vanuit het principe van een 2-tal voertuigen, net zoals dat voor de beroepsindieners het geval is. Er is garage voorzien, een oprit, zodoende dat er geen mobiliteitsimpact is in vergelijking met de actuele situatie)*
- de schaal (de bestaande woning kent een beperkte volume-uitbreiding van de woongedeelten, om reden dat er ook een sociaal zorgdeel aan wordt voorzien die apart en zelfstandig wonen van een zorgbehoevend persoon mogelijk maakt)*
- het ruimtegebruik (er wordt vertrokken van de bestaande situatie die wordt verbouwd, zonder een wezenlijke impact op het ruimtegebruik. In tegendeel: heel wat stallingen edm verdwijnen en de garage wordt verder teruggetrokken uit de tuin. Verder wordt met de ruimte net goed omgesprongen, rekening houdende met het sociaal zorgdeel m.o.o. zelfstandig wonen van een zorgbehoevende.)*
- de bouwdichtheid (is een historisch gegeven, zie hiervoor + sluit de combinatie van een sociaal zorgdeel met een gezinswoning aan bij het woonbeleidsplan Vlaanderen, zie stuk 10, waarnaar ook verwezen op de hoorzitting van de deputatie)*
- visueelvormelijke elementen (de bestaande woning type jaren 50 wordt verbouwd naar een hedendaagse nog steeds klassieke woning in landelijke stijl hetgeen perfect bij de omgeving én bij de woning van de beroepsindieners aansluit)*
- cultuurhistorische aspecten (er zijn geen historische aspecten aan de bestaande woning, dewelke op dat vlak van geen waarde is)*
- bodemreliëf (er wordt aan het reliëf niets gewijzigd. In tegendeel, er zullen minder verhardingen zijn nadat de verbouwing zal afgewerkt zijn, hetgeen aansluit op de moderne visies van bodem en bodembeheer (waterinsijpeling edm)*
- hinderaspecten (de verbouwing zal mogelijke elementen van hinder net verminderen – zie hiervoor)*
- gezondheid (de verbouwing zal de gezondheid ten goede komen, met een efficiënter energieverbruik, minder uitstoot van een CV, en een beter waterbeheer)*
- gebruiksgenot (de verbouwing voorziet in alle modern leefcomfort, zo ook wat het sociaal zorgdeel betreft)*
- veiligheid (de verbouwing zal de woning laten voldoen aan alle hedendaagse veiligheidsregels)*

De in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met een verbouwing, en NIET zoals verkeerdelijk beweerd door de beroepsindieners met een nieuwbouw, is zodoende volstrekt congruent met de voorziene verbouwing.

De korte afstand tot de perceelsgrens met de beroepsindieners, is een bestaand, historisch, gegeven. Mocht er een volstrekt nieuw gebouw worden uitgevoerd, zou er daadwerkelijk op wettelijke afstand van de perceelsgrens moeten worden gebouwd. In casus betreft het echter een verbouwing. Dat de korte afstand tot de perceelsgrens bovendien een zeer te relativeren gegeven is, bewijst het enkele feit dat wanneer de bestaande woning enkel maar een isolatie zou krijgen aan de muur grenzend aan de linkerperceelsgrens, de afstand tot deze grens sowieso zou verkleinen, zonder dat bovendien een bouwvergunning zou nodig zijn.

Nog aangaande de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, nemen de beroepsindieners de garage op de korrel, dewelke nochtans perfect aansluit in landelijke stijl bij de omgeving. Daarin wordt in het bijzonder geslaagd door te werken met een zadeldak met pannen, dit in tegenstelling tot de huidige volledig uit de toon vallende garage afgewerkt met golfplaten. De huidige garage heeft overigens ook reeds een zolderruimte. Het zadeldak zal verder ook toelaten goed aan te sluiten op de vereisten inzake E-Peil door evidentere plaatsing toe te laten van fotovoltaïsche panelen. Het weze herhaald dat deze verder uit de tuin wordt teruggetrokken, ten voordele van de omgeving en de burens. De hoogte van de nok van de nieuwe garage heeft verder geen enkele impact op de burens, omwille van dezelfde reden van terugtrekken uit de tuin en korter bij de rechter perceelsgrens te komen. Bovendien is de nokhoogte niet determinerend voor de definitie van een bijgebouw. De garage is diagonaal in vogelvlucht gelegen op 6 a 7 meter van de Asbeekstraat nummer 24. Nummer 24 heeft een nokhoogte van 9,5 a 10 meter. De woning van de familie Vroman heeft een nokhoogte van 8,50 meter, wat maakt dat de garage nog steeds ruim ondergeschikt blijft aan de hoofdbebouwing rondom. Stuk 2 toont verder aan dat de garage geen hinder zal/kan veroorzaken aan de beroepsindieners.

Besluit aangaande het eerste middel van de beroepsindieners:

Het staat vast dat de bestendige deputatie terecht is uitgegaan van juiste cijfers, juiste afmetingen en een juiste visie/interpretatie op de toepassing van artikel 4.1.1, 12° VCRO, en dat binnen haar bevoegdheid.

Het is op die grond, op grond van de hoorzitting, op grond van de aanvullende nota van de PSA én op grond van de afwezigheid van welke repliek (mondeling noch schriftelijk) dan ook vanwege de beroepsindieners, dat de bestendige deputatie tot haar besluit van toekennen van vergunning (en dus bevestiging van de vergunning vanuit de Gemeente Asse) is gekomen d.d. 31/05/2018.

De Bestendige Deputatie heeft een relatief volledige beschrijving gegeven van de omgeving alwaar de verbouwing wordt voorzien (punt 5.2 van de bestreden beslissing). De elementen die niet werden beschreven, zijn overigens in het voordeel van Dhr. De Mulder en in het nadeel van Vroman-De Lescluze (cfr. Bijvoorbeeld Asbeekstraat 16 (stuk 13).

Vervolgens heeft de Bestendige Deputatie onder haar punt 5.3 een grondige en accurate beschrijving opgenomen van de aangevraagde verbouwing.

Tot slot, benevens de vergunningsmatige historiek onder punt 5.4, analyseert de Bestendige Deputatie onder haar punt 5.5 de voorliggende middelen, rekening houdende met de elementen aangereikt in de verweerschriften, de hoorzitting en de nota, na hoorzitting, van de PSA van 28/05/2018.

In dit laatste onderdeel wordt onder subpunten b) en c) ingegaan op de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, door eerst (subpunt b)) te besluiten dat er geen bijzondere voorschriften voorliggen, alsmede dat de woning niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

Onder subpunt c) van de bestreden beslissing, blijkt essentieel dat de Bestendige Deputatie de visie van Dhr. De Mulder deelt aangaande de interpretatie van inpandig gelegen volume zoals mondeling uiteengezet op de hoorzitting (ter verduidelijking van de cijfers vermeld in de beroepsakte) en de verrekening daarvan als vlakke gevel. Art. 4.1.1, 12° VCRO bepaalt niets aangaande de beschouwing van dergelijk volume, zodat de visie van de Bestendige Deputatie niet strijdig is met de wetgeving terzake. De Bestendige Deputatie besluit dat het wel degelijk om een 'verbouwing met uitbreiding' gaat waarbij er tenminste 60% van de bestaande muuroppervlakte behouden blijft.

De aanvullende verklarende nota van architect Luk Willems (stuk 11) alsmede de aanvullende tabellen (stuk 11 tabel 2), maar ook de eerste nota (stuk 6) van architect Luk Willems tonen aan dat de Bestendige Deputatie zich niet heeft vergist en op grond van een welbepaalde visie, tot het met de wet compatibele resultaat komt qua percentage behouden oppervlakte muren van minstens 60% en zelfs nog hoger oplopend percentage.

Onder punt 5.5 d) gaat de Deputatie dieper in op de ruimtelijke inpasbaarheid van de woning. De Bestendige Deputatie geeft toe dat de situatie niet ideaal is: "Gelet op het gegeven dat het hier gaat om een verbouwing met uitbreiding kan niet verwacht worden dat een oplossing wordt geboden aan de beperkte breedte van de zijdelingse bouwvrije strook in de linker perceelsgrens."

Echter ziet de Bestendige Deputatie weloverwogen in dat "de verbouwing en uitbreiding op zich inpasbaar zijn binnen de directe omgeving. In de directe omgeving zijn er nog woningen met twee volwaardige bouwlagen en een dakvolume. Het ontwerp voorziet in de invulling van een zorgwoning zodat ook de noodzaak aan een uitbreiding verantwoord wordt vanuit het perspectief van een lange termijnvisie, zoals aangehaald door de aanvrager tijdens de hoorzitting."

Ook de impact van elementen die door de beroepsindieners worden omschreven als hinderlijk, worden door de Bestendige Deputatie onderzocht, waarbij onder punt 5.5 e) van de bestreden beslissing wordt besloten

- "dat de bijkomende schaduw ten opzichte van de linker aanpalende woning te relativeren is", en waarbij de verhouding en vergelijking wordt gemaakt tussen het huidige zadeldak en toekomstige schilddak. De Deputatie heeft ook vastgesteld dat de tuinen Zuidgericht zijn. (cfr. Gebrek aan belang beroepsindieners)

- "dat inzake de privacy aangaande inkijk, geen grote hinder bekomen wordt aangezien de linker zijgevel na de verbouwing en uitbreiding een vrij gesloten gevel betreft met enkel de toegang naar de zorgwoning en ernaast een ram van de slaapkamer bij deze zorgwoning, en een deur van de bergruimte bij de eigenlijke woning. Op de eerste verdieping of in het dakvolume zijn er geen openingen."

Ook met betrekking tot de garage, heeft de Bestendige Deputatie het dossier onderzocht en besluit zij onder punt 5.5 f) "dat deze garage een vervanggebouw betreft van een bestaande toestand, waarvan de totale oppervlakte amper wijzigt, en waaromtrent de kroonlijsthoogte 2m70 betreft met daarboven een normaal zadeldak." Zij besluit specifiek "dat de voorziene kelder in deze garage geen invloed heeft op de goede ruimtelijke ordening van de plaats."

Finaal overloopt onder punt 5.5 g) de Bestendige Deputatie de verschillende onderdelen van de definitie van de goede (plaatselijke) ruimtelijke ordening zoals voortvloeiende uit artikel 4.3.1 van de VCRO (zijnde het middel van de beroepsindieners) om daarop te besluiten dat er geen elementen voorhanden zijn die haar ervan dienen te weerhouden om de vergunning toe te kennen.

*Zodoende heeft de Bestendige Deputatie een feitelijk en wettelijk conforme en gemotiveerde beslissing genomen die niet voor vernietiging in aanmerking kan komen.
...*

3.2.

Wat betreft het tweede middel stelt de tussenkomende partij het volgende:

“ ...

Het middel zet vooreerst uiteen dat de PSA in haar verslag van 15/05/2018 adviseerde om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beroepsindieners hernemen daarbij op blz. 23, 24 en 25 van hun beroepsakte, de motieven van de PSA.

Echter werd hierboven reeds uiteengezet dat de PSA in haar verslag van 15/5/2018 is uitgegaan van een onjuiste interpretatie van het in pandig gelegen volume, waardoor zij diende te vertrekken van een project dat eerder als een herbouw diende beschouwd (met slechts 55% resterende muuroppervlakte), terwijl dit in werkelijkheid wel degelijk minstens 60% betrof. De PSA heeft dan alle andere aspecten van de al dan niet goede plaatselijke ruimtelijke ordening trachten te “matchen” vanuit diezelfde negatieve insteek van een project van (verkeerdelijk) herbouw/nieuwbouw.

In tegenstelling tot de beweringen van de beroepsindieners:

- verwijst de Bestendige Deputatie wel degelijk naar dit advies van de PSA van 15/5/2018 (zie punt 5 bestreden beslissing in haar aanhef)*
- verwijst de Bestendige Deputatie anderzijds ook naar de aanvullende en objectiverende nota van de PSA van 28/05/2018, waarbij andermaal een berekening werd gemaakt door de PSA, en waarbij zij toegeeft dat in haar visie de oppervlakte behouden muren schommelt rond de 60%*
- kan de Bestendige Deputatie vanzelfsprekend niet nuttig verwijzen naar het gros van de details van het verslag van de PSA van 15/05/2018, wanneer dit advies vertrok van verkeerde premisses welke aanleiding gaven tot een negatief beschrijf van een (verkeerdelijk als herbouw/nieuwbouw te beschouwen) verbouwing in de lokale ruimtelijke context. Naar alle details verwijzen is ook geen wettelijke verplichting.*
- is de motivering verder omstandig, duidelijk en volledig, zodat de rechtsonderhorige perfect kennis kan nemen van de argumenten welke de beslissing dragen*
- legt de Bestendige Deputatie wel degelijk uit dat de impact van het project na verbouwing op de korte afstand tot de perceelsgrens te relativeren valt – en waarmee zij dus reageert op de visies ontwikkeld door de PSA - rekening houdende met het feit dat het een verbouwing betreft die vertrekt van een reeds bestaande omvangrijke muur aan deze linker perceelsgrens, dat de nu evenwijdig met de straat lopende nok van het zadeldak vervangen wordt door een schilddak waardoor “het dakvolume ten opzichte van de linker perceelsgrens veel minder volumineus wordt” (dit blijkt ook eenvoudigweg uit de plannen van bestaande en verbouwde toestand)*

De bestreden beslissing zet duidelijk uiteen hoe zij tot haar visie komt op het project als zijnde effectief een verbouwing, en geenszins een herbouw/nieuwbouw. Ook wordt duidelijk uiteengezet, aan de hand van concrete details, dat het project, zijnde

verbouwingsproject, wel degelijk past binnen de goede plaatselijke lokale ruimtelijke context, dit vanzelfsprekend vertrekkende van de bestaande situatie die zo historisch gewild is door de beide perceeleigenaars uit het verleden.

De beslissing is zodoende formeel en materieel gemotiveerd en komt tegemoet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

4.1.

De verzoekende partijen reageren in verband met het eerste middel als volgt:

“ ...

In tegenstelling tot hetgeen verwerende en tussenkomende partij trachten voor te houden wordt niet minstens 60% van de buitenmuren behouden. Uit de berekeningen van architecte Merveille zoals door verzoekende partijen toegevoegd onder stuk nr. 9 blijkt ontegensprekelijk dat slechts 53,26% van de buitenmuren wordt behouden en er voorzien wordt in de sloop van 46,74% van de buitenmuren.

36. *Tussenkomende partij tracht in de schriftelijke uiteenzetting Uw Raad te overtuigen door te stellen dat de inpandig gelegen inkomruimte hierbij essentieel zou zijn. Immers indien volgens tussenkomende partij deze inpandig gelegen inkomruimte niet wordt meegerekend als te behouden oppervlakte komt dit neer op 54,84% te behouden geveleppervlakte terwijl dit 61,20% zou bedragen indien deze inkomruimte wel zou worden meegerekend. Dit is echter niet correct.*

37. *Verzoekende partijen verwijzen Uw Raad hiertoe naar het schrijven van architecte Merveille onder Stuk nr. 9. Hierbij dient benadrukt te worden dat de voorgevel, in tegenstelling tot hetgeen verwerende en tussenkomende partij trachten te doen uitschijnen, niet bestaat uit één vlak te wijten aan de inpandig gelegen inkomruimte. Over een breedte van 3,90 meter springt de voorgevel immers in met een diepte van 1,05 meter en een hoogte van 3,00 meter. Dit gedeelte van de voorgevel wordt integraal verwijderd en kan dan ook niet als beschouwd worden behouden.*

Uw Raad wordt uitgenodigd kennis te nemen van het stuk nr. 9 zoals gevoegd door verzoekende partijen, namelijk de berekening van de te behouden geveleppervlakte inclusief de plannen van de woning. Hierbij zal Uw Raad kunnen vaststellen dat de betreffende inpandig gelegen inkomruimte slechts een oppervlakte heeft van 11,70 m². Uit de berekening zoals gevoegd door verzoekende partijen blijkt dat het percentage te behouden buitenmuren 53,26% bedraagt in geval de betreffende inkomruimte niet wordt meegerekend. Echter indien de betreffende inkomruimte wél zou worden meegerekend, hetgeen echter niet conform artikel 4.1.1 VCRO is, dan nog zou slechts 127,59 m² van de buitenmuren behouden blijven, dan wel 58,64%. Het argument van de tussenkomende partij is dan ook niet correct.

38. *Bovendien, zoals tevens blijkt uit stuk nr. 9, dienen verzoekende partijen meerdere afwijkingen vast te stellen tussen enerzijds de berekeningen zoals voorgebracht door tussenkomende partij en de plannen van de bouwaanvraag. Hiervoor kan worden verwezen naar hetgeen boven reeds uiteen gezet.*

Het is dan ook ontegensprekelijk dat meer dan 40% van de buitenmuren zullen worden gesloopt waardoor het bouwwerk niet onder de definitie van een verbouwing overeenkomstig artikel 4.1.1. VCRO, 12° valt waarbij ten minste 60% van de buitenmuren dient te worden behouden, maar in feite het herbouwen is met uitbreiding van een woning overeenkomstig artikel 4.1.1, 6° VCRO aangezien méér dan veertig procent (40%) van de buitenmuren van een constructie afgebroken wordt.

Het project heeft dan ook wel degelijk betrekking op een nieuwbouw waarbij de gangbare stedenbouwkundige regels dienen te worden toegepast, namelijk om een nieuwe woning in te planten op minimum 3 meter van de perceelgrenzen.

39. *Uit bovenstaande blijkt dan ook dat de bestreden beslissing wel degelijk in strijd is met artikel 4.3.1, §2 VCRO met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening aangezien de bestreden beslissing een project vergund hetgeen in de feiten een nieuwbouw betreft waarbij de combinatie van de oppervlakte van beide constructies, namelijk de woning met een oppervlakte van 161 m² en een garage met een oppervlakte van 39 m², leidt tot een te groot bebouwingspercentage op het perceel ten opzichte van de aanpalende percelen.*

Hierbij kan het inplanten van een nieuwe woning op minder van 3,00 meter van de perceelsgrens, de inplanting van een garage met een nokhoogte van 6,00 meter en een te grote bebouwing in oppervlakte op het perceel bezwaarlijk worden beschouwd als goede ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden.

...

4.2.

De verzoekende partijen stellen met betrekking tot het tweede middel nog het volgende:

“ ...

Waar verwerende partij correct stelt dat de bestreden beslissing niet punt per punt het advies van de PSA dient te weerleggen, gaat verwerende partij wel voorbij aan het feit dat het vergunningverlenend bestuur het verslag van de PSA dient te betrekking in haar beoordeling en in geval van afwijking van dit verslag zorgvuldig dient te motiveren waarom hiervan wordt afgeweken waarbij minstens de andersluidende elementen in het verslag dienen te worden besproken (RvVb 29 september 2015, nr. A/1516/0068).

50. *Er dient echter te worden vastgesteld dat hieraan niet wordt voldaan met de bestreden beslissing. Zo stelt het verslag van de PSA dat:*

- Het aanbrengen van een isolatielaag met afwerking van steenstrips geen argument is om te spreken van een herbouw;*
- Uit een eigen berekening van de PSA blijkt dat slechts 55% van de gevels wordt behouden;*
- Los van de berekening wordt vastgesteld dat de achtergevel volledig wordt afgebroken en dat ook de rechter zijgevel nagenoeg volledig verdwijnt;*
- Bij de interne invulling geen rekening werd gehouden met bestaande raamopeningen;*
- In de linker zijgevel vijf raamopeningen worden dichtgemaakt en in de voorgevel er acht nieuwe raamopeningen bijkomen;*
- De buitengevels slechts beperkt worden behouden en de woning wordt uitgebreid zowel in hoogte als in breedte en in diepte;*
- Er een volwaardige tweede bouwlaag wordt gecreëerd met een hogere kroonlijst en een groot nieuw volwaardig dakvolume;*
- Het ontwerp voorziet in een nieuwe ruime keuken en eethoek achteraan over de volledige breedte van de woning;*
- Er wordt voorzien in een nieuwe inkom én een nieuwe trap.*

Hier tegenover stelt de bestreden beslissing enkel laconiek het volgende:

- *Wat betreft het behoud van de buitenmuren geeft de aanvrager in een toegevoegde nota aan dat 61% van de buitenmuren wordt behouden;*
- *Een deel van de achtergevel wordt structureel behouden maar dit wordt niet meegeteld aangezien dit deel geïncorporeerd wordt in het nieuwe deel;*
- *Het inkomportaal komt inpandig en kan eveneens meegerekend worden;*
- *Indien het inpandig volume wordt geteld als vlakke gevel wordt er wel 61% behouden.*

Ondanks het feit dat de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de PSA wordt echter nergens in de bestreden beslissing ingegaan op de argumentatie van de PSA in haar verslag met betrekking tot (1) haar eigen berekening waarbij slechts 55% van de gevels wordt behouden, (2) het feit dat de achtergevel volledig wordt afgebroken en de rechter zijgevel nagenoeg volledig verdwijnt, (3) geen rekening werd gehouden met de bestaande raamopeningen terwijl er vijf worden dichtgemaakt en acht nieuwe worden voorzien, (4) de buitengevels beperkt worden behouden en de woning wordt uitgebreid in hoogte, breedte én diepte, (5) dat een volwaardige tweede bouwlaag wordt gecreëerd en (6) dat er voorzien wordt in een nieuwe keuken en eethoek én een nieuwe inkom en trap. Over al deze argumenten wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing.

51. De bestreden beslissing gaat op geen enkele wijze in op de betreffende argumenten van de PSA. De bestreden beslissing geeft zelfs niet in het minste aan waarom de berekening zoals door de PSA zelf uitgevoerd niet correct zou zijn, doch neemt het standpunt van de heer De Mulder klakkeloos over.

De bestreden beslissing schendt dan ook de zorgvuldigheidsplicht én de formele motiveringsplicht zoals eveneens bepaald in artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel in essentie aan dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de inplanting ten opzichte van het links aanpalende perceel.

In dat verband halen zij aan dat de werken die worden aangevraagd neerkomen op een herbouw (en geen verbouwing) van de bestaande woning zodat bijgevolg een gangbare afstand van 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens moet worden gerespecteerd en de bestaande beperkte zijdelingse (bouwvrije)strook niet behouden kan blijven.

Een tweede middel leiden de verzoekende partijen in essentie af uit de vaststelling dat de verwerende partij onvoldoende zorgvuldig en gemotiveerd afwijkt van het ter zake andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Het behoort derhalve tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en waarbij zij de

noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

Wanneer andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. Dit is des te meer het geval wanneer, zoals *in casu*, het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar ter zake andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt, zodat de verwerende partij haar (andersluidende) beoordeling dient te baseren op een eigen concreet onderzoek en feitenvinding.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij werkzaamheden aan een bestaande vrijstaande eengezinswoning in functie van onder meer het inrichten van een zorgwoning (kangoeroewoning), het voorzien van bureauimte, de geschiktmaking van de zolder voor uitrustingen in het kader van de EPB-regelgeving en het herbouwen van een garage.

De bestreden beslissing beschrijft de omgeving als uitgesproken landelijk en heuvelachtig, en waarbij de aanvraag gelegen is in een woonlint gekenmerkt door een verscheidenheid aan woningen. Voorts wordt vermeld dat enerzijds de woning waarop de aanvraag betrekking heeft ingeplant staat op een afstand van 1,85m, aflopend naar 1,03m ten opzichte van de linkse zijdelingse perceelsgrens en dat anderzijds de vrijstaande woning op het links aanpalende perceel (van de verzoekende partijen) deels op 2,60m van de perceelsgrens staat. Deze vaststellingen worden door de partijen niet betwist.

Evenmin betwist is het gegeven dat het perceel gelegen is in woongebied met landelijk karakter overeenkomstig de toepasselijke gewestplanbestemming en dat voor het overige geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn, ook niet wat de minimale zijdelingse bouwvrije stroken betreft. De verzoekende partijen verwijzen in dat verband enkel naar het feit dat *“op het grondgebied van het Vlaams Gewest [...] de praktijk gangbaar [is] om een nieuwe woning in te planten op minimum 3 m van de perceelgrenzen en niet dichterbij.”*

3.

In de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier wordt onder meer het volgende toegelicht:

“
...

Voorwerp en motivatie aanvraag

- *De huidige woning aanpassen aan nieuwe noden:*
 - *Ruimte voor groter jong gezin*
 - *Bureauimte*
 - *Zolderruimte ook geschikt voor uitrustingen in kader van EPB regelgeving.*
 - *Inwoning familielid (typologie 'kangoeroewoning')*
- *Hiervoor wordt het bestaand volume deels afgebroken, met behoud van voor – en linkergevels en betonnen draagvloeren; het dak wordt verhoogd om een volwaardige eerste verdieping te bekomen en een zolder. Zodoende worden kroonlijst en nokhoogte vergelijkbaar met de buurwoningen.*
- *De geringe afstand tot de linkerkavelgrens (minder dan 1,90m) wordt behouden; [...]*

...”

Op basis hiervan en de bijgevoegde plannen, blijkt dat het bestaande volume wordt verhoogd en met name aan de rechterzijde en naar achteren wordt uitgebreid terwijl de voor- en linkergevel (die de huidige inplanting ten opzichte van de perceelsgrens bepaalt), samen met de betonnen draagvloeren behouden blijven.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer aangezien het gaat om een verbouwing met uitbreiding niet kan verwacht worden dat een oplossing wordt geboden aan de beperkte breedte van de zijdelingse bouwvrije strook in de linker perceelsgrens en dat voor het overige wel aangegeven kan worden dat de woning met haar verbouwing en uitbreiding op zich inpasbaar is binnen de directe omgeving.

Hieruit volgt dat de verwerende partij haar beoordeling omtrent het behoud van de bestaande inplanting en meer bepaald de (korte) afstand tot de linkse perceelsgrens, in hoofdzaak steunt op de vaststelling dat de grootte-orde van de aangevraagde werken te vergelijken is met verbouwingswerken en in die omstandigheden niet kan verwacht worden dat een oplossing wordt geboden aan de beperkte breedte van de zijdelingse bouwvrije strook ter hoogte van de linkse perceelsgrens.

Gezien dat op het voorliggende aanvraagperceel geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn die de minimaal te respecteren zijdelingse bouwvrije stroken verordenend voorschrijven, is de beoordeling van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk dat de bestaande inplanting van de linkergevel behouden blijft.

Minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij de inplanting ten opzichte van de linkse perceelsgrens en de bebouwingsdichtheid ten opzichte van hun woning kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Dit geldt des te meer nu de verzoekende partijen (van wie de woning zelf deels op minder dan 3 m van de perceelsgrens is opgetrokken) er in wezen enkel op aansturen om een bouwvrije strook van 3 m te voorzien maar waarbij zij geen enkele kritiek ontwikkelen op de motieven in de bestreden beslissing waarin wordt geoordeeld dat de woning op de voorziene inplantingsplaats verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft schaduwwerking, privacy en inkijk voor het links aanpalend perceel (van de verzoekende partijen).

Dat de aangevraagde werken volgens de verzoekende partijen neerkomen op een herbouw, doet hier niet aan af. De verzoekende partijen putten zich uit in uitgebreide beschouwingen omtrent de kwalificatie van de werken als herbouw in plaats van verbouwing maar gaan er echter aan voorbij

dat het onderscheid tussen beide begrippen in beginsel (enkel) relevant is voor de toepassing van de zonevreemde basisrechten en dat op zichzelf beschouwd, bij gebrek aan enig stedenbouwkundig voorschrift ter zake, geen aanleiding kan geven tot een verplicht te hanteren minimale bouwvrije zijtuinstrook van 3 m bij een zone-eigen woning in woongebied met landelijk karakter.

Het door de verzoekende partijen uitputtend becijferde onderscheid tussen 'herbouwen' en 'verbouwen' en het daarmee samenhangende percentage af te breken/te behouden buitenmuren is derhalve weinig dienend.

4.

Voorts voeren de verzoekende partijen nog aan dat de bestreden beslissing onvoldoende zorgvuldig en gemotiveerd afwijkt van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In navolging van de argumentatie van de verzoekende partijen dat de aangevraagde werken neerkomen op een herbouw, wordt in het initieel verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 31 mei 2018 in wezen gesteld dat de werken neerkomen op een herbouw met een volledig nieuw volume en als zodanig te groot zijn om de slechte bestaande stedenbouwkundige inplanting ten opzichte van de linkse perceelsgrens te blijven verantwoorden.

In de navolgende 'nota aan de deputatie' van 28 mei 2018, wordt in lijn daarmee gesteld dat, los van de concrete berekeningen met name de vergelijking van de impact en de grootteorde van de aangevraagde werken tot de conclusie leidt dat de werken te vergelijken zijn met herbouwwerkzaamheden, in welk geval de bestaande beperkte afstand tot de linkse zijdelingse perceelsgrens niet bestendig kan worden en de aanvraag bijgevolg strijdt met de goede ruimtelijke ordening.

Waar de bestreden beslissing vooreerst vaststelt dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter en vervolgens aangeeft dat met name de aard en de omvang van de aangevraagde werken er niet toe kunnen leiden dat een oplossing wordt geboden voor de beperkte breedte van de zijdelingse bouwvrije strook, blijkt hieruit afdoende waarom het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt bijgetreden.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO en de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur:

"...

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de Deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de PSA en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Hierbij bepaalt de rechtspraak dat de invulling van deze hoorplicht dient te worden getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur die voortvloeien uit de hoorplicht als algemeen

beginsel van behoorlijk bestuur aangezien door de Vlaamse Regering geen andere regelen bepaald werden met betrekking tot de hoorprocedure (RvS (10e k.) nr. 224.212, 2 juli 2013).

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het vergunningverlenend bestuur. Hieruit volgt dat de belanghebbende in de mogelijkheid dient te worden gesteld om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuur in het kader van zijn beoordeling van de aanvraag zal betrekken. Het louter organiseren van een hoorzitting zonder dat de belanghebbende in de mogelijkheid wordt gesteld om kennis te nemen van de noodzakelijke stukken van het dossier, volstaat niet om uitvoering te geven aan de hoorplicht (RvVb (8e k.) nr. A/1516/1476, 23 augustus 2016).

38. *Zoals reeds vermeld onder randnummers 8 en 9 werden tijdens de hoorzitting voor de Deputatie dd. 24 mei 2018 nog bijkomende stukken neergelegd door de aanvrager van de vergunning, de heer De Mulder.*

De bijkomende stukken, dewelke niet voorafgaand aan verzoekende partijen werden overgemaakt, hebben betrekking op een berekening van de te behouden muren, samen met foto's van woningen in de buurt.

Bij e-mail dd. 29 juni 2018, na vraag van verzoekende partijen, worden de door de heer De Mulder neergelegde bijkomende stukken overgemaakt door de Deputatie aan verzoekende partijen (Stuk nr. 8). Hierbij dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen enkel maar de berekening ontvangen, doch niet de foto's van woningen in de buurt zoals neergelegd door de heer De Mulder.

39. *Er dient echter te worden vastgesteld dat, hoewel verzoekende partijen niet in kennis werden gesteld van betreffende bijkomende stukken voorafgaand aan de hoorzitting en zelfs niet tijdens de hoorzitting, de bestreden beslissing werd gelijk gebaseerd is op deze bijkomende stukken.*

De bestreden beslissing (Stuk nr. 1) stelt immers uitdrukkelijk op pagina 5, c, 2e alinea:

“Wat betreft het behoud vna de buitenmuren geeft de aanvrager in een toegevoegde nota (opgemaakt na het beroep) aan dat minimum 61% van de buitenmuren wordt behouden en er dus net voldaan wordt aan de minimumregel die wordt opgelegd. Er wordt nog een nota neergelegd tijdens de hoorzitting in verband met deze berekeningen die deze verder toelicht. De aanvrager verklaart dat de bestaande oppervlakte 225 m² meet. Een deel van de achtergevel wordt structureel behouden, maar dit wordt niet meegeteld in de berekening omdat dit deel geïncorporeerd wordt in het nieuwe deel. Het inkomportaal ligt inpandig en kan eveneens meegerekend worden. Indien het inpandige volume wordt geteld als vlakke gevel wordt er wel 61% procent behouden. Als het deel onder de dakkapel wordt meegeteld loopt dit percentage nog op. Er mag vastgesteld worden dat er 60% van de buitenmuren behouden blijft waardoor er sprake is van een verbouwing met uitbreiding.”

40. *Uit de bijkomende stukken (Stuk nr. 8) blijkt overduidelijk dat de bestreden beslissing hierop is gebaseerd. De bijkomende stukken zetten immers uitvoerig de berekening zoals gemaakt door de heer De Mulder (aanvrager van de vergunning) uiteen,*

samen met bijkomende schetsen van de woning waarop wordt aangeduid wat volgens de heer De Mulder wordt behouden.

Betreffende wordt niet op een dergelijke wijze uiteengezet door de heer De Mulder in zijn verweerschrift zoals voorafgaand overgemaakt aan de Deputatie en verzoekende partijen. Het verweerschrift bevat immers slechts een summier overzicht van de volgens de heer De Mulder van toepassing zijnde cijfers waarbij laconiek wordt gesteld dat wel degelijk voldaan wordt aan de 60%-regel. In het verweerschrift wordt met geen woord gerept over het meerekenen van de dakkapel of over een inpassend inkomportaal.

41. *Het is maar in de bijkomende stukken dat door de heer De Mulder afzonderlijk de verschillende te behouden oppervlaktes worden aangegeven, waarbij voor het eerst melding wordt gemaakt van de dakkapel en dat betreffende oppervlakte dient te worden meegeteld.*

42. *Hierbij dient bovendien benadrukt te worden, zoals Uw Raad tevens zal kunnen vaststellen, dat de cijfers zoals gehanteerd in het verweerschrift en deze in de bijkomende berekening totaal verschillend zijn van elkaar. Het verweerschrift vermeldt immers dat de bestaande toestand in totaal 210,75 m² bedraagt, terwijl de bijkomende stukken melding maken van 222,51 m². Daarnaast zou volgens het verweerschrift in totaal 128,65 m² worden behouden, terwijl de bijkomende stukken melding maken van 135,79 m², etc.*

43. *Hieruit volgt dan ook ontegensprekelijk dat de bestreden beslissing hoofdzakelijk gebaseerd is op betreffende bijkomende stukken waarvan verzoekende partijen geen kennis hebben kunnen nemen voorafgaand aan de hoorzitting, dan wel tijdens de hoorzitting. Hierdoor werden verzoekende partijen dan ook niet in de mogelijkheid gesteld hun opmerkingen met betrekking tot de bijkomende stukken te formuleren.*

Dit betreft een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht.

44. *Bovendien dient vastgesteld te worden dat de door de heer De Mulder neergelegd nota bovendien geen correcte berekening bevat.*

Hiervoor wordt verwezen naar stuk nr. 9. Terwijl de heer De Mulder neergelegd nota spreekt van 61 % van de te bewaren muren, blijkt uit de analyse dat dit slechts 53,26 % is. Ook de PSA kwam tot ongeveer deze vaststelling.

45. *De bestreden beslissing is dan ook gebaseerd op enerzijds een nota die niet aan de tegenspraak werd onderworpen waardoor het hoorrecht is geschonden zoals hierboven bepaald. Deze nota bleek ook inhoudelijk niet correct. Een beslissing die steunt op een dergelijke éézijdige en foutieve nota betreft een beslissing die niet gesteund is op deugdelijke motieven. Om die reden is ook de materiële motiveringsplicht geschonden.*
...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De foto's van de woningen in de buurt en de berekeningsnota van de aanvrager, die op de zitting nog werden bezorgd aan verwerende partij, bevatten immers geen nieuwe elementen, zoals verzoekende partijen nochtans trachten te laten uitschijnen.

Uiteraard zijn die woningen in de buurt, waarvan foto's werden neergelegd, immers ook door verzoekende partijen gekend.

Daarnaast betreft de door de aanvrager neergelegde nota louter een herhaling / samenvatting van hetgeen op de hoorzitting zelf – in aanwezigheid van verzoekende partijen – werd gesteld.

Bovendien mag hierbij niet uit het oog worden verloren dat deze bijkomende stukken op de hoorzitting in aanwezigheid van verzoekende partijen aan verwerende partij werden overhandigd. Verzoekende partijen waren op de hoorzitting dan ook perfect in de mogelijkheid om op deze bijkomende stukken te repliceren.

*Van enige schending van de hoorplicht kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn: verzoekende partijen zijn wel degelijk met kennis van zaken en op een correcte wijze gehoord door verwerende partij, en zij hebben dan ook perfect hun standpunt bij verwerende partij kunnen verdedigen. De hoorplicht houdt immers in dat men op een nuttige wijze zijn argumenten kan naar voor brengen, hetgeen in casu ook is gebeurd.
...*

3.

De tussenkommende partij stelt het volgende:

“..."

Volgens de beroepsindieners werden door Dhr. De Mulder tijdens de hoorzitting van 24/05/2018 bijkomende stukken neergelegd. Dit zouden enerzijds een nota met berekening van de te behouden muren zijn geweest en anderzijds foto's van woningen in de buurt van het verbouwingsproject.

5.5.3.1 Wat de foto's betreft (zie stuk 7), en voor zover Dhr. De Mulder zich herinnert, werden deze op de hoorzitting enkel getoond en mondeling besproken, doch niet neergelegd. Dhr. De Mulder weet het zelfs niet meer. Deze foto's betroffen immers afdrukken vanuit Google Maps/Google Earth, die door eenieder, en dus door alle partijen, beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Bovendien is de omgeving van de woning een door alle partijen gekende omgeving, die, wanneer zij ter sprake komt, onmogelijk als nieuw gegeven kan worden gecategoriseerd. Deze werden op de hoorzitting wel in kopij overhandigd aan de raad van Vroman-De Lescluze.

Op de hoorzitting werd op deze foto's niet gereageerd door Vroman-De Lescluze, werd geen voorbehoud geformuleerd, noch een mogelijkheid tot bijkomende replieken gevraagd.

Gezien het verruimde beraad van de Bestendige Deputatie waarbij werd aangekondigd op de hoorzitting dat een aanvullende nota zou worden afgewacht vanwege de PSA, hadden de beroepsindieners alle mogelijkheid om nog te repliceren of een bijkomende al dan niet technische nota in te dienen in de periode 24/05/2018-30/05/2018, hetgeen zij niet meer deden.

Er is ook geen melding van verzoek met deze foto's geen rekening te houden.

De beroepsindieners hebben de kans gehad, via hun schriftelijke en mondelinge gehoordmogelijkheid, om de omgeving van het geviseerde verbouwingsproject te bespreken en/of te bekritisieren.

Zodoende is er aan het hoorrecht voldaan.

5.5.3.2 Wat de nota met berekeningen betreft (zie stuk 6) was de inhoud ervan niet nieuw: reeds in het verweerschrift zoals ingediend op 23/03/2018 werd een gedetailleerde berekening opgenomen die aantoonde dat het gedeelte behouden oppervlakte buitenmuren aan meer dan 60% kwam. Zulks was de essentie.

Desondanks werd er door de beroepsindieners naar aanleiding daarvan geen beroep gedaan op een technische raad (dat gebeurde pas nadat de Bestendige Deputatie haar beslissing nam van 31/05/2018).

Meer informatie over de wijze waarop de berekening minstens 60% blijvende geveloppervlaktes geeft, werd verder mondeling uiteengezet op de hoorzitting. Zuiver ter ondersteuning daarvan, werd effectief deze nota met berekeningen neergelegd ter zitting en overhandigd aan de beroepsindieners.

Opnieuw gaf deze uiteenzetting op de hoorzitting geen aanleiding tot protest, noch tot verzet tegen neerlegging van deze nota met berekeningen, noch tot kritieken of weerlegging. Evenmin werd er tijdens het verruimde beraad naderhand een aanvullende nota vanwege de beroepsindieners ingediend.

De beroepsindieners, die op typerende wijze stellen dat zij de nota niet in kopij ontvingen en er pas veel later achter vroegen bij de Deputatie, hadden overigens ook deze nota met berekeningen kunnen raadplegen op de Bestendige Deputatie tussen 24 en 30 mei 2018...hetgeen niet gebeurde. Men vroeg een kopij van het exemplaar neergelegd op de Bestendige Deputatie pas op op 29/06/2018...

De cijfers vanwege concluant werden niet klakkeloos door de Bestendige Deputatie overgenomen, maar gescreend door de PSA die op 28/5/2018, pas 4 dagen later, nog een aanvullende nota uitbracht toegevend dat effectief de oppervlakte behouden muren rond de 60% schommelt.

De Bestendige Deputatie verwijst in haar beslissing naar het feit dat concluant een nota neergelegt, doch voor haar beraad en beslissing verwijst zij naar het feit dat “de aanvrager verklaart...”, wat maakt dat de Deputatie zich met name baseert op de mondelinge uiteenzetting, en meer in het bijzonder niet zozeer over de cijfers op zich, doch wel op de berekeningsbasis uitgaande van het in pandig gelegen inkomportaal. De beroepsindieners hadden de kans daarop ter hoorzitting (en zelfs na deze hoorzitting) tegenspraak te voeren, hetgeen zij niet hebben gedaan. De PSA nam een aanvullende nota aan en de Deputatie nam haar beslissing.

Zodoende werden de beroepsindieners gehoord, en kregen zij alle kansen om te repliceren.

Nu zij voor uw Raad zijn beland, voeren zij hierover hun beklag, doch dat valt aldus noch feitelijk noch rechtens te schragen.

5.5.3.3 De beroepsindieners wijzen er verder op, binnen ditzelfde middel, dat ook de materiële motiveringsplicht wordt geschonden, omdat de aangevochten beslissing zou steunen op voormelde nota die als éénzijdig en foutief wordt bestempeld.

Het weze echter herhaald

- 1) *Dat deze nota mondeling volledig werd uiteengezet en besproken, en zodoende aan tegenspraak werd onderworpen ter hoorzitting*
- 2) *Dat deze nota bijkomstig is aan de mondelinge uiteenzettingen, waarbij ook werd gewezen op het inpandig gelegen inkomportaal*
- 3) *Dat de PSA tussen 24 en 28 mei 2018 een aanvullende studie heeft uitgewerkt op grond van de tegensprekelijke debatten gevoerd op de hoorzitting van 24/05/2018*
- 4) *Dat op geen enkel ogenblik, noch tijdens de hoorzitting, noch tussen 24/05/2018 en 28/05/2018, noch tot 30/05/2018, nog enige schriftelijke reactie is gekomen vanwege de beroepsindieners, die aangekondigd kregen op de hoorzitting van 24/5/2018 dat de PSA nog een aanvullende eigen herberekening zou maken, zodat de Bestendige Deputatie er vermocht van uit te gaan dat de beroepsindieners geen replieken te formuleren hadden op de betrokken visie van berekening.*

De bestendige deputatie baseert vervolgens haar beslissing op wat werd “verklaard” ter hoorzitting.

Er is zodoende geen enkele indicatie als zou het hoorrecht en het tegensprekelijk karakter van de debatten en stukken niet zijn gerespecteerd.

5.5.3.4 Besluit: het derde middel faalt zowel naar recht als naar de feiten.

...

4.

De verzoekende partijen reageren als volgt:

“ ...

De kern van het middel zoals opgeworpen door verzoekende partijen heeft betrekking op het feit dat door de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur de belanghebbende in de mogelijkheid wordt gesteld om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuur in het kader van zijn beoordeling van de aanvraag zal betrekken. Hierbij volstaat het louter organiseren van een hoorzitting zonder dat kennis kan worden genomen van de noodzakelijke stukken van het dossier niet (RvVb (8e k.) nr. A/1516/1476, 23 augustus 2016).

65. *Met het verweer zoals gevoerd door verwerende en tussenkomende partij wordt expliciet erkent dat tussenkomende partij wel degelijk bijkomende stukken heeft overgemaakt aan verwerende partij tijdens de hoorzitting. Dit betroffen dan ook stukken dewelke niet tijdig en voorafgaand aan de hoorzitting aan verzoekende partijen werden overgemaakt. Het feit dat deze bijkomende stukken slechts ter ondersteuning van het reeds geformuleerde standpunt van tussenkomende partij werden aangewend, doet hieraan geen afbreuk. Verwerende partij heeft immers haar bestreden beslissing wel degelijk gebaseerd op deze bijkomende stukken.*

66. *Bovendien dient vastgesteld te worden dat het door tussenkomende partij uiteengezette standpunt met betrekking tot de berekening in de initiële verweernota slechts zeer summier was. Zo wordt in de initiële verweernota enkel laconiek gesteld dat aan de 60%-regel voldaan is zonder dat hier met een woord wordt gerept over het meerekenen van de dakkapel en/of het inpandig inkomportaal hetgeen volgens tussenkomende partij op heden dermate essentieel is. Het is maar in de bijkomende stukken, op basis waarvan de bestreden beslissing werd genomen, dat de berekening volledig wordt uiteengezet én waarbij bovendien de gehanteerde cijfers volkomen verschillend zijn aan de cijfers dewelke initieel werden aangewend door tussenkomende partij. Dit getuigt dan ook van weinig ernst.*

In tegenstelling tot hetgeen verwerende en tussenkomende partij trachten voor te houden is de bestreden beslissing hoofzakelijk gebaseerd op de bijkomende stukken waarvan verzoekende partijen geen kennis hebben kunnen nemen voorafgaand aan de hoorzitting, dan wel tijdens de hoorzitting aangezien deze enkel aan verwerende partij werden overhandigd en aldus niet aan verzoekende partijen. Hierdoor waren verzoekende partijen dan ook niet in de mogelijkheid hierop enige repliek te voeren, zelfs niet mondeling.

Dit betreft een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO, in de toepasselijke versie, bepaalt:

“ ...

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

...”

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie oordelend in administratief beroep, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling dient te betrekken en de betrokken partijen die daarom verzoeken, moet horen.

Aan de hoorplicht is slechts voldaan als de betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en de mogelijkheid heeft gekregen om haar opmerkingen hierover op nuttige wijze toe te lichten.

2.

De verzoekende partijen wijzen er op dat tijdens de hoorzitting door de tussenkomende partij nog bijkomende stukken werden neergelegd, zijnde een berekening van de te behouden muren en foto's van woningen in de buurt, waarvan zij niet voorafgaandelijk aan de hoorzitting van in kennis waren gesteld.

De bestreden beslissing vermeldt dat werden *“gehoord in vergadering van 24 mei 2018: voor de beroepsindieners: advocaat Patrick Vandeveldt loco advocatenkantoor De Keuster&Casteleyn”*. Dit wordt door de verzoekende partijen niet betwist. Ter gelegenheid van de hoorzitting waren de verzoekende partijen derhalve in de mogelijkheid om hun opmerkingen te formuleren over alle stukken waarover de verwerende partij beschikte op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen, zoals blijkt uit de door hen bijgebrachte stukken, pas met een mail van 28 juni 2018 aan de verwerende partij een kopie van deze stukken hebben opgevraagd en deze daags nadien hebben ontvangen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat deze stukken het voorwerp hebben uitgemaakt van het debat tijdens de hoorzitting.

Bovendien blijkt dat de neergelegde berekening een kopie betreft van de berekening zoals gevoegd bij het oorspronkelijk aanvraagdossier, zodat dit, net zozeer als de foto's van de woningen in de omgeving, geen nieuwe of essentiële bijkomende gegevens bevat.

Het middel wordt verworpen.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde en laatste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening):

“..."

Overeenkomstig artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is de gewestelijke verordening inzake hemelwater van toepassing op het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter.

Zoals reeds uiteengezet onder het eerste én het derde middel betreft het in casu een herbouw/nieuwbouw en aldus geen verbouwing. De gewestelijke verordening inzake hemelwater is dan ook wel degelijk van toepassing.

48. Echter blijkt duidelijk uit de plannen dat er niet voldaan is aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater aangezien er niet voorzien werd in enige infiltratievoorziening. De bestreden beslissing (Stuk nr. 1) stelt wel dat er een infiltratievoorziening dient geplaatst te worden van 3.508 liter met een oppervlakte van 5,61 m² en dat hiertoe voldoende ruimte is in de tuin, doch hierbij laat de bestreden beslissing na betreffende op te leggen als voorwaarde. Om die reden steunt de bestreden beslissing ook niet op deugdelijke motieven.

Er dient dan ook vastgesteld te worden dat de stedenbouwkundige vergunning de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, schendt.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“..."

Verwerende partij stelt onder de opgelegde voorwaarden uitdrukkelijk het volgende:

“De aanvraag ingediend door Siegfried De Mulder, Roost 19, 1730 Asse inzake het verbouwen van een eengezinswoning, het inrichten van een zorgwoning en het herbouwen van een garage, gelegen Asbeekstraat 22 te Asse, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie H, perceelnummer 292m, 292n, 292k en 317b te vergunnen met de volgende voorwaarden:

- de regenwaterafvoeren dienen zoals aangeduid met 'alternatief' op het plan, aangesloten te worden op de nieuwe hemelwaterput;
- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 inzake breedband worden nageleefd;”

(eigen onderlijning)

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij niet de noodzakelijke voorzieningen m.b.t. de opvang van hemelwater (o.a. nieuwe hemelwaterput en regenwaterafvoeren) als voorwaarde zou hebben gekoppeld aan de vergunning.

Van enige schending van de hemelwaterverordening kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...

Het is juist dat de bestreden beslissing voorziet in een infiltratievoorziening van 3.508 liter met een oppervlakte van 5,61m² en waarbij wordt gesteld dat daartoe voldoende ruimte beschikbaar is in de tuin van het betrokken perceel van Dhr. De Mulder, terwijl deze infiltratievoorziening niet meer staat vermeld als voorwaarde in het finaal besluit van de beslissing.

In zoverre evenwel blijkt dat deze verordening geen toepassing vindt op het voorliggende verbouwingsproject nu dit project geen herbouw/nieuwbouw betreft, kan bezwaarlijk worden gesteld dat de bestreden beslissing de betrokken verordening schendt.

Daarnaast werd wel geëist door de Bestendige Deputatie dat alle regenafvoeren dienden aangesloten op de regenwaterput die door de aanleggende partij ook groter van capaciteit werd ingesloten in zijn aanvraag. In de mate dat alle regenafvoeren via deze put passeren, is de buffer aldaar automatisch mee gecreëerd en wordt er geen enkele afvoer rechtstreeks op de riolering aangesloten.

...”

4.

De verzoekende partijen reageren tot slot dat “*Er dient vastgesteld te worden dat tussenkomende partij erkent dat de infiltratievoorziening, zoals vereist door de hemelwaterverordening, niet is opgenomen als voorwaarde bij de vergunning.*”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen leiden een schending van de Hemelwaterverordening in essentie af uit de afwezigheid van een infiltratievoorziening in de bouwaanvraag.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

De aanvraag betreft de uitvoering van werken waarbij er een nieuwe verdieping wordt gecreëerd met een nieuwe dakconstructie. De regenwaterafvoeren bij de woning komen op een gewijzigde plaats en er komt een nieuw bijgebouw waarbij het hemelwater wordt opgevangen. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Er wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien van 5.000 liter voor hergebruik voor de toiletten en een dienstkraan. Echter wordt een deel van de dakoppervlakte rechtstreeks afgevoerd naar de straatriolering. Deze regenwaterafvoeren dienen zoals aangeduid met ‘alternatief’ op het plan, aangesloten te worden op de nieuwe hemelwaterput.

Daarbij dient tevens een infiltratievoorziening geplaatst te worden. Gelet op een totale bebouwde oppervlakte van 200,32 m² is er een infiltratievoorziening van 3.508 liter nodig met een oppervlakte van 5,61 m². Er is voldoende ruimte om deze te plaatsen in de tuin.

Rechts naast de woning wordt een halfdoorlatende verharding geplaatst van 147 m². Hierbij wordt gesteld dat het hemelwater dat op deze verharding terechtkomt op natuurlijke wijze doorheen en naast de verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen 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.

...”

Uit de geciteerde motieven blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat de regenwaterafvoeren dienen te worden aangesloten op de nieuwe hemelwaterput en waarbij tevens een infiltratievoorziening van 3.508 liter nodig is met een oppervlakte van 5,61 m².

2.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij het volgende:

“ ...

De aanvraag [...] te vergunnen met de volgende voorwaarden:

- *De regenwaterafvoeren dienen zoals aangeduid met ‘alternatief’ op het plan, aangesloten te worden op de nieuwe hemelwaterput*

...”

Hieruit blijkt dat de bestreden beslissing de aanvraag, mits naleving van de voormelde vergunningsvoorwaarde in overeenstemming acht met de Hemelwaterverordening. Het enkele gegeven dat de plaatsing van een infiltratieput niet was voorzien in de initiële plannen maar via een voorwaarde wordt opgelegd, volstaat niet om te besluiten tot een schending van de

Hemelwaterverordening, aangezien het tot de essentie van een vergunningsvoorwaarde behoort om een onvergunbare aanvraag alsnog vergunbaar te maken .

3.

Bovendien kan de vergunningsvoorwaarde inzake de regenwaterafvoeren niet los gezien worden van de motivering in de bestreden beslissing omtrent de watertoets, waar de aankoppeling op de nieuwe hemelwaterput wordt besproken en gesteld wordt dat er een infiltratievoorziening nodig is van 3.508 liter met een oppervlakte van 5,61 m². Anders dan de verzoekende partijen het zien, steunt de bestreden beslissing op dit punt derhalve niet op ondeugdelijke motieven.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre de vordering van de verzoekende partijen wordt verworpen, dienen zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partijen aangeduid te worden en blijven de kosten van het beroep, zijnde de rolrechten die zij betaalden, ten hunne laste. Om dezelfde redenen dient de vraag van de verzoekende partijen tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding afgewezen te worden.

3.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding wordt verworpen. Bovendien blijkt niet dat de tussenkomende partij wordt bijgestaan en vertegenwoordigd door een raadsman die advocaat is.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Siegfried DE MULDER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht en bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 27 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER