

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0835 van 9 december 2014  
in de zaak 1213/0690/A/4/0656

*In zake:* mevrouw **Marie VANCOPPENOLLE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de heer **Reinout PUISSANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 juli 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 19 december 2012 niet ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Beersel, Kerkveldstraat 188 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 231v.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Sofie ALBERT die loco advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De heer Reinout PUISSANT verzoekt met een aangetekende brief van 24 september 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 29 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 november 2012 tot en met 10 december 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel verleent op 19 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Er werd een beperkt openbaar onderzoek georganiseerd wegens de uitbreiding van zijmuren die voor mandeligheid in aanmerking komen.*

*De voorgeschreven procedure werd gevolgd.*

*Er werd een bezwaarschrift ingediend:*

*Korte inhoud*

- de bouwdiepte van 12m is niet gangbaar en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening;*
- een bouwdiepte van 12m reikt verder dan de achtergevel van de woning van de bezwaarindiener, en is niet gekend in de onmiddellijke omgeving;*
- het hoofdgebouw met een bouwdiepte van 12m en de achterliggende tuinmuur (3m diep /1,90m hoog) verstoort ernstig het woongenot en de levenskwaliteit van de bezwaarindieners;*  
*de voorgestelde inplanting doorbreekt de trapsgewijze inplanting van de bestaande woningen op onaanvaardbare wijze*
- de constructie veroorzaakt een verstoring van het uitzicht en de levenskwaliteit van de bezwaarindieners*  
*de constructie veroorzaakt een sterke reductie van de lichtinval*
- de bezwaarindieners kunnen zicht vinden in een woning met gelijkaardige bouwdiepte, en zonder storende terrasmuur;*  
*de afwerking van het tuinniveau is onvolledig en brengt hinder en nadelen toe aan de uitgegraven 'Engelse koer' van bezwaarindieners*
- de bouwdiepte van 12m doorbreekt het patroon van de woningenrij manifest.*

*Bespreking:*

*Door het onderwerp van de aanvraag ontstaat een kleine huizenrij van vier eengezinswoningen in half open bebouwing. Door de licht geschrante inplanting van de bebouwing ten opzichte van de straat, is het binnen de huizenrij onmogelijk om dezelfde voor- en achtergevelrij te handhaven voor het geheel van de huizenrij, dit temeer daar de uiterst linkse en uiterst rechtse woning van de huizenrij als eersten werden opgericht. Bij de woning van de bezwaarindiener is gekozen om het verschil in bouwdiepte ten opzichte van de buur aan linkzijde op te vangen aan de voorgevelzijde. Bij voorliggende aanvraag is gekozen om de voorgevel gelijk in te planten ten opzichte van de linkerbuur (bezwaarindiener) en dit in functie van het straatbeeld. De toepassing van een bouwdiepte tot 12 meter, gangbaar als gabariet, leidt tot een verspringing van de achtergevelrij met 1,6 m. Gezien de breedte van de percelen (circa 8-9 m) en de oriëntatie van de terreinen leidt dit niet tot een hinderlijk verlies aan zichten en of lichten. De bezwaarindiener klaagt tevens het verlies aan lichtinval aan dat ontstaat ingevolge de oprichting van een constructie aansluitend op het hoofdgebouw, opgericht op een licht verhoogd maaiveld (+ 0,5 m). De verhoging van het maaiveld kan beschouwd worden als een niet aanzienlijke verhoging. De oprichting van een tuinconstructie tegen perceelsgrens met een hoogte van 1,9 m en een diepte van 3 m is overeenkomstig de regelgeving voor de plaatsing van tuinafsluitingen. Het aanzicht van een eerder hoge wand ontstaat door de toepassing van het bouwprincipe met 'Engelse koer' aan de tuinzijde door bezwaarindiener. In functie van toegankelijkheid en lichtinval van de gelijkvloerse verdieping aan tuinzijde, werd het maaiveld wel aanzienlijk verlaagd. De gevolgen die hieruit ontstaan door toepassing van een normaal gabariet bij voorliggende bouwaanvraag, kunnen niet ten nadeel van de bouwheer worden gelegd. Het hoogteverschil dient opgevangen met een gepaste keermuurconstructie met een maximale hoogte van 0,50m t.o.v. het oorspronkelijk niveau. De afwerking aan de zijde van de bezwaarindiener dient van dezelfde kwaliteiten te zijn als de gebruikte gevelmaterialen.*

*Aldus wordt beoordeeld dat de gemaakte bezwaren de onverzoenbaarheid met de*

goede ruimtelijke ordening niet staven.

...

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

#### **Functionele inpasbaarheid**

*De oprichting van een eengezinswoning is in overeenstemming met de bestemming.*

*Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar. De voorgevel sluit aan met inplanting, gevelverdeling en kroonlijsthoogte. De bouwdiepte, op gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping beperkt tot 12 m, leidt tot een verspringende achtergevellijn ten opzichte van de aanpalende percelen. Door breedte van de percelen en oriëntatie van de terreinen, leidt dit niet tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.*

*Het ingediende ontwerp voldoet aan de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften en aan de vigerende normen.*

#### **Mobiliteitsimpact**

*De aanvraag voorziet in voldoende parkeervoorziening op eigen terrein.*

#### **Schaal**

*Door de vorm en de afmetingen van het perceel, en door het samengaan met de omringende bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.*

...

#### **Bodemreliëf**

*Wordt beperkt gewijzigd, rekening houdend met het originele profiel van het terrein.*

#### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*In de onmiddellijke omgeving zijn bouwdieptes op het verdiep waar te nemen tot 12m. De voorgestelde bouwdiepte van 12m voor het hoofdgebouw is een maximum. De mogelijke hinder beperkt zich tot normale hinder binnen een bouwblok met verschillende woningtypes en bouwdiepte.*

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 april 2013 beslist de verwerende partij op 2 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

"...

*c) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake 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 is de woning afgestemd op de links aanpalende woning. De schaal van het project is in overeenstemming met het bouwprogramma van een eengezinswoning en met wat in de omgeving voorkomt. Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn gangbaar voor deze typologie van wonen. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid. De argumenten tot vergunnen die door de gemeente werden naar voor geschoven kunnen dan ook onderschreven worden.*

d) De eigenaar van de links aanpalende woning komt in beroep om reden van de bouwdiepte van 12m die wordt gehanteerd over de beide verdiepingen aan de tuinzijde, en de oprichting van bergkasten tegen de linkse perceelsgrens vlak achter de woning. Deze inrichting zou op verschillende manieren leiden tot hinder voor deze links aanpalende, vooral dan inzake bezonning en lichtinval. De beroeper stelt voorop dat het een opportuniteit is om de nieuwe woning dicht bij de straat op te richten, zodat niet voorbij de eigen achtergevel wordt bereikt. De uitsprong op de achtergevel van de beroeper bedraagt 1.59m.

In de vergunning argumenteerde de gemeente reeds dat de huidige inplanting van de woning, met de voorgevel gelijk met de links aanpalende het meest gunstige is voor het straatbeeld. Het is inderdaad zo dat best wordt aangesloten bij ofwel het links aanpalende profiel, ofwel het rechts aanpalende profiel, en dat overgangsvormen veelal tot verrommeling van het straatbeeld leiden. In dit geval is het zo dat het rechts aanpalende bouwprofiel lager is dan wat overheerst in het straatbeeld, en minder coherentie vertoont met de rest van dit straatbeeld, zodat het logischer is om aan te sluiten op het links aanpalende bouwprofiel. Dit leidt tot de meest rustige aanblik in het straatbeeld, zonder tot vermijdbare gefragmenteerde stukjes onafgewerkte scheidingsmuren te komen.

De schuine inplanting van de woningen, maakt dat op deze manier ruim 3m dieper wordt gegaan dan de rechts aanpalende woning. Met deze rechtse buur is er een akkoord, gezien deze burens op termijn ook een uitbouw in de diepte ambiëren. Het hanteren van de bouwdiepte van 12m, zoals dat gangbaar is, leidt ook tegenover de links aanpalende tot een beperkte toename van de bouwdiepte met 1.59m. De nieuwe woning is gelegen langs de zuidwestzijde van de beroeper, wat betekent dat een lichte vermindering kan plaatsvinden van lichtinval 's avonds, en dat vooral bij lagere zonnestanden in de winter.

Hier dient gesteld dat de beroeper (wonende op huisnr. 190) met een bouwdiepte van 10.35m een kleiner dan gebruikelijke bouwdiepte heeft. In dezelfde bebouwingrij heeft de links aanpalende woning naast de beroeper (huisnr. 192) een bouwdiepte van ca. 13m op de verdieping. De woningen met huisnrs. 180 en 182 (binnen een straal van 40m vanaf de aanvraag) hebben beiden een bouwdiepte van ca. 16m op de verdieping. Enkel de woningen met huisnr. 186 en 194 hebben ook een bouwdiepte van minder dan 12m op de verdieping (de woning met huisnr. 184 is achterliggend en niet relevant). De woningen nog meer naar links en naar rechts zijn andere aaneengesloten gehelen dicht bij de straat. De gevraagde 12m is aldus kleiner dan wat gemiddeld in dit straatgedeelte voorkomt (bestaande uit 7 samenhangende schuine percelen), zijnde 12.60m. Dit is ook een diepte die toelaat om een bouwprogramma te realiseren dat passend is voor de omgeving (normale eengezinswoning). Temeer gezien de perceelsdiepte van 100m is er geen reden om deze diepte te gaan beperken ten voordele van een meer bruikbare tuinstrook.

Of de hinder die ontstaat van de huidige uitbreiding nog behoort tot de 'normaal te dragen hinder' binnen het woonweefsel dient verder te worden afgewogen. Voor wat de privacy betreft, kan gesteld worden dat zichten vanaf achtergevels op de tuinen van de burens een onvermijdelijk gegeven zijn in rijen van gesloten bebouwing. Het feit dat deze achtergevel dieper in de tuin zal komen zal er eerder toe leiden dat de zichten verminderen, gezien het gebruik van de tuin afneemt verder vanaf de achtergevel. Het is correct dat deze bouwdiepte een beetje groter is dan deze bij de linker buur en dat er een beperkte lichtderving zal ontstaan. Hier staat tegenover dat de gevraagde bouwdiepte binnen de maxima valt die gebruikelijk gehanteerd worden in

aaneengesloten gebouwenrijen.

*Door de grotere bouwdieptes die al bij andere recente ingrepen in de straatwand werden gerealiseerd, werd al een aanzet gegeven voor de toekomstige ordening van het bouwblok en werd een gelijke ontwikkelingskans aan alle omliggende woningen geboden. Vanuit de comfortbehoefte van de huidige en toekomstige generaties zal er een nood ontstaan om systematisch naar grotere bouwdieptes te gaan dan de oude situaties van 8m-10m.*

*Dergelijke hinder, die er vooralsnog van uitgaat voor de nog minder diepe aanpalende woningen, wordt gerekend tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing. Indien de bestaande achtergevellijnen, systematisch als uiterste bouwlijn zouden worden aangehouden voor elke nieuwe inbreiding, betekent dit een bevrozing van de normale ontwikkeling van woongebieden en een onaanvaardbare belemmering voor de aanpassing van de woonweefsels aan de hedendaagse ruimtebehoeften. Inzake de tuinkasten, tot op 3.06m voorbij de achtergevel op de linkse perceelsgrens, dient nog gesteld dat de ruimtelijke impact die hiervan uitgaat volledig gelijkgesteld kan worden aan de impact van tuinschermen. Tuinschermen zijn op deze plaats vrijgesteld van vergunning, waarmee de wetgever heeft bevestigd dat deze van een dermate geringe impact zijn dat een verdere ruimtelijke beoordeling zelfs niet aan de orde is. In dat licht kan dus ook niet gesteld worden dat de kasten een impact met zich meebrengen die onaanvaardbaar is.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
  - de schaal van de woning, de bouwdichtheid en de terreinbezetting zijn in overeenstemming met de karakteristieken voor de plaats;*
  - de architectuur is met zorg uitgewerkt en aangepast aan de plaatselijk voorkomende bouwstijlen;*
  - door de voorgevellijn en het bouwprofiel van de links aanpalende buur over te nemen wordt tot een rustig straatbeeld gekomen waarin fragmentatie van de gevelrij wordt vermeden;*
  - een bouwdiepte van 12m over de twee verdiepingen is gangbaar en gaat samen met de vereisten om een hedendaags bouwprogramma voor een woning te realiseren;*
  - het feit dat 1.59m voorbij de achtergevel van de buur wordt gebouwd, brengt niet met zich mee dat een dermate buitensporige hinder wordt veroorzaakt dat dit noopt tot weigering van de vergunning. De verwachte hinder behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een woonweefsel in een kern;*
  - de impact van de tuinkasten is verwaarloosbaar en niet groter in te schatten dan die van niet-vergunningsplichtige tuinschermen.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

De bestreden beslissing werd op 28 mei 2013 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 10 juli 2013, is tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen dat zij eigenaar is van een perceel gelegen naast het betrokken bouwperceel, dat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat zij “wordt geconfronteerd met een uitsprong van 1,59 meter t.o.v. haar eigen perceel” en een inplanting van tuinschermen naast de perceelsgrens over een lengte van 3,06 meter, dat de bestreden beslissing verminderde lichtinval tot gevolg zal hebben, haar uitzicht zal aantasten en tot waardevermindering zal leiden.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*1.- Verzoekende partij beroept zich op een onrechtmatig belang voor zover zij zich beroept op een schending van privacy of afname van zonlicht door o.m. de uitsprong van de achtergevel en de tuinkasten ter hoogte van de leefruimtes in de kelderverdieping.*

*Immers moet worden vastgesteld dat verzoekende partij zelf een (onvergunde) reliëfwijziging heeft uitgevoerd op haar terrein door dit terrein af te graven teneinde kelderramen te bekomen. Dit wijkt af van het normale reliëf van de percelen.*

...

*Verzoekende partij beschikt dan ook niet over een rechtmatig belang voor zover zij zich beroept op een vermindering van lichtinval in haar kelderverdieping.*

...

*2.- In dit verband dient bovendien te worden opgemerkt dat de bestaande situatie ter hoogte van de achtergevel van verzoekende partij niet overeenstemt met de vergunde situatie. Uit het verzoekschrift van verzoekende partij blijkt dat zij in de kelderverdieping langs de achterzijde een slaapkamer gevestigd hebben.*

*Tevens hebben zij een terras aansluitend op het grote raam van hun eerste verdieping. Beiden zouden door de woning van cliënten van zonlicht verstoken blijven.*

...

*Wanneer echter wordt gekeken naar de stedenbouwkundige vergunning verkregen door verzoekende partij, blijkt zeer duidelijk dat (ingevoegde foto's 1 tot 3): check + plannen*

- *De kelderverdieping aan de achtergevel slechts een 'bureau' bevatte en geen echte leefruimte zoals een slaapkamer;*
- *Geen terras was voorzien ter hoogte van de eerste verdieping, doch wel een helling met trap naar de kelderverdieping toe.*

...

*Uiteraard kan verzoekende partij geen rechten putten uit een onvergunde situatie om verzoeker tot tussenkomst een woning met bouwdiepte van 12m te ontzeggen.*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*De tussenkomenende partij betwist niet dat er een vermindering van lichtinval en een daling van het leefgenot in de leefkamer (op het gelijkvloers, niet de kelderverdieping) zal ontstaan.*

*Evenmin wordt betwist dat de waarde van de eigendom van de verzoekende partij zal dalen.*

*Ook het feit dat het uitzicht vanuit de woning (niet alleen vanop het terras of de kelderverdieping) zal worden aangetast, wordt door de tussenkomenende partij niet betwist.*

*Nog los van het feit dat een verandering van een bureauruimte naar een slaapkamer niet vergunningsplichtig is, dient te worden aangegeven dat de vermeende onvergunde situatie (quod non) wat de kelderverdieping en het terras betreft, het belang van de verzoekende partij in huidige procedure niet ontnemt.*

*Het belang van de verzoekende partij is, zoals ook uiteengezet in het verzoekschrift, niet beperkt tot hinder of nadelen die zouden voortvloeien uit de kelderverdieping of het terras. De exceptie van de tussenkomenende partij is manifest ongegrond.*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het betoog van de verzoekende partij dat er ten gevolge van de bestreden beslissing een verminderde lichtinval in haar leefruimten dreigt, overtuigt. In de bestreden beslissing, waarin de verzoekende partij als linkerbuur wordt omschreven, wordt overigens aangenomen dat “er een beperkte lichtderving zal ontstaan”. De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting derhalve voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

Het gegeven dat de verzoekende partij, zoals de tussenkomenende partij stelt, wederrechtelijk uitgravingen zou hebben gerealiseerd, een terras zou hebben aangelegd en een bureelruimte naar slaapkamer zou hebben gewijzigd, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. De verzoekende partij verwijst immers naar een vermindering van lichtinval in leefruimten ter hoogte van de eerste verdieping, terwijl de exceptie van de tussenkomenende partij betrekking heeft op inbreuken ter hoogte van de kelderverdieping.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van



bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

...

*Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt gesteund op de ruimere omgeving, terwijl met de kenmerkende elementen uit de onmiddellijke omgeving geen/in mindere mate rekening werd gehouden.*

*De in de onmiddellijke en in casu relevante omgeving gelegen woningen (huisnr. 190 – 194 – 186) kennen – zoals de deputatie ook zelf aangeeft – een bouwdiepte van minder dan 12 meter.*

*Enkel de woning met huisnummer 192 kent een – zij het weliswaar over een zeer beperkt deel dat bovendien niet hinderlijk is voor de aanpalende percelen – een bouwdiepte van 13 meter.*

*De deputatie verwijst echter ook naar de woningen met huisnummers 180 en 182, die een bouwdiepte van ca. 16 meter zouden kennen, om te stellen dat de gevraagde 12 meter kleiner zou zijn dan wat gemiddeld in het straatgedeelte zou voorkomen, zijnde 12,60 meter.*

*De deputatie verwijst volledig ten onrechte naar de woningen met huisnummer 180 en 182 om de gemiddelde bouwdiepte te verhogen.*

*Vooreerst dient te worden gewezen op het feit dat er, zelfs na navraag bij de bevoegde diensten van de gemeente Beersel, in de Kerkveldstraat geen woningen met huisnummer 180 of 182 voorkomen (binnen een straal van 40 meter vanaf de aanvraag).*

*De deputatie gaat in haar beoordeling woningen betrekken die niet bestaan.*

*Hieruit volgt dat de deputatie de plaatselijke toestand kennelijk onzorgvuldig heeft onderzocht en zich niet eens heeft vergewist van hoe de correcte bestaande toestand zich op het moment van het nemen van de bestreden beslissing manifesteert. Van een zorgvuldig handelende overheid mag worden verwacht dat zij deze informatie – die volgens de deputatie nochtans van doorslaggevend belang zou zijn om de vergunning te kunnen verlenen gelet op het feit dat de (onbestaande) woningen met huisnummers 180 en 182 een bouwdiepte zouden kennen van ca. 16 meter en aldus de gemiddelde bouwdiepte zouden opkrikken – nauwkeurig nagaat alvorens een vergunning te verlenen.*

*Louter omwille van dit feit dient de bestreden beslissing te worden vernietigd wegens een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Bovendien zouden de (onbestaande) woningen met huisnummer 180 en 182 op ongeveer 40 meter afstand van de aanvraag gelegen zijn. Er kan bezwaarlijk worden aangenomen dat woningen gelegen op 40 meter van de aanvraag nog deel zouden uitmaken van de onmiddellijke en relevante omgeving – zeker gelet op de specifieke gegevens van voorliggend dossier.*

*De geforceerde berekening van de deputatie, die gesteund is op foutieve gegevens (gelet op de verwijzing naar woningen die niet bestaan), om tot een gemiddelde van 12,60 meter te komen druist volledig in tegen wat in de onmiddellijke, specifieke en relevante bestaande omgeving gangbaar is.*

*Indien wordt gekeken naar de naastgelegen percelen/woningen (nrs. 186 en 190) – die in voorliggend geval van uitermate belang zijn om een afweging te maken van wat gangbaar is in de bestaande omgeving – dient te worden vastgesteld dat de bouwdiepte allerminst meer dan 12 meter bedraagt.*

*De deputatie stelde vervolgens ten onrechte en enigszins tegenstrijdig dat “de gevraagde bouwdiepte binnen de maxima valt die gebruikelijk – waarbij nergens wordt aangegeven wat als gebruikelijk kan aanzien worden – gehanteerd worden in aaneengesloten gebouwenrijen”. Zoals hierboven werd uiteengezet is de beoogde bouwdiepte van 12 meter voor de te bouwen woning groter dan wat gangbaar is in de onmiddellijke bestaande omgeving, nog minder kan worden aangenomen dat de gevraagde bouwdiepte zou vallen binnen de maxima die gebruikelijk gehanteerd zouden worden in aaneengesloten gebouwenrijen.*

*De motieven waarop de deputatie zich baseert in de bestreden beslissing steunen niet op feiten die met de werkelijkheid overeenstemmen.*

*Enkel omwille van deze reden is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de beoordeling van de in de onmiddellijke en relevante omgeving bestaande toestand, kennelijk onredelijk en onzorgvuldig en schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*In het geval uw Raad van oordeel zou zijn dat ook de woningen gelegen in de ruimere omgeving deel zouden uitmaken van de in de omgeving bestaande toestand, moet worden opgemerkt dat deze woningen de gebruikelijke trapsgewijze inplanting op het perceel volgen (zie de gele omcirkeling op onderstaande foto, alsook stuk 2). De woningen binnen de gele cirkel worden telkens meer naar voor op het perceel ingeplant en reiken met hun achtergevel nooit verder dan de woning op het links aanpalende perceel (gezien vanaf de straat).*

*Eveneens reikt de voorgevel van alle woningen gelegen binnen de gele cirkel telkens verder dan de links gelegen woning (zie stuk 3).*

*De deputatie stelt op dit punt dat door de voorgevellijn van de links aanpalende buur over te nemen tot een rustig straatbeeld zou worden gekomen waarin fragmentatie van de gevelrij zou worden vermeden.*

*De deputatie houdt met deze in de onmiddellijke omgeving bestaande trapsgewijze constructie – die ervoor zorgt dat de linkerbuur nooit last/visuele hinder heeft van de achtergevel van zijn rechterbuur – en het feit dat de voorgevel van de rechterwoning telkens verder reikt dan de voorgevel van de linkerwoning totaal geen rekening in de bestreden beslissing hoewel in de bestreden beslissing nochtans wordt gewezen op deze kenmerkende schuine inplanting van de woningen.*

*Door met de bestreden beslissing een woning te vergunnen die verder reikt dan de achtergevel van de verzoekende partij én met een voorgevel die op gelijke hoogte wordt*

*gebouwd met de voorgevel van de linkerwoning (= woning van de verzoekende partij) breekt de deputatie de bestaande kenmerkende trapsgewijze inplanting in de onmiddellijke omgeving die er net voor zorgt dat er geen hinder ontstaat aan de achterzijde voor de aanpalende (meer naar achteren gelegen) woning.*

*Ten onrechte stelt de deputatie in de bestreden beslissing dat het ruimtegebruik voor de aangevraagde woning gangbaar zou zijn voor deze typologie van wonen en de visueel-vormelijke elementen afgestemd zouden zijn op de links aanpalende woning. De deputatie gaat op dit punt voorbij aan de kenmerkende trapsgewijze inplanting van de woningen op de percelen in de onmiddellijke omgeving.*

*Evenmin kan de deputatie worden gevolgd waar ze stelt dat door aan te sluiten bij de voorgevellijn van de woning van de verzoekende partij een rustig straatbeeld zou worden bekomen waarin fragmentatie van de gevelrij zou worden vermeden. De woningen in het straatbeeld van de onmiddellijke omgeving worden net gekenmerkt door een voorgevellijn die telkens verder reikt dan de voorgevel van de woning van de linkse buur. Het is net de kwestieuze woning van de begunstigden van de bestreden beslissing die een uitzondering vormt op wat in het straatbeeld gangbaar is. De motivering van de deputatie dat de kwestieuze woning zou leiden tot een rustig straatbeeld waarin fragmentatie van de gevelrij zou worden vermeden is niet afdoende en zelfs tegenstrijdig met wat de onmiddellijke omgeving kenmerkt.*

*Van een zorgvuldig vergunningverlenende overheid mag worden verwacht dat ze alle relevante aspecten van het dossier, op dit punt de trapsgewijze inplanting met bijhorende kenmerkende bouwdieptes en voorgevellijnen, heeft onderzocht en eveneens betreft in haar beslissing.*

*Door deze kenmerkende trapsgewijze inplanting van de gebouwen op de schuine percelen (met bijhorende kenmerkende bouwdieptes en voorgevellijnen) niet (afdoende) in aanmerking te nemen in de bestreden beslissing, schendt de vergunningverlenende overheid artikel 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook de materiële motiveringsplicht.*

*Het eerste onderdeel is gegrond.*

#### *Tweede onderdeel*

*...*

*De deputatie kan niet worden gevolgd waar ze stelt “dat er door de uitbreiding een beperkte lichtderving zou ontstaan maar dat hiertegenover zou staan dat de gevraagde bouwdiepte binnen de maxima zou vallen die gebruikelijk zouden worden gehanteerd in aaneengesloten gebouwenrijen”.*

*Zoals hierboven reeds werd uiteengezet blijkt dat de deputatie op het punt van de trapsgewijze inplanting en bouwdiepte een kennelijke onredelijke en onzorgvuldige beoordeling maakte van de in de onmiddellijke en relevante omgeving bestaande toestand.*

*Net de bestaande trapsgewijze inplanting met een bouwdiepte van de rechterwoning die niet verder reikt dan de bouwdiepte van de linkerwoning zorgt ervoor dat geen hinder ontstaat aan de achterzijde voor de linkerwoning. Net deze kenmerkende toestand met een bouwdiepte die allerminst 12 meter bedraagt, is wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de onmiddellijke omgeving.*

*Door de bestreden beslissing wordt dit stramien doorbroken en ontstaat hinder (licht- en zichthinder) voor de verzoekende partij, zoals ook in het beroepsschrift van de verzoekende partij werd aangehaald.*

*Deze hinder is des te groter gelet op het sterk glooiende landschap en het feit dat de woning van de verzoekende partij gebouwd is tegen een heuvelrug. Daardoor komt de achterzijde van de woning automatisch dieper te liggen tegen de heuvelrug, zodat wat op de voorzijde van de woning een gelijkvloerse verdieping is, een kelderverdieping vormt aan de achterzijde van de woning. Dit vormt een logisch gevolg van de constellatie van de diverse panden en de ligging in het glooiend landschap. Het feit dat de verzoekende partij ook licht wenst binnen te trekken langs de achterzijde van de woning op wat aan de voorzijde de gelijkvloerse verdieping is, is niet meer dan normaal en is enkel het gevolg van de ligging. Hiernaast een achtergevel toelaten die 1,59 meter verder reikt dan de woning van de verzoekende partijen én daarenboven nogmaals tuinkasten is kennelijk onredelijk en belemmert de verzoekende partijen dan ook het normale binnentrekken van licht in hun woning, in het bijzonder hun leefruimte en verstoort het zicht vanuit haar woning op een kennelijk onredelijke wijze.*

*...*

*Uit de voormelde twee foto's valt duidelijk op te merken dat de woning ingevolge het glooiend karakter van de woning en de onmiddellijke omgeving net als haar burens een eigen concept tot gevolg heeft gehad voor de realisatie van de woning. Wat de gelijkvloers is aan de voorzijde van de woning is achteraan de slaapkamer in de kelderverdieping. Dit concept is niet de vrije keuze van de verzoekende partij geweest maar een logisch gevolg van de manier waarop het landschap zich ter plaatse ontwikkeld heeft.*

*Dit euvel kon, zonder dat de verzoekende partij op dit punt aanstuurt op een opportuniteitsbeoordeling van uw Raad, eenvoudigweg worden opgelost door de woning van de begunstigten van de bestreden vergunning iets dichterbij Kerkveldstraat in te planten waarbij de voorgevel iets verder reikt dan de voorgevel van de woning van de verzoekende partij en waarbij de achtergevel – waarvan de deputatie zelf aangeeft dat de bouwdiepte groter is dan bij de linkerbuur en dat er lichtderving zal ontstaan – niet verder reikt dan de achtergevel van de woning van de verzoekende partijen.*

*In de bestreden beslissing wordt herhaaldelijk gesteld dat er lichtderving zal ontstaan voor de verzoekende partijen, maar nergens wordt concreet geantwoord op de specifieke argumenten inzake vermindering van lichtinval en zichthinder door een kale muur met daarachter nog eens tuinkasten.*

*Evenmin wordt het specifieke kenmerk van het glooiende landschap waardoor wat op de voorzijde van de woning een verdieping is een kelderverdieping vormt aan de achterzijde – waarop de verzoekende partij in haar beroepsschrift bij de deputatie herhaaldelijk wees én tijdens de hoorzitting nogmaals nadrukkelijk de klemtoon werd op gelegd (zie bestreden beslissing p.1 waarbij de deputatie zelf aangeeft dat de raadsman van de verzoekende partij nogmaals wijst op de natuurlijk helling van het terrein en de weerslag hiervan op de leefruimte) – door de deputatie in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken. Nochtans vormt dit glooiende landschap net een héél belangrijk element om de hinder die voor de verzoekende partij ontegensprekelijk zal ontstaan, te beoordelen. De hinder, die ontstaat door het voorzien van een achtergevel die een stuk verder reikt dan de achtergevel van de verzoekende partij + tuinkasten naast (de ramen van) de woonkamer van de verzoekende partij, door de bestreden beslissing*

*diende mede te worden beoordeeld in het licht van de natuurlijke helling van het terrein, wat onmiskenbaar een kenmerkend en relevant bestanddeel van de onmiddellijke omgeving uitmaakt. De bestreden beslissing stelt hierover niets, minstens is de motivering op dit punt niet afdoende.*

*Op dit punt schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, alsook het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.*

*Het enkele feit dat volgens de deputatie “dergelijke hinder dient te worden gerekend tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing” druist volledig in tegen wat hierboven werd uiteengezet betreffende de trapsgewijze inplanting van de percelen en de gebruikelijke/normale bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving.*

*Er kan van de verzoekende partij niet worden verwacht dat zij als enige in de onmiddellijke en relevante omgeving een “dergelijke hinder die zou moeten worden gerekend tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing” zou moeten dragen. De woning van de begunstigden van de bestreden vergunning vormt een uitzondering op de gebruikelijke inplanting in de onmiddellijke omgeving. Er kan allerminst worden aangenomen dat de hinder die ontstaat uit een uitzondering in de onmiddellijke omgeving als een “normaal” te dragen hinder kan worden beschouwd.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt niet de deputatie de hinderaspecten op een afdoende wijze heeft onderzocht, minstens werd dit niet afdoende gemotiveerd.*

*Dit vormt een schending van artikel 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.*

*Daarnaast stelt de deputatie dat de ruimtelijke impact van de tuinkasten volledig gelijkgesteld zouden kunnen worden met de impact van tuinschermen die vrijgesteld zouden zijn van de vergunning.*

*De deputatie gaat op dit punt volledig voorbij aan de uitzonderingsbepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.*

*Dergelijke uitzonderingsbepalingen moeten beperkend worden geïnterpreteerd. Ook de Raad van State oordeelde in zijn rechtspraak dat deze lijn dient te worden aangehouden.*

*In voorkomend geval schrijft geen enkele verordenende bepaling (en allerminst het Vrijstellingenbesluit van 16 juli 2010) voor dat tuinkasten die vlak naast de perceelsgrens van de verzoekende partijen worden opgericht vrijgesteld zouden zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zodat de deputatie volkomen ten onrechte verwijst naar tuinschermen (die van de vergunningsplicht zouden zijn vrijgesteld) om vervolgens te stellen dat een verdere ruimtelijke beoordeling niet aan de orde is of dat in dat licht niet zou kunnen gesteld worden dat de tuinkasten een impact met zich zouden meebrengen die onaanvaardbaar zou zijn.*

*Doordat tuinkasten niet van de vergunningsplicht zijn vrijgesteld diende door de deputatie in concreto een beoordeling te worden gemaakt of deze wel aanvaardbaar zijn (zeker in het licht van de hinder die ze voor de verzoekende partij veroorzaakt en waarop meermaals werd gewezen in het beroepschrift van de verzoekende partij) en voor*

*vergunning in aanmerking zouden kunnen komen, waarbij in eerste instantie de onmiddellijke omgeving in acht diende te worden genomen.*

*De ruimtelijke weerslag van dergelijke constructie heeft immers een enorme invloed op de onmiddellijke omgeving, zijnde het naastliggende perceel van de verzoekende partij, en niet op de ruimere omgeving. Indien dergelijke zaken van de vergunningsplicht zouden zijn vrijgesteld, had de deputatie dit moeten/kunnen vermelden in haar beslissing en diende enkel in dat geval geen verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te worden gemaakt.*

*De deputatie schendt artikel 4.3.1 VCRO, het Vrijstellingenbesluit van 16 juli 2010, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, alsook de motiveringsplicht waar ze meent dat tuinkasten (die niet van de vergunningsplicht zijn vrijgesteld) geen onaanvaardbare hinder/impact met zich zouden meebrengen doordat ze kunnen gelijkgesteld worden met tuinschermen (die van de vergunningsplicht zouden zijn vrijgesteld) zonder een beoordeling te maken van de inpasbaarheid van deze vergunningsplichtige tuinkasten in de relevante omgeving en de impact ervan op het naastliggende perceel.*

*De deputatie miskent derhalve ook de restrictieve interpretatie van de uitzonderingsbepalingen van zaken die van de vergunningsplicht zijn vrijgesteld.*

*Het tweede onderdeel is gegrond.*

#### *Derde onderdeel*

*De deputatie komt tot het besluit dat, hoewel de woning ruim 3 meter dieper wordt ingeplant dan de rechts aanpalende woning, het geheel in de omgeving inpasbaar zou zijn gelet op het feit dat “er met de rechtse buur een akkoord zou zijn, gezien deze burens op termijn ook een uitbouw in de diepte ambiëren”.*

*Hieruit volgt dat de deputatie het aangevraagde niet toetst aan de actuele toestand maar bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitgaat van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.*

*De louter hypothetische stelling dat de rechtsaanpalende burens in de toekomst een uitbouw in de diepte zouden ambiëren, kan de verenigbaarheid van het betrokken project met de goede ruimtelijke ordening geenszins motiveren.*

*Bovendien wordt in de bestreden beslissing nog aangegeven dat “vanuit de comfortbehoefte van de huidige en toekomstige generaties er een nood zal ontstaan om systematisch naar grotere bouwdieptes te gaan dan de oude situaties van 8m-10m” (waarbij de deputatie impliciet aangeeft dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door woningen met bouwdieptes kleiner dan 12 meter). De vermeende comfortbehoefte van de toekomstige generaties met nood aan grotere bouwdieptes vormt evenmin een vaststaand gegeven.*

*Integendeel, ook op dit punt beperkt de deputatie zich tot een loutere hypothetische stelling die evenmin de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening kan motiveren.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan er immers niet worden uitgegaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.*

*De deputatie steunde zich bij haar beoordeling niet op vaststaande gegevens, wat een schending inhoudt van artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel (zie ook Rvvb 7 mei 2013, nr. A/2013/0202 in de zaak 2010/0312/A/2/0294; Rvvb 13 november 2012, nr. A/2012/0467 in de zaak 1112/0569/A/2/0536).*

*Het derde onderdeel is gegrond.*

#### *Vierde onderdeel*

*...*

*Eventuele hypothesen in verband met toekomstige bebouwing op een aanpalend perceel zijn geen „beleidsmatig gewenste ontwikkelingen“, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.*

*...*

*De deputatie verwijst in de bestreden beslissing meermaals naar het realiseren van een bouwprogramma en het feit dat er recent grotere bouwdieptes zouden zijn gerealiseerd die een aanzet zouden geven voor de toekomstige ordening van het bouwblok en waarbij een gelijke ontwikkelingskans aan alle omliggende woningen zou worden geboden. De deputatie is van mening dat vanuit de comfortbehoefte van de huidige en toekomstige generaties er een nood zal ontstaan om systematisch grotere bouwdiepte te gaan realiseren. Er wordt in de bestreden beslissing meermaals gewezen op beleidsmatige gewenste ontwikkelingen.*

*De deputatie toont niet aan dat het realiseren van een bouwprogramma of het feit dat recent bepaalde grotere bouwdieptes, waarbij niet concreet wordt aangegeven welke grotere bouwdieptes in de onmiddellijke omgeving worden bedoeld, zouden zijn gerealiseerd die een aanzet zouden geven voor de toekomstige ordening van het “bouwblok” zou kaderen binnen een weloverwogen beleid.*

*Evenmin maakt de deputatie aannemelijk dat de vergunning zou kaderen binnen een bepaalde stedenbouwkundige politiek, minstens dient te worden vastgesteld dat niet wordt aangetoond dat deze politiek werd bekendgemaakt aan de ganse bevolking.*

*Zelfs in het geval deze politiek zou bestaan (quod non) kan er in voorliggend geval niet in concreto worden nagegaan of het project aan deze politiek beantwoordt. De motivering is op dit punt allerminst afdoende.*

*Het lukraak verlenen van een vergunning die, zoals hierboven reeds werd aangetoond, in schril contrast staat met wat in de onmiddellijke omgeving gangbaar is, zonder aannemelijk te maken dat het om een weloverwogen beleid gaat, dan wel kadert binnen een bepaalde aan de ganse bevolking bekendgemaakte politiek, schendt artikel 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

#### *Eerste onderdeel:*

...

Verzoekende partij werpt in eerste instantie op dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar niet bestaande woningen, nl. de woningen met huisnummers 180 en 182. Het betreft hier echter een materiële fout. Voor het vermelden van de huisnummers wordt door de behandelende architect beroep gedaan op het GIS-systeem. Zoals blijkt uit het uittreksel dat is toegevoegd aan het administratief dossier (Deel I, stuk 4), zijn de huisnummers niet duidelijk leesbaar, waardoor de 3 verkeerdelijk als een 8 werd gelezen, waardoor sprake is van huisnummers 180 en 182 i.p.v. nrs. 130 en 132.

Op het toegevoegde uittreksel is trouwens zeer duidelijk te zien dat de bedoelde woningen een grotere diepte hebben dan de woning van verzoekende partij, nl. ca. 16 meter. In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht naar deze woningen verwezen bij het beoordelen van de aanvraag.

Verwerende partij wenst er bovendien op te wijzen dat, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, een bouwdiepte van 12m wel degelijk gangbaar is in de onmiddellijke omgeving. De woning van verzoekende partij, wonende op nr. 190, heeft een bouwdiepte van 10.35m. Dit is een kleinere dan gebruikelijke bouwdiepte, zoals hierna zal worden aangetoond en zoals ook wordt aangetoond in de bestreden beslissing. In dezelfde bebouwingrij heeft de links aanpalende woning naast verzoekende partij, zijnde nr. 192, een bouwdiepte van ca. 13m op de verdieping. De woningen met nrs. 130 en 132 hebben beiden een bouwdiepte van ca. 16m op de verdieping. Enkel de woningen met nrs. 186 en 194 hebben ook een bouwdiepte van minder dan 12m op de verdieping, waarbij de woning met nr. 184 achterliggend is en dus niet relevant. De gevraagde 12m is aldus kleiner dan wat gemiddeld in dit straatgedeelte voorkomt (bestaande uit 7 samenhangende schuine percelen), zijnde 12.60m. Uit voorgaande blijkt duidelijk dat een bouwdiepte van 12m in de onmiddellijke omgeving wel degelijk gangbaar is, minstens niet ongebruikelijk.

Verder stelt verzoeker dat in de bestreden beslissing geen rekening wordt gehouden met de trapsgewijze inplanting van de woningen in de betrokken huizenrij.

De deputatie houdt rekening met de trapsgewijze inplanting doch is van oordeel dat best wordt aangesloten bij ofwel het links aanpalende profiel, ofwel het rechts aanpalende profiel, aangezien overgangsvormen leiden tot verrommeling van het straatbeeld. In dit geval is het zo dat het rechts aanpalende bouwprofiel lager is dan wat overheerst in het straatbeeld, en minder coherentie vertoont met de rest van dit straatbeeld, zodat het logischer is om aan te sluiten op het links aanpalende bouwprofiel. Dit leidt tot de meest rustige aanblik in het straatbeeld. Bovendien worden gefragmenteerde stukjes onafgewerkte scheidingsmuren tot een minimum beperkt, nl. tot de aansluiting met het rechts aanpalende perceel.

Dat verzoekende partij dit anders beoordeelt, betekent niet ipso facto dat de deputatie tot een onredelijke, laat staan kennelijke onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen. Uw raad zal trouwens met verwerende partij kunnen vaststellen dat verzoekende partij nalaat om aan te tonen in welke zin de beoordeling van de deputatie, dat best wordt aangesloten op de linker voorgevel, onredelijk zou zijn. Verzoekende partij beperkt zich ertoe om te stellen dat de deputatie rekening had moeten houden met de trapsgewijze inplanting doch voert geen elementen aan die aantonen dat het bestreden besluit onredelijk is.

De aanvraag werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De bestreden beslissing werd op zorgvuldige wijze voorbereid. De deputatie heeft de relevante factoren en omstandigheden in aanmerking genomen en afgewogen. Binnen de grenzen van de haar toegekende beoordelingsbevoegdheid heeft de deputatie in alle



redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is onder voorwaarden. Daarbij vermeldt de bestreden beslissing in haar motivering de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij is afdoende.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

#### **Tweede onderdeel:**

...

Zoals aangetoond bij de weerlegging van het eerste middel, is de beoordeling die de deputatie van de aanvraag heeft gemaakt, geenszins onredelijk of onzorgvuldig. De deputatie heeft de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en heeft daarbij in alle redelijkheid en binnen de grenzen van de haar toegekende bevoegdheid geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is.

Er dient daarbij op gewezen te worden dat, in tegenstelling tot wat verzoekende partij lijkt voor te houden in haar verzoekschrift, het doel van de ruimtelijke ordening er niet in bestaat om te zorgen dat een constructie geen hinder veroorzaakt. Wel dient er bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op toegezien te worden dat een vergunde constructie geen abnormale hinder veroorzaakt. De vergunningverlenende overheid dient er m.a.w. op toe te zien dat de hinder de perken van de normale hinder niet te buiten gaat (R.v.St., Geeraerts e.a., nr. 159.064 van 22 mei 2006).

De deputatie heeft geoordeeld dat de hinder die voorliggende aanvraag met zich meebrengt, behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing. Het verlies aan lichten en zichten zal beperkt blijven door de breedte van de percelen en de oriëntatie van de terreinen. De woning is immers gelegen langs de zuid-west zijde van verzoekende partij. Hierdoor zal een vermindering van lichtinval beperkt zijn tot 's avonds en vooral bij lage zonnestanden in de winter.

Op het perceel van de verzoekende partij werd het maaiveld aanzienlijk verlaagd i.f.v. de toegankelijkheid en de lichtinval van de gelijkvloerse verdieping aan de tuinzijde. De gevolgen die hieruit ontstaan door toepassing van een normaal gabariet op het aangrenzend perceel, kunnen niet ten nadeel van de bouwheer worden gelegd.

Wat betreft de vermeende hinder die wordt veroorzaakt door de tuinkasten, merkt de deputatie op dat de hinder die eruit voortvloeit, kan worden vergeleken met de hinder die wordt veroorzaakt door tuinschermen. Voor tuinschermen heeft de decreetgever geoordeeld dat de eruit voortvloeiende hinder dermate beperkt is dat zij zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht. Er kan dan ook in alle redelijkheid gesteld worden dat de hinder die de vergunde tuinkasten met zich meebrengen, aanvaardbaar is.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

#### **Derde onderdeel:**

...

Dat grotere bouwdieptes werden gerealiseerd in de onmiddellijke omgeving, is eenvoudig vaststelbaar, zoals wordt aangetoond in de bestreden beslissing (punt 5.6. 'Beoordeling', paragraaf d)) en bij de weerlegging van het eerste middel.

Een bouwdiepte van 12m, wat inderdaad een grotere bouwdiepte is dan de 10 meter bouwdiepte van de woning van verzoeker, blijkt in de omgeving een gangbare bouwdiepte die tegemoetkomt aan de gebruikelijke hedendaagse comfortbehoefte. Hiermee stelt de deputatie

enkel vast hoe de ruimtelijke ordening zich in de onmiddellijke omgeving ontwikkelt. Het betreft geen hypothetisch gegeven maar een eenvoudig vaststelbaar gegeven.

De eventuele ontwikkelingen op het rechts aangrenzend perceel worden door de deputatie aangehaald ter ondersteuning van deze vaststelling, doch zijn op zichzelf geen doorslaggevend element om te besluiten tot het vergunnen van de aanvraag. Dit blijkt uit het bestreden besluit zelf, dat finaal de determinerende overwegingen aanhaalt:

...

**Vierde onderdeel:**

...

Het begrip 'bouwprogramma' verwijst naar een bouwproject, zijnde het voorwerp van de aanvraag, in casu de bouw van een ééngesinswoning in gesloten verband, en verwijst geenszins naar een politiek of een beleid.

Dat grotere bouwdieptes werden gerealiseerd in de onmiddellijke omgeving, is eenvoudig vaststelbaar, zoals wordt aangetoond in de bestreden beslissing (punt 5.6. 'Beoordeling', paragraaf d)) en bij de weerlegging van het eerste middel.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, wordt nergens in de bestreden beslissing verwezen naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Er wordt enkel gesteld dat een bouwdiepte van 12m, wat inderdaad een grotere bouwdiepte is dan de 10 meter bouwdiepte van de woning van verzoeker, een gangbare bouwdiepte is die tegemoetkomt aan de gebruikelijke hedendaagse comfortbehoefte. Hiermee stelt de deputatie enkel vast hoe de ruimtelijke ordening zich in de onmiddellijke omgeving ontwikkelt. Een bouwwijze die zich in een bepaalde omgeving voordoet is nu eenmaal geen statisch gegeven maar evolueert i.f.v. een veranderende ruimte- en comfortbehoefte.

De eventuele ontwikkelingen op het rechts aangrenzend perceel worden aangehaald ter ondersteuning van deze vaststelling, doch zijn op zichzelf geen doorslaggevend element om te besluiten tot het vergunnen van de aanvraag. Er kan echter wel worden uit afgeleid dat de 3m diepere inplanting t.o.v. de rechts aanpalende woning, niet wordt beschouwd als onaanvaardbare hinder.

..."

De tussenkomen partij stelt:

“...

**Weerlegging van het eerste onderdeel**

...

De stelling van verzoekende partij dat niet voldoende gemotiveerd werd op basis van elementen uit de directe omgeving kan in deze echter niet weerhouden worden. Verwerende partij heeft wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.

...

De huizen aan weerszijden van de kwestieuze woning worden besproken door verwerende partijen, evenals de huizen binnen dezelfde huizenblok als de huizen die dezelfde oriëntering hebben schuin ingepland aan de Kerkveldstraat. Aangezien uit enkel deze 7 samenhangende schuine percelen een gemiddelde genomen wordt waaruit duidelijk blijkt dat het aangevraagde niet afwijkt van wat reeds in de onmiddellijke omgeving terug te vinden is, moet dit ruimschoots volstaan als motivering voor de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

...

Wat tot de onmiddellijke omgeving behoort en wat tot de ruimere omgeving behoort is niet duidelijk afgelijnd in rechtspraak en rechtsleer. Echter bakent verwerende partij duidelijk het gebied af dat zij zinvol vindt in haar beslissing en wordt dit ruimschoots gemotiveerd. Deze percelen hebben namelijk – zo stelt de motivering – allemaal een soortgelijke inplanting op de percelen ten aanzien van de Kerkveldstraat. Gezien de afstand maximaal 40 meter bedraagt tot de uiterste percelen kan niet ontkend worden dat deze gegevens van de omringende percelen relevant zijn om de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde te beoordelen (o.a. RvS 5 februari 2009, nr. 190.215).

Verzoekende partij geeft aan de zinsnede “de gevraagde bouwdiepte valt binnen de maxima die gebruikelijk gehanteerd worden in aaneengesloten gebouwenrijen” niet voldoende motiveert wat gebruikelijk is. Echter doelt verwerende partij duidelijk op de verschillende woningen die zij afdoende heeft besproken in haar beoordeling. Deze aaneensluitende huizen hebben een gemiddelde diepte van 12,60 meter valt waardoor het aangevraagde binnen wat gebruikelijk is. Verwerende partij is dan ook voldoende in concreto nagegaan of de bouwdiepte van 12 meter wel inpasbaar is in de omgeving (RvS 26 juni 2008, nr. 184.531).

Bovendien kadert verwerende partij haar beoordeling van de bouwdiepte eens te meer binnen de feitelijke context van de percelen in de onmiddellijke omgeving doordat zij haar afweging duidelijk laat afhangen van de totale diepte van de percelen welke allen uitzonderlijk diep zijn tot wel 100 meter.

Wat dit punt betreft is verwerende partij dan ook geenszins buiten haar appreciatiebevoegdheid gegaan om een beslissing te nemen omtrent de verenigbaarheid en werd dit afdoende gemotiveerd. Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk zou zijn.

3.- Vervolgens haalt verzoekende partij aan dat de woningen met huisnummers 180 en 182 niet in de Kerkveldstraat voorkomen. Dit is van belang aangezien verwerende partij in haar redenering deze woningen betreft om te stellen dat de bouwdiepte van het aangevraagde niet overdreven is, maar integendeel aansluit bij het gemiddelde aangezien deze huizen een bouwdiepte hebben van ongeveer 16 meter.

Het klopt inderdaad dat deze huisnummers in de Kerkveldstraat niet bestaan. Dit is echter geenszins een kunstgreep van de verwerende partij om “de gemiddelde bouwdiepte op te krikken” zoals verzoekende partij stelt.

Het betreft een louter **materiële vergissing** wat betreft de huisnummers. Doordat de naastgelegen huizen rondom het kwestieuze perceel onlogisch genummerd werden, is de woning met huisnummer 186 welke aansluit op het perceel van verzoeker tot tussenkomst gelegen naast de woningen met nummers 130 en 132.

Hieruit volgt dat in hoofde van verwerende partijen de woningen met huisnummers 130 en 132 (groene kader) door een materiële vergissing werden omschreven als woningen met huisnummers 180 en 182, nummers die in lijn zouden liggen van de nummering van de aanpalende huizen.

Deze vergissing staat echter niet in de weg dat de feiten wel degelijk correct werden weergegeven, namelijk dat beide woningen in de omliggende omgeving liggen van het kwestieuze perceel en dat beide percelen met nummers 130 en 132 een bouwdiepte hebben van om en bij de 16 meter. Door de vreemde verspringing van de huisnummers in de Kerkveldstraat is een materiële vergissing geslopen wat deze huisnummer betreft in de motivering van verwerende partij.

...

Deze materiële vergissing kan echter niet leiden tot de nietigheid van de beslissing van verwerende partij aangezien uit deze vergissing niet blijkt dat ze de verzoekende partijen zou hebben verhinderd om met kennis van zaken een bezwaar in te dienen of de verwerende partij zou hebben verhinderd om met kennis van zaken te beslissen zoals opgenomen in recente rechtspraak van de Raad van State (RvS 11 juni 2013, nr. 223.804).

...

Dit geldt eveneens voor de huidige beslissing van verwerende partij. Indien verwerende partij de correcte huisnummers had opgenomen in haar beoordeling, was zij tot hetzelfde resultaat gekomen. De motivering wat de bouwdiepte betreft van verwerende partij kan dus nog steeds aangehouden worden en moet daarenboven bijgetreden worden door verzoeker tot tussenkomst. De bouwdiepte is grondig door verwerende partij bestudeerd en de beoordeling die wel degelijk zorgvuldig is gevoerd, is niet kennelijk onredelijk.

4.- Verzoekende partij geeft verder aan dat de verwerende partij geen rekening gehouden heeft in haar beoordeling met **de gebruikelijke trapsgewijze inplanting** van de woningen op de percelen doordat de woning van verzoeker tot tussenkomst op gelijke hoogte wordt gebouwd als de links aanpalende voorgevel.

Verwerende partij heeft hier integendeel wel rekening mee gehouden in haar beoordeling (...).

...

Hieruit volgt dat verwerende partij – net als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel – een afgewogen beslissing neemt wat de inplanting van de woning betreft ten voordele van het rustige straatbeeld aangezien zo geen vermijdbare gefragmenteerde onafgewerkte scheidingsmuren in het straatbeeld bestaan.

Dit is een discretionaire bevoegdheid van verwerende partij als administratieve overheid waarover Uw Raad niet opnieuw kan oordelen, zoals hoger reeds aangehaald. Uw Raad kan enkel het kennelijk onredelijk karakter van de beslissing beoordelen.

Aangezien verwerende partij in haar motivering echter duidelijk beschrijft om welke redenen het een goed idee is om de voorgevel van het te bouwen huis op dezelfde hoogte op te bouwen als het links aanpalende huis, kan deze beoordeling niet kennelijk onredelijk zijn.

Verder werd in overleg met het college van burgemeester en schepenen door verzoeker tot tussenkomst voldoende rekening gehouden met de reeds bestaande aanpalende woningen door dezelfde nokhoogte en kroonlijsthoogte aan te houden wat de coherentie nog ten goede komt.

Aan verwerende partij kan niet verweten worden dat zij de inplanting, evenals de bouwdiepte en voorgevellijnen niet heeft onderzocht, laat staan betrokken in haar beslissing. Alle elementen werden in de overweging opgenomen. Dit is dan ook ruim voldoende wat de motivering van het standpunt van verwerende partij betreft.

5.- Hieruit volgt dat het eerste onderdeel over de hele lijn ongegrond is.

...

#### **Weerlegging van het tweede onderdeel**

...

Verzoeker tot tussenkomst wil echter de nadruk leggen op het feit dat verzoekende partij geen concrete elementen aangeeft om aannemelijk te maken dat deze hinder de 'normaal te dragen hinder' voor de bewoner van een rijhuis overtreft.

Verwerende partij stelt hieromtrent (eigen onderlijning):

...

Hieruit blijkt dat verwerende partij wel degelijk alle elementen in overweging heeft genomen en zelfs toegeeft dat een beperkte lichtderving zal bestaan voor verzoekende partij. Uit haar motivering volgt echter dat deze hinder niet van die aard is dat zij dermate storend is dat de vergunning moet geweigerd worden.

Zo bedraagt de uitsprong op de achtergevel slechts 1,59 meter. Bovendien – door de ligging van de woning aan de zuidkant – is de hinder enkel merkbaar 's avonds en dan voornamelijk bij lage zonnestanden in de winter. Hierdoor oordeelt verwerende partij – terecht – dat de hinder zeker niet buitenproportioneel is voor woningen in rijen van gesloten bebouwing. Aangezien bovendien de tuin van zowel verzoeker tot tussenkomst als van verzoekende partij zeer diep is (ongeveer 91 meter) is deze lichtinval zeker voldoende verzekerd.

Bovendien wenst verzoeker tot tussenkomst nogmaals te verwijzen naar haar motivering die ook reeds in het deel aangaande de ontvankelijkheid van het verzoekschrift werd aangehaald. Indien alsnog besloten wordt dat de hinder die verzoekende partij moet dragen belangrijker is dan de normaal te dragen hinder – quod non -, dan is dit enkel en alleen te wijten aan de onvergunde situatie gecreëerd door verzoekende partij.

Namelijk werd, zoals reeds geduid, in de kelderverdieping geen bureau ingericht zoals op de oorspronkelijke plannen aangeduid, maar een slaapkamer en werden hiertoe wijzigingen aangebracht aan het terreinprofiel om zo voldoende grote ramen te voorzien die voor de nodige lichtinval moeten zorgen. Ook werd nooit een keldertrap met nodige helling opgericht, waardoor het mogelijk werd voor verzoekende partij om op deze plaats achter het huis een terras aan te leggen. Het is door deze niet vergunde ingrepen dat hinder kan ontstaan in hoofde van verzoekende partij. Dit is echter niet te wijten aan het aangevraagde project van verzoeker tot tussenkomst en om louter deze reden kan de vergunning hoegenaamd niet geweigerd worden.

Hieruit volgt dat de beoordeling van verwerende partij geenszins kennelijk onredelijk is.

2.- De elementen die verzoekende partij opwerpt, namelijk dat niet voldoende rekening werd gehouden met de trapsgewijze inplanting of met het glooiende landschap, is geen juiste weergave van de feiten.

Verwerende partij heeft deze elementen wel degelijk in rekening gebracht, maar niet voldoende ernstig bevonden om de vergunning te weigeren gezien deze hinder niet boven de normaal te dragen hinder behoort die moet gedragen worden wanneer men een woning bezit in besloten bebouwing.

In de tweede plaats moet gewezen worden op de zeer brede, hoge en onverzorgde haag die momenteel beide percelen scheidt. Deze haag laat evenmin veel licht door, en ook het verkregen uitzicht is op zijn minst betwistbaar. Zij kan als equivalent gezien worden voor de uitstekende achtergevel, al is het een vaststaand feit dat de gevel minder ver reikt dan deze haag.

...

Ten derde wil verzoeker tot tussenkomst er op wijzen dat verzoekende partij lange tijd in een bevoorrechte situatie heeft geleefd zolang het perceel onbebouwd bleef. De voordelen die verzoekende partij hieruit putte, zijn echter geen verworven rechten (RvS 29 april 1992, nr. 39.259). Als eigenaar van een woning in gesloten verband, moet een bepaalde mate van hinder inzake lichten en zichten gedragen worden.

Om de beweerdde visuele hinder van de verzoekende partij te beoordelen, moet de bestaande toestand immers ook mee in rekening worden gebracht (RvS 18 november 2009, nr. 197882), zijnde de bestaande haag van verzoekende partij zelf.

Verzoekende partij tracht zich immers ten onrechte te beroepen op een bevoorrechte situatie die jarenlang heeft bestaan doordat het perceel van de heer en mevrouw Puissant onbebouwd was.

...

Verzoekende partij kan bijgevolg niet overtuigen met haar stelling dat de afname van lichtinval door de woning van verzoeker tot tussenkomst dermate groot zal zijn, dat de stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden, a fortiori gelet de eigen doorgevoerde reliëfwijziging en bestaande hoge en groenblijvende haag ter hoogte van de perceelsgrens en het onvergund karakter van de reliëfwijzigingen.

Verwerende partij heeft in deze dan ook terecht geoordeeld dat de ingeroepen hinder niet bovenmatig is en geenszins de vergunning voor het aangevraagde in de weg staat. Er wordt geoordeeld dat deze hinder inherent is aan rijhuizen en dit is dan ook betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De bewering van verzoekende partij tot slot dat zij "als enige in de onmiddellijke en relevante omgeving een "dergelijke hinder die zou moeten worden gerekend tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing" zou moeten dragen" klopt evenmin. Ten aanzien van de rechts aanpalende woning reikt de uitsprong van de achtergevel een stuk verder en is potentieel de hinder groter. Toch werd door de eigenaars nooit een bezwaarschrift ingediend aangezien zij wel rekening houden met het feit dat dit tot de normale hinder behoort als bewoner van een huis in aangesloten bebouwing.

3.- Verzoekende partij roept verder in dat verwerende partij onterecht de ruimtelijke impact van de **tuinkasten** naast zich heeft neergelegd door te stellen dat deze tuinkasten vallen onder de uitzonderingsbepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Verzoekende partij leest het bestreden besluit verkeerd.

...

Verwerende partij heeft dus hoegenaamd niet gesteld dat tuinkasten op zich vrijgesteld zijn van de stedenbouwkundige vergunningsplicht maar enkel gesteld dat constructies met een gelijkaardige impact, met name afsluitingen, vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht zodat de tuinkasten bezwaarlijk wel een grote ruimtelijke impact kunnen hebben.

Afsluitingen mits voldaan aan enkele voorwaarden zijn namelijk vrijgesteld enige vergunning op grond van artikel 2.1.5° van voornoemd besluit:

...

#### **Weerlegging van het derde en vierde onderdeel**

...

Stellen zoals verzoekende partij doet dat verwerende partij de situatie in de omgeving van het kwestieuze perceel niet correct heeft ingeschat omdat zij zijdelings een verwijzing maakt naar een onzekere toekomstige gebeurtenis, is echter zeer kort door de bocht.

...

2.- Bij haar volledige beoordeling is verwerende partij integendeel tot wat wordt beweerd in het verzoekschrift uitgegaan van een **bestaande feitelijke toestand**. Zij is in concreto nagegaan of het gevraagde verenigbaar is in de omgeving en of een vergunning kan worden uitgereikt.

*Het klopt dat zij eveneens zijdelings verwijst naar nog niet vaststaande feiten zoals de eventuele uitbouw van de rechts aangrenzende woning. Dit is echter geen doorslaggevend motief in de beoordeling van verwerende partij. De toevoeging hiervan is louter een bijkomende schets van de context die de kennis van de bestaande toestand in deze omgeving net onderstreept.*

*Er kan namelijk niet ontkend worden dat enkel een bezwaarschrift werd ingediend door de linker buur van het kwestieuze perceel en niet door de rechter hoewel de uitsprong van de achtergevel voor de rechterbuur dieper komt te liggen (ongeveer 3 m) dan ten aanzien van de linkerbuur, verzoekende partij (1,59 m). Dit staft de conclusie van verwerende partij dat de hinder niet bovenmatig is en dat voor verwerende partij op het moment van de beoordeling geen grond bestond om de vergunning aan verzoeker tot tussenkomst te weigeren.*

*Verwerende partij heeft de hinder van het aangevraagde in zijn geheel bestudeerd. Dit betekent dat niet enkel de hinder voor verzoekende partij werd nagegaan maar dat de ruimtelijke ordening in haar geheel is beoordeeld en dus ook de hinder voor de hele omgeving, zowel de onmiddellijke als de ruimere.*

*Deze beoordeling is op dit punt dan ook niet kennelijk onredelijk.*

*3.- Verder stelt verzoekende partij in het derde onderdeel dat “de vermeende comfortbehoefte van de toekomstige generaties met nood aan grotere bouwdieptes evenmin een vaststaand gegeven vormt” en dat dit een “louter hypothetische stelling is die evenmin de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening kan motiveren.”*

*In het vierde onderdeel stelt verzoekende partij dat verwerende partij verwijst naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen hoewel deze ontwikkelingen niet kaderen binnen een vastgesteld stedenbouwkundig beleid.*

*Verzoekende partij verwijst hiermee naar volgende paragrafen uit de beoordeling van verwerende partij (eigen onderlijning):*

*...*

*De verwijzingen naar recente soortgelijke woningen in de omgeving met een grotere diepte dan tot op heden als gebruikelijk werd aangenomen, is noch een hypothese, noch een beleidskeuze.*

*Deze observatie van verwerende partij is het neerschrijven van de realiteit. De zin naar meer comfort en dus diepere woningen hoeft dan ook niet te kaderen binnen een neergeschreven beleid, maar het volstaat de recente woningen te bestuderen om hieruit een veranderende stedenbouwkundige politiek te ontwaren.*

*Doordat deze woningen reeds vergund waren op het moment van de beoordeling, is het logisch dat bij het nagaan of het aangevraagde in lijn is met de goede ruimtelijke ordening dat het aangevraagde vergeleken wordt met wat reeds bestaat in de omgeving. Er bestaat reeds een nieuw referentiekader, namelijk diepere woningen dan vroeger, dat niet door verwerende partij kan miskend worden in haar beoordeling.*

*Het is dan ook om die redenen dat verwerende partij verwijst naar deze ontwikkelingen. Dit zijn geen toekomstige, hypothetische denkpijlers maar reeds een stedenbouwkundige realiteit waar verwerende partij terecht rekening mee houdt in haar beoordeling.*

4.- Zoals supra aangetoond, heeft verwerende partij de gegevens van het dossier in feite en juridisch correct en zorgvuldig beoordeeld doordat deze met de omgeving getoetst zijn. Zijdelings verwijzen naar een toekomstige onzekere gebeurtenis of naar een algemeen gegeven als “de comfortbehoefte van de huidige en toekomstige generaties” is geen vorm van gebrekkige motivering maar juist het plaatsen van het aangevraagde in de juiste context. De door verwerende partij aangereikte beoordeling is dan ook niet kennelijk onredelijk.

Hieruit volgt dat zowel het derde als het vierde onderdeel ongegrond zijn.  
...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“ ...

#### Eerste onderdeel

...

De verwerende partij stelt ten onrechte dat in het verzoekschrift niet zou zijn uiteengezet of zou zijn aangetoond waarom het bestreden besluit onredelijk zou zijn. Voormelde passages duiden duidelijk aan waarom de verzoekende partij van mening is dat er een kennelijk onredelijke beslissing voorligt: de kenmerkende situatie van de onmiddellijke omgeving met schuine inplanting waardoor geen hinder ontstaat aan de achterzijde van de aanpalende wordt doorbroken en veroorzaakt hinder voor de verzoekende partij.

...

De foto's die aan deze wederantwoordnota worden toegevoegd (stuk 5) tonen duidelijk aan dat de in aanbouw zijnde woning van de tussenkomende partij manifest de kenmerkende toestand doorbreekt waarbij de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden en dat hieruit ontegensprekelijk hinder voortvloeit voor de verzoekende partij.

De bestreden beslissing getuigt geenszins van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met de in de onmiddellijke omgeving relevante bestaande toestand.

Door deze kenmerkende trapsgewijze inplanting van de gebouwen op de schuine percelen (met bijhorende kenmerkende bouwdieptes en voorgevellijnen) niet (afdoende) in aanmerking te nemen in de bestreden beslissing, schendt de vergunningverlenende overheid artikel 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook de materiële motiveringsplicht.

...

#### Tweede onderdeel

...

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat door de verwerende noch de tussenkomende partij wordt betwist dat er hinder zal ontstaan.

...

In de bestreden beslissing wordt herhaaldelijk gesteld dat er lichtderving zal ontstaan voor de verzoekende partij, maar nergens wordt concreet geantwoord op de specifieke argumenten inzake vermindering van lichtinval en zichthinder door een kale muur met daarachter nog eens tuinkasten. Op dit punt moet onmiddellijk worden opgemerkt dat de tussenkomende partij heel lichtzinnig stelt dat een kale muur met daarachter nog eens tuinkasten een equivalent zouden vormen voor de haag. Niet alleen verdwijnt het groene uitzicht van de verzoekende partij, maar er wordt ook een constructie voorzien die veel hoger zal zijn dan de haag en (uiteraard) onaanvaardbare hinder voor de verzoekende partij met zich zal meebrengen. Het feit dat de tussenkomende partij opmerkt dat de verzoekende partij lange tijd in een bevoorrechte positie zou hebben verkeerd, doet ze louter aan sfeerschepperij. De verzoekende partij wordt op dit moment geconfronteerd met een hinder die vanuit het punt van de goede ruimtelijke ordening,



*meer bepaald de hinderaspecten, onaanvaardbaar is.*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

Uit het administratief dossier blijken de hierna volgende gegevens.

Het bouwperceel, gelegen aan de Kerkveldstraat te Beersel, ligt – net als de naastliggende percelen – schuin ten aanzien van de voorliggende weg. Het bouwperceel is thans onbebouwd. Het perceel van de rechter buur is bebouwd met een woning, die ingeplant is tot op de grens met het bouwperceel. Het perceel van de linker buur – dit is het perceel van de verzoekende partij – is bebouwd met een woning over de volledige breedte van het perceel.

De aanvraag beoogt het oprichten van een eengezinswoning.

De aanvraag werd voorafgaandelijk besproken op de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Beersel, waarbij aan de bouwheer werd opgelegd om de voorgevellijn, de kroonlijsthoogte en de dakhelling aan de voorgevel van de linker aanpalend woning te volgen.

De aanvraag, die heeft geleid tot de bestreden beslissing, betreft een ontwerp waarbij de nieuw te bouwen woning wordt aangebouwd aan de woning van de linker buur en eenzelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte heeft als deze woning.

#### 2.

##### 2.1

In het eerste en tweede onderdeel van het enig middel bekritiseert de verzoekende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het eerste onderdeel betreft het aspect van de bouwdiepte van de aanvraagde woning en het tweede onderdeel betreft de hinderaspecten ten gevolge van het aangevraagde.

##### 2.2

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

*“ ...*

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

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

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*...”*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende 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, 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 in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bepaalde aspecten in rekening kan brengen.

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.

### 2.3

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij ruime aandacht heeft besteed aan de bouwdiepte van het aangevraagde ten aanzien van de rechter en linker buur. De verwerende partij stelt vast dat de achtergevel van het aangevraagde 1,59 meter dieper ligt dan de achtergevel van de linker buur en dat de nieuwe woning, door de schuine inplanting van de woningen, 3 meter dieper ligt dan de woning van de rechter buur.

De verwerende partij acht de bouwdiepte van 12 meter aanvaardbaar, verwijzende naar "gangbare bouwdiepte" en naar de bouwdiepte van woningen in het "straatgedeelte" van de aanvraag. De verwerende partij stelt dat de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij (10,35 meter) kleiner is dan gebruikelijk, dat de woning van de linker buur van verzoekende partij een bouwdiepte heeft van 13 meter, dat enkel twee woningen een bouwdiepte hebben van minder dan 12 meter en dat woningen in hetzelfde straatgedeelte als de aanvraag een bouwdiepte hebben van 16 meter. De verwerende partij komt tot de conclusie dat de bouwdiepte van het aangevraagde kleiner is dan wat gemiddeld in het straatgedeelte van de aanvraag voorkomt.

De verwerende partij besteedt vervolgens ook aandacht aan de mogelijke hinderaspecten door de bouwdiepte van het aangevraagde en beschouwt de "beperkte lichtderving" door de grotere bouwdiepte dan de linker gelegen woning, als "normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing".

De verzoekende partij kan, gelet op hiervoor aangehaalde overwegingen, niet gevolgd worden dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de voor de aanvraag relevante omgeving. De overwegingen in de bestreden beslissing kunnen evenmin beschouwd worden als kennelijk onredelijk. Een loutere materiële vergissing in het vermelden van enkele huisnummers, die duidelijk geen invloed heeft gehad op de beoordeling, kan evenmin tot de conclusie leiden dat de beoordeling in de bestreden beslissing als ondeugdelijk moet beschouwd worden.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, heeft de verwerende partij wel rekening gehouden met de schuine inplanting van de woningen, waar ze immers uitdrukkelijk naar verwijst. De redenen om de voorgevelijn van het aangevraagde te laten aansluiten op de voorgevelijn van de woning van de verzoekende partij worden uitdrukkelijk vermeld in de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt dat de gemeente reeds argumenteerde dat de huidige inplanting van de woning, met de voorgevel gelijk met de links aanpalende het meest gunstige is voor het straatbeeld, dat inderdaad best wordt aangesloten bij ofwel het links aanpalende profiel, ofwel het rechts aanpalende profiel, dat overgangsvormen veelal tot verrommeling van het straatbeeld leiden, dat het rechts aanpalende bouwprofiel lager is dan wat overheerst in het straatbeeld, en minder coherentie vertoont met de rest van dit straatbeeld, dat het logischer is om aan te sluiten

op het links aanpalende bouwprofiel, dat dit leidt tot de meest rustige aanblik in het straatbeeld, zonder tot vermijdbare gefragmenteerde stukjes onafgewerkte scheidingsmuren te komen.

De verzoekende partij overtuigt niet dat deze overwegingen kennelijk onredelijk zijn.

## 2.4

Onder het vorig randnummer is reeds vastgesteld dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de mogelijke hinder doordat de achtergevel van het aangevraagde 1,59 dieper ligt dan de achtergevel van de woning van de verzoekende partij. De verwerende partij overweegt dat de nieuwe woning langst de zuidwestzijde van de woning van de verzoekende partij is gelegen en dat er 's avonds en vooral bij lagere zonnestand in de winter een lichte vermindering van lichtinval kan zijn. De impact van de bergkasten in de tuin aan de linker perceelsgrens wordt in de bestreden beslissing vergeleken met de impact van tuinschermen, die als gering wordt beschouwd.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling foutief zou zijn en dat er integendeel sprake zou zijn van een ernstige vermindering van lichtinval. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de oprichting van de voorziene bergkasten aan de linker perceelsgrens een ernstige vermindering van lichtinval zullen veroorzaken. Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt zelfs niet welke hoogte deze bergkasten hebben en blijkt derhalve evenmin of de bergkasten enig effect naar lichtinval veroorzaken.

In het licht van de bovenstaande gegevens kan de beoordeling in de bestreden beslissing dat de hinder kan worden beschouwd als “gering” en “normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing”, niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd.

Het eerste en tweede onderdeel is ongegrond.

## 3.

### 3.1

In het derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij uitgaat van een toekomstige onzekere gebeurtenis daar waar ze overweegt dat er een akkoord is met de rechter buur, die op termijn eveneens een uitbreiding wenst te realiseren en daar waar ze verwijst naar de comfortbehoefte van huidige en toekomstige generaties.

In het vierde onderdeel bouwt de verzoekende partij verder op het derde onderdeel en stelt dat hypothesen omtrent toekomstige bebouwing niet te beschouwen zijn als “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” en dat de verwerende partij niet aantoont dat overwegingen dienaangaande zouden kaderen binnen een weloverwogen beleid, noch aantoont dat dit beleid werd bekendgemaakt.

### 3.2

De door de verzoekende partij geviseerde passus omtrent het akkoord met de rechter buur betreft de beoordeling van de hinderaspecten ten gevolge van de bouwdiepte van het aangevraagde ten aanzien van het perceel van de rechter buur.

Niets belet dat een vergunningverlenende overheid vaststelt dat er voor het aangevraagde een akkoord is met een aanpalende buur. Dat het akkoord is ingegeven door de eigen intenties van deze om zijn woning uit te breiden is daarbij niet relevant.

### 3.3

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening kan brengen.

Het verweer dat de verwijzing naar toekomstige ordening van het bouwblok en de comfortbehoefte van huidige en toekomstige generaties – zelfs indien deze verwijzing zou kunnen beschouwd worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling – niet kan beschouwd worden als doorslaggevend om de bestreden vergunning te verlenen, kan aangenomen worden. Ook deze passussen betreffen immers de bouwdiepte van het aangevraagde. Bij de bespreking van het eerste en tweede onderdeel werd reeds vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ruime aandacht heeft besteed aan de beoordeling van de bouwdiepte, zowel wat betreft het al dan niet aanvaardbaar zijn van de bouwdiepte van 12 meter in vergelijking met de bouwdiepte in de omgeving, als wat betreft de mogelijke hinder van de linker en rechter buur. Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden “met de in de omgeving bestaande toestand” en haar beslissing niet (louter) steunt op “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”. Met de verwerende partij moet bovendien vastgesteld worden dat de betrokken passussen ook niet worden herhaald in de conclusie van de bestreden beslissing waarin de “redenen” worden opgesomd om de vergunning te verlenen.

Het derde en vierde onderdeel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Reinout PUISSANT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van  
Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ