

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0368 van 18 september 2012  
in de zaak 1011/0422/SA/2/0357

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Nico VANDEBROEK  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Constantin Meunierstraat 111  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jan BERGÉ en Justin SIMENON  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 6 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

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

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

1.

Met het arrest van 26 april 2011 met nummer S/2011/0029 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

Met hetzelfde arrest heeft de Raad de partijen in het geding verzocht om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van het arrest, te antwoorden op een ambtshalve middel.

De verwerende en de tussenkomende partij hebben een aanvullende nota aan de Raad bezorgd. Het antwoord door de verzoekende partij op het ambtshalve middel is vervat in haar wederantwoordnota.

2.

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot vernietiging ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arnaut DE SCHREYE die loco advocaat Nico VANDEBROEK verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Justin SIMENON die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 25 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

#### IV. FEITEN

Op 6 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de verbouwing van een woning*”.

De aanvraag betreft het verbouwen van een bel-etage woning, meer bepaald een bestaande eengezinswoning in een gesloten bebouwing. Het bestaande overdekte terras tussen de twee tuinmuren wordt afgebroken en vervangen door een gesloten achterbouw met een plat dak. Deze achterbouw is een uitbreiding van de leefverdieping op het niveau van de tuin waardoor de bestaande bouwdiepte van 13,17m wordt uitgebreid tot 16,07m. De nieuwe achterbouw krijgt een hoogte van 3,50m ten opzichte van het maaiveld van de tuin, met aan de gevelaansluiting met het hoofdgebouw nog een kleine lichtstraat met hellende bovenzijde tot een hoogte van 4,10m. De binnenvloerplas van de woning in het hoofdgebouw bevindt zich op 1,10m boven het tuinniveau waardoor de nieuwe achterbouw met vijf traptreden verbonden wordt met de bestaande leefruimte.

Momenteel is de eerste 2,70m van de achtergevel van de verzoekende partij een blinde gevel met een schuine bovenkant, waar de bestaande veranda van de tussenkomende partij is tegenaan gebouwd. Deze muur zal lichtjes verlaagd worden bij de verbouwing. Voorbij deze hoge muur is er een lagere tuinmuur, die naar aanleiding van de verbouwing zal verbouwd worden, en dit over een diepte van ca. 2,90m. Deze tuinmuur heeft nu slechts een hoogte van 1,50m en zou verhoogd worden met 2m tot een hoogte van 3,50m ten opzichte van het maaiveld van de tuin.

Het straatniveau aan de voorzijde van de woningen in de [REDACTED] ligt tot 1,43m lager dan het tuinniveau aan de achterzijde.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 mei 2010 tot en met 15 juni 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 juli 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 6 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 november 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 december 2010, beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

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

De Raad heeft met het arrest van 26 april 2011 met nummer S/2011/0029 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er worden geen redenen aangevoerd om anders te oordelen. De Raad bevestigt deze standpunten.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, b) en §2 VCRO en van het redelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij werd in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met de hinderaspecten voor de aanpalende burens, terwijl de hinderaspecten een te onderzoeken aspect is van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij wijst hier vooral op de ernstige lichtderving die zij zal ondervinden ten gevolge van de geplande werken, waarbij de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de thans bestaande feitelijke toestand bij de verzoekende partij.

Daarnaast zouden evenmin de waardevermindering en de vermindering van het uitzicht en de privacy (inkijkmogelijkheden) onvoldoende onderzocht of beoordeeld zijn door de verwerende partij.

De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij onvoldoende de aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht.

De verwerende partij antwoordt hier niet in concreto op. Zij stelt in het algemeen dat de verzoekende partij duidelijk een andere inhoudelijke appreciatie heeft over de aanvraag en dat het ontwerp volledig aan de planologische en ruimtelijke vereisten voldoet, zoals vermeld in de bestreden beslissing.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog toe dat verwerende partij in de bestreden beslissing op concrete wijze heeft onderzocht of de geplande werken de huidige toestand zullen wijzigen, waarbij bijzondere aandacht is besteed aan de mogelijke hinder voor de linkerbuur. De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat het eerste gedeelte van de scheidingsmuur geen toegenomen hinder of impact veroorzaakt, nu dit gedeelte lichtjes zal worden verlaagd. Het tweede deel van de scheidingsmuur wordt weliswaar verhoogd, maar omdat de aanbouw zich ten noordnoordoosten van de achtergevel bevindt, zal er volgens de tussenkomen partij geen sprake zijn van een verminderde bezonning, enkel van verminderde lichtinval.

Verder benadrukt de tussenkomende partij dat het niet uitputten van de bouwmogelijkheden op het perceel nr. 53 gedurende decennia, niet betekent dat de verzoekende partij kan eisen dat de aanpalende percelen evenmin deze bouwmogelijkheden zouden uitputten. Ze wijst er tevens op dat de structuur van de woning overeenkomt met hetgeen de toekomstige ordening van het bouwblok wordt beschouwd, waarbij de bestreden beslissing wordt geciteerd.

De verwerende partij heeft bij haar beoordeling naar het oordeel van de tussenkomende partij bovendien terecht gesteld dat de lichtderving van maximaal 11% beschouwd moet worden als een normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten bebouwing. Daarbij merkt de tussenkomende partij nog op dat de werkelijk te verwachten lichtderving ruimschoots werd overschat, zoals blijkt uit de daglichtberekening die zij heeft laten opstellen. De studie die de verzoekende partij heeft bijgebracht, zou immers uitgaan van een verkeerde inschatting van de huidige en toekomstige toestand van de percelen. Bovendien is de verminderde lichtinval naar het oordeel van de tussenkomende partij ook veelal te wijten aan de configuratie van de woning van de verzoekende partij.

Met betrekking tot het vermeende verslechterde uitzicht haalt de tussenkomende partij in eerste instantie aan dat de verzoekende partij deze grief niet heeft opgeworpen voor de verwerende partij en dat de verwerende partij er dus niet expliciet op diende te antwoorden en ook niet kon op antwoorden aangezien dit niet was opgeworpen. De verwerende partij kon er bovendien in alle redelijkheid van uitgaan dat de geplande werken geen noemenswaardige impact zouden hebben voor het uitzicht van de woning.

Wat de inkijk en de waardevermindering van de woning betreft, heeft de verwerende partij volgens de tussenkomende partij ook op deze punten terecht geoordeeld dat er geen sprake is van enige hinder. Er zal immers geen inkijk zijn in de woning omdat het een uitbreiding betreft van een blinde gevel. Dat de woning in waarde zou verminderen, betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid en is in feite eerder de opheffing van een tijdelijk meer comfortabele situatie omdat de bouwmogelijkheden op het perceel nr. 55 tot nog toe niet ten volle waren uitgeput.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij in eerste instantie haar standpunt uit het inleidende verzoekschrift, waarbij ze benadrukt dat de studie omtrent de verminderde lichtinval een grondige expertise betreft, uitgevoerd door een gerenommeerd ingenieursbureau, die wel degelijk rekening houdt met de bekleding van de scheidingmuur met crepi. Er moet aan deze studie dus veel meer waarde worden gehecht dan aan de "studie" die de tussenkomende partij bijbrengt. Voorts verwijst zij nog naar een artikel uit de krant 'De Standaard' om aan te tonen dat de waardevermindering accuraat werd geschat.

Bijkomend werpt zij ook nog op dat de verwerende partij rekenfouten heeft gemaakt en tal van pertinente onwaarheden heeft verwerkt in haar motivatie om de onvergunbaarheid van het project te verbergen.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de wederantwoordnota ontwikkelt de verzoekende partij een nieuw middel, met name de bewering dat de verwerende partij de bouwaanvraag niet goed bestudeerd heeft en zich heeft laten misleiden door foutieve gegevens zoals vervat in de bouwaanvraag van de tussenkomende

partij. Daarenboven zou de verwerende partij in haar beoordeling zelf berekeningsfouten gemaakt hebben.

Zo zouden de gegevens met betrekking tot de hoogte en de diepte van de scheidingsmuur niet correct beoordeeld zijn, en zou er de ene keer vanaf tuinniveau en de andere keer vanaf straatniveau gemeten zijn.

Volgens de verzoekende partij zou de beoordeling daardoor tal van fouten en onwaarheden bevatten die telkens in het nadeel van de verzoekende partij uitvallen.

Dit middel dient als onontvankelijk te worden afgewezen aangezien het reeds in het inleidend verzoekschrift kon worden ingeroepen.

Uitsluitend het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, kan in aanmerking genomen worden als principieel uitgangspunt om de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de ingeroepen middelen te beoordelen. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen, zoals vervat in de wederantwoordnota kan en mag de Raad dan ook geen rekening houden.

In haar eerste middel heeft de verzoekende partij de ingeroepen middelen niet gekoppeld aan fouten in de bouwplannen of foutieve berekeningen door de verwerende partij. Meer nog, in het inleidend verzoekschrift heeft zij de technische berekening van de verhoging van de tuinmuur, niet betwist. Zij kan dit dan ook niet voor het eerst doen in haar wederantwoordnota.

Het kan en mag niet de bedoeling zijn om in een wederantwoordnota nieuwe middelen te gaan ontwikkelen en hierdoor het recht op tegenspraak te ontnemen aan de andere in het geding betrokken partijen.

## 2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* het woongebied, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale

toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

3.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij een aantal aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht, met name de hinderaspecten en in het bijzonder de lichtderving, schending van de privacy door inkijkmogelijkheden, waardevermindering van de woning en een verslechterd uitzicht vanuit de woning.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de verzoekende partij reeds een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de ligging van de leefruimte van de tussenkomende partij aansluitend op de eerste verdieping, het hoogteverschil tussen de niveaus van de straat en de tuin en het verhogen van de tuin, waardoor de lichtinval in de woning van de verzoekende partij vermindert en de woning in waarde zal verminderen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven heeft dit bezwaar als volgt gegrond bevonden wat betreft de lichtinval:

“ ...  
*Het uitbreiden van de woning op de eerste bouwlaag heeft een grote impact op de aanpalende burelen. De uitbreiding en de oriëntatie van de woning zorgen ervoor dat de lichtinval bij de naastgelegen woning ( ) wordt verhinderd.*  
...”

De goede ruimtelijke ordening werd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven als volgt beoordeeld:

“ ...  
*Door het uitbreiden van de bouwdiepte tot 16,07m en het wijzigen van de bouwhoogte tot 3,50m heeft een te grote impact op de aanpalende woningen, dit leidt tot lichtderving bij aanpalende buur.*  
...”

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing conform artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO ook de door de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek ingeroepen hinderaspecten heeft onderzocht.

Met betrekking tot de lichtinval geeft de verwerende partij eerst een beschrijving van de uit te voeren werken en stelt daarbij dat de nieuwe achterbouw zich ten noordnoordoost van de achtergevel van de verzoekende partij bevindt, waardoor deze zich niet kan beklagen van verminderde bezonning, maar enkel van een verminderde lichtinval. De verwerende partij gaat uit van de door de verzoekende partij voorgehouden verminderde lichtderving van 11 % en bespreekt vervolgens de argumenten van de verzoekende partij als zijnde de overmatige hinder en de waardevermindering.

5.

Met betrekking tot de ingeroepen waardevermindering overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...  
*Wat de waardevermindering betreft dient gesteld dat dit geen stedenbouwkundige aangelegenheid betreft. Het is niet omdat op een naburig perceel gedurende decennia*

*niet alle bouw mogelijkheden uitgeput werden dat hieruit ook rechten op het behoud van die situatie voortvloeien. Hier is niet werkelijk sprake van het verminderen van de waarde van het pand, maar het opheffen van een tijdelijke meer comfortabele situatie met een positieve invloed op de waarde van het pand.*

*...*

Met betrekking tot het uitzicht oordeelde de verwerende partij als volgt:

*“ ...*

*Momenteel is de situatie voor deze buur dat er over de eerste 2.70m vanaf zijn achtergevel een blinde gevel is met schuine bovenkant, waar de bestaande veranda van de aanvrager is tegenaan gebouwd. Deze muur zal lichtjes verlagen bij de verbouwing, zodat er voor dit gedeelte geen toegenomen hinder of impact is. Voorbij deze hoge muur is er een lagere tuinmuur, die naar aanleiding van de verbouwing zal verbouwd worden, en dit over een diepte van ca. 2.90m. Deze tuinmuur heeft nu slechts een hoogte van 1.50m en zou verhoogd worden met ca. 2m tot ca. 3.50m. Dit maakt dat er dus een oppervlakte aan blinde gevel bijkomt van ca. 4.8m<sup>2</sup>.*

*...”*

De Raad stelt vast dat met deze overwegingen afdoende op het bezwaar van de verzoekende partij werd geantwoord. Stedenbouwkundige vergunningen worden bovendien steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten voor de aangelanden.

6.

Inzake de lichtderving en de ernst van de daaruit voortvloeiende hinder oordeelt de verwerende partij als volgt:

*“ ...*

*Het is correct dat deze bouwdiepte op tuinniveau aanzienlijk groter is dan bij de linkse buur, en dat er onvermijdelijk een beperkte lichtderving zal ontstaan. Daarbij dient de meest ongunstig geraamde situatie van 11% lichtderving nog steeds als beperkt aanzien te worden. Hier staat tegenover dat de gevraagde bouwdiepte binnen de maxima valt die gebruikelijk gehanteerd worden in aaneengesloten gebouwenrijen.*

*In deze dient uitgegaan te worden van de toekomstige ordening van de hele gebouwenrij. Door een grotere bouwdiepte te voorzien als bij de aanpalende wordt een aanzet gegeven voor de toekomstige ordening van het bouwblok en wordt een gelijke ontwikkelingskans aan alle omliggende woningen geboden. Zowel de twee links aanpalende als de twee rechts aanpalende woningen hebben een beperkte perceelsbreedte van 5 à 6m en kunnen dus op het tuinniveau tot een gelijkaardige diepte (ten gevolge van 100m<sup>2</sup>) uitbreiden. Dit tuinniveau is gelijk aan dat van de aanvrager. Het gegeven dat de aanpalende woningen zijn opgevat met de leefruimtes op straatniveau (en dus onder het tuinniveau) doet hieraan geen enkele afbreuk. Vermits hier de leefruimtes op ‘kelderniveau’ zijn gerealiseerd, kunnen de achterbouwen gelijkaardig uitgevoerd worden als bij de aanvrager, met als keuze bijkomend uit te graven met verbinding naar de leefruimtes, of ook te werken met split-levels. Bij sommige woningen in dezelfde gebouwenrij werden ook al gelijkaardige bouwdieptes gerealiseerd.*

*Zolang de gevraagde dieptes en hoogtes binnen het normaal gangbare vallen, zoals hier vastgelegd werd in de algemene bouwverordening, wordt de hinder die er de eerste tijd vanuit gaat voor de nog ondiepere aanpalende woningen gerekend tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten woningen. Slechts*



*heel uitzonderlijk worden kleinere dieptes opgelegd wanneer er bv. op de aanpalende percelen geen mogelijkheid tot uitbreiding bestaat (beperkte perceelsdiepte, beschermde gebouwen...). Hier beschikt de buur over een gelijke mogelijkheid tot uitbreiding en is er geen enkele ruimtelijke factor die noopt tot het verkleinen van deze bouwdiepte. De reden tot weigering van het college kan dan ook niet worden bijgetreden.*

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

- de gevraagde bouwdiepte van 16.07m beantwoordt aan de regels van de algemene bouwverordening die de diepte relateerde aan een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> bij smallere panden;*
- de gevraagde hoogte van de achterbouw van 3.50m ten opzichte van het tuinniveau beantwoordt ook aan de algemene bouwverordening en de gangbare principes van een goede plaatselijke ordening;*
- de hinder die uitgaat van deze bouwdiepte en hoogte behoort tot de normaal te dragen hinder binnen dit woonweefsel;*
- de gevraagde bouwdiepte geeft een aanzet voor de toekomstige ordening van het bouwblok, waarbij voor burens dezelfde bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Deze mogelijkheden worden niet gehinderd door het feit dat de woonruimtes bij de aanpalende woningen op straatniveau werden voorzien;*
- het ontwerp voldoet voor het overige volledig aan de planologische en ruimtelijke vereisten voor de plaats.*

*...*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij vooreerst stelt dat de verbouwing in overeenstemming is met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied. Vervolgens gaat de verwerende partij over tot de beoordeling van de ingeroepen hinder van de verzoekende partij. Na een beschrijving van de verminderde lichtinval, waarbij zij uitgaat van de door de verzoekende partij beweerde vermindering van 11%, gaat zij over tot de afweging hiervan aan de normaal te dragen hinder binnen het woonweefsel. Zij besluit op grond hiervan dat de gevraagde bouwdiepte van 16.07 meter en de gevraagde hoogte van de achterbouw van 3.50 meter beantwoorden aan de algemene bouwverordening en de gangbare principes van een goede plaatselijke ordening, en dat de hinder die uitgaat van deze bouwdiepte en hoogte tot de normaal te dragen hinder binnen dit woonweefsel behoort.

De verwerende partij steunt zich hierbij op de toekomstige ordening van het bouwblok waarvan de principes en concrete uitwerking vervat zitten in de toepassing van de algemene bouwverordening.

De Raad oordeelt dat het niet kennelijk onredelijk is te stellen dat *'de hinder die er de eerste tijd vanuit gaat voor de nog ondiepere aanpalende woningen gerekend (wordt) tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten woningen'*. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

7.

De verzoekende partij komt in haar middel niet verder dan haar eigen feitelijke situatie voorop te stellen, zonder rekening te houden met wat kan en mag volgens de algemene bouwverordening van de Stad Leuven. Zij maakt niet concreet dat de betreffende overwegingen in de bestreden beslissing foutief zouden zijn of kennelijk onredelijk.

8.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij afdoende rekening heeft gehouden met de eventuele hinderaspecten die de verzoekende partij meent te ondervinden, en deze op voldoende wijze heeft beoordeeld. Zodoende kon de verwerende partij oordelen dat de aanvraag tot het verbouwen van de woning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing de hinderaspecten afdoende heeft beoordeeld en aldus in alle redelijkheid en zorgvuldigheid heeft kunnen besluiten tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4 van hoofdstuk 1 en de artikelen 3, 4 en 7 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad LEUVEN, van 12 november 2009 (ABL) (B.S. 30.12.2009) en van het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt hierbij dat de verwerende partij op basis van een foutieve interpretatie van het begrip 'benedenverdieping' heeft geoordeeld dat de vergunning voor de aanbouw met een hoogte van 4,98 meter boven het straatniveau kon verleend worden, terwijl de maximale hoogte in vermelde bouwverordening voor de gelijkvloerse uitbouw zou bepaald worden op 3,50 meter.

De verzoekende partij meent dat rekening dient gehouden te worden met de historische toestand van de ganse huizenrij, waarbij de gelijkvloerse verdieping in elk van de rijwoningen op het straatniveau lag.

Volgens de verzoekende partij werd de woning van de tussenkomende partij nadien verbouwd tot bel-etagewoning waarbij er voortaan op de eerste verdieping werd geleefd en de tuin bereikbaar was via een paar trappen omlaag vanop het terras. Nadien werd dit terras verhoogd, tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping, waardoor het gelijkvloers van deze woning geen daglichttoetreding meer heeft aan de achterzijde, reden waarom de tussenkomende partij én de verwerende partij menen dat de eerste verdieping mag geïnterpreteerd worden als benedenverdieping.

De verzoekende partij meent bovendien dat de verwerende partij verkeerdelijk de bouwhoogte op 3,5 m heeft bepaald door te stellen dat deze berekend dient te worden vanaf het tuinniveau. Volgens de verzoekende partij dient de bouwhoogte op grond van artikel 3.1.5 van hoofdstuk 2 ABL, in de zone 12 tot en met 17 meter berekend te worden vanaf het straatniveau. Indien immers vanaf het tuinniveau wordt gerekend (tuin ligt nog lager) dan komt de woonuitbreiding bijna 5m boven het straatniveau te liggen volgens de verzoekende partij, wat voor haar veel hinder teweegbrengt. Dit kan volgens de verzoekende partij niet de bedoeling geweest zijn van het ABL.

De verwerende partij antwoordt niet concreet op dit middel.

De tussenkomende partij brengt hier tegen in dat het niveau van de te verbouwen woning op 2,50 meter boven het straatniveau beschouwd kan worden als de 'benedenverdieping' in de zin van de ABL.

Uit de definitie van artikel 4 van hoofdstuk één van de ABL volgt immers dat, om te kunnen spreken van een 'benedenverdieping', de daglichttoetreding mogelijk moet zijn aan de twee zijden over de volledige hoogte van het niveau. De verzoekende partij ziet volgens de tussenkomende partij over het hoofd dat de daglichttoetreding over de volledige hoogte van het niveau mogelijk moet zijn, dus zowel aan de straatzijde als aan de tuinzijde.

Om aan te tonen dat de benedenverdieping van de woning nr. 55 inderdaad uit het niveau met de woonkamer en de eetkamer bestaat, verwijst de tussenkomende partij verder naar artikel 3.1.8 van de ABL en de illustraties bij dit artikel. De ondergelegen kelderverdieping, die de verzoekende partij onterecht als benedenverdieping bestempelt, bevindt zich aan de zijde van de tuin voor meer dan de helft van de bouwlaag onder de grond, en kan dus aan de tuinzijde geen daglichttoetreding over de volledige hoogte van het niveau hebben. Dat de leefruimte van de woning nr. 53 een bouwlaag lager zou liggen dan de leefruimte van de woning nr. 55, is in de zin van de ABL niet relevant volgens de tussenkomende partij, aangezien enkel de huidige structuur van de betrokken woning bepalend is voor het aanduiden van de 'benedenverdieping'.

De stelling van de verzoekende partij, dat alle woningen in de huizenrij een 'benedenverdieping' hadden die zich oorspronkelijk op het gelijkvloers/straatniveau bevonden, is volgens de tussenkomende partij dan ook niet relevant en bovendien onbewezen.

Volgens het ABL is enkel de huidige toestand relevant en niet de historische toestand. Ook de functies van de bouwlagen zijn volgens het ABL niet relevant en nog minder de vraag welke functies de overeenkomstige bouwlagen van de naburige woningen vervullen.

De tussenkomende partij haalt verder aan dat de bestreden beslissing correct kon oordelen dat de gelijkvloerse uitbouw volgens de ABL in de zone van 12m tot 17m een hoogte van 3,5 meter, gemeten van op het tuinniveau, kan krijgen, gelet op artikel 3.1.5 van hoofdstuk twee van de ABL. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanhaalt, volgt uit de bepalingen van deze verordening dat de maximale kroonlijsthoogte niet van op het straatniveau moet worden gemeten. Er anders over oordelen, zou de bepaling van artikel 3.1.8 van hoofdstuk 2 van deze verordening zinloos maken. De toegelaten hoogte van de achterbouw van andere woningen in de kwestieuze huizenrij werden eveneens beoordeeld van op het bestaande tuinniveau, en niet van op het straatniveau.

Tenslotte benadrukt de tussenkomende partij dat de tuin van de naburige woning op het zelfde niveau ligt. Het is dit tuinniveau, en niet het niveau van de straat, dat bepalend zou zijn voor hoe de hoogte van de geplande achterbouw zich zal manifesteren. Dat de terrasoppervlakte van de woning nr. 53 zich onder het tuinniveau bevindt, is in deze kwestie geen referentiepunt. Verder bestaat een gelijkaardige achterbouw (met gelijkaardige hoogte) ook reeds voor andere percelen in dezelfde huizenrij en hebben de overige woningen in de huizenrij gelijkaardige ontwikkelingsmogelijkheden. De bestreden beslissing heeft dus op correcte wijze toepassing gemaakt van de regels uit de algemene bouwverordening, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij licht de beweerde schending van de artikelen 4 en 7 van hoofdstuk twee van de ABL niet toe.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift en benadrukt zij bovendien dat alle andere huizen in de huizenrij geen bel-etagewoning zijn en hun benedenverdieping op straatniveau hebben. Voor de ganse huizenrij is de straat dus het maaiveld, en niet de tuin. Zelfs als de tuin als maaiveld zou worden gezien, zijn de voorschriften van de algemene bouwverordening niet nageleefd, aangezien een aanbouw niet

hoger mag zijn dan 3,50 meter boven het maaiveld. Uit de plannen en de beschrijvende nota blijkt immers dat de aanbouw meer dan 3,50 meter boven de tuin zal uitkomen. In deze wederantwoordnota geeft de verzoekende partij nog kritiek op de berekening van de bouwhoogte van de geplande aanbouw in de bouwplannen.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat betwist wordt wat als benedenverdieping dient te worden verstaan in de zin van de algemene bouwverordening van de stad Leuven van 12 november 2009 (ABL). Het begrip ‘*benedenverdieping*’ wordt in hoofdstuk 1, punt 4 ‘*Definities*’ als volgt gedefinieerd:

“ ...

*De laagst gelegen bouwlaag die qua afgewerkt vloerpeil het dichtst aansluit bij het gemiddelde maaiveldniveau aan de straatzijde.*

*Opm. Bij woningen met niveauverschil tussen tuin en straat, wordt de benedenverdieping gedefinieerd als het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding kan hebben over de volledige hoogte van het niveau. De benedenverdieping valt niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft. Dit tenzij het bedoelde perceel deel uitmaakt van een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning waar een andere interpretatie van benedenverdieping is vermeld of kan worden afgeleid uit de geest van de voorschriften.*

*Bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel uitmaken van de woning, zijn niet in de benedenverdieping inbegrepen.*

...”

Hoofdstuk 2, artikel 3.1.5 van de ABL bepaalt het volgende:

“ ...

*De toegelaten kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw varieert in functie van de afstand tot de bouwlijn:*

- *de gelijkvloerse uitbouw in de “zone 12 t/m 17 meter” is max. 3.5m hoog;*
- *de hoogte van de gelijkvloerse uitbouw in de “zone + 17m” wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op 2 meter hoogte op de perceelsgrens. De maximale hoogte van de uitbouw is 3.5 meter;*
- *In het kernwinkelgebied mag de gelijkvloerse uitbouw over de gehele diepte maximaal 3,5m bedragen.*

...”

Uit de bouwplannen en de dossierstukken blijkt dat de bel-etagewoning van de tussenkomende partij een op het straatniveau uitgevende gelijkvloerse verdieping heeft die lager ligt dan het tuinniveau, en dat het opgehoogde terras momenteel hoger ligt dan de tuin, met name tussen de ‘gelijkvloerse verdieping’ en de eerste verdieping. De leefruimte bevindt zich op de eerste verdieping en de tuin is bereikbaar via enkele treden omlaag vanaf het terras.

Met de verwerende en tussenkomende partij dient de Raad vast te stellen dat overeenkomstig de ABL als benedenverdieping van de woning van de tussenkomende partij moet beschouwd worden de eerste verdieping die dient als woonruimte en waar aan twee zijden daglichttoetreding kan ontstaan over de volledige hoogte van het niveau. Immers verschillen het straatniveau en tuinniveau onderling van elkaar en blijkt er tevens uit de gegevens van het dossier dat de gelijkvloerse verdieping, die gebruikt wordt als kelderverdieping, aan de tuinzijde zich voor meer dan de helft van de bouwlaag onder de grond bevindt.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de maximale hoogte van 3,50 meter van de achterbouw overeenkomstig hoofdstuk 2, artikel 3.1.5 van de ABL dient berekend te worden vanaf het bestaande niveau waarop de achterbouw zich bevindt, met name het tuinniveau. Met de tussenkomende partij dient vastgesteld te worden dat indien anders geoordeeld wordt, aan het doel van vermeld artikel zou voorbijgegaan worden en moeilijk nog achterbouw mogelijk zou zijn in gevallen waar er een niveauverschil bestaat tussen de straat- en tuinzijde. Het feit dat de omliggende woningen anders geconstrueerd zijn of de benedenverdieping van de betrokken woning in het verleden elders lag, doet hieraan geen afbreuk.

Met de tussenkomende partij dient de Raad vast te stellen dat door de verzoekende partij niet concreet wordt aangetoond op welke wijze het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel worden geschonden.

De Raad kan geen rekening houden met de beweringen van de verzoekende partij over de mogelijk foute berekening van de hoogte van de uitbouw, aangezien deze pas in de wederantwoordnota zijn aangehaald. Zoals in de beoordeling van het eerste middel reeds werd gesteld, kan de Raad enkel rekening houden met argumenten en middelen vermeld in het inleidend verzoekschrift.

De Raad stelt, gelet op het voorgaande, vast dat de bestreden beslissing afdoende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening motiveert en dat de algemene bouwverordening van de stad Leuven van 12 november 2009 niet geschonden wordt door de vergunning te verlenen voor het verbouwen van een woning in woongebied waarbij een nieuwe achterbouw wordt voorzien met een verhoging tot 3,50 meter tegenover het tuinniveau.

Het middel is ongegrond.

### **C. Ambtshalve middel**

In het schorsingsarrest van 26 april 2011 met nummer S/2011/0029 heeft de Raad de partijen verzocht om standpunt in te nemen over de mogelijke schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de formele en materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, die de Raad op grond van artikel 4.8.3, §2 VCRO ambtshalve heeft opgeworpen.

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij verklaart zich integraal akkoord met de argumentatie zoals vooropgesteld door de Raad in het arrest van 26 april 2011.

De verwerende partij haalt in eerste instantie aan dat artikel 4.7.23, §1 VCRO niet stipuleert dat het besluit van de verwerende partij uitdrukkelijk moet verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze heeft wel degelijk rekening gehouden met het verslag en zich er in die mate bij aangesloten dat het besluit quasi woordelijk het betrokken verslag citeert. Bovendien heeft de verwerende partij de plaatselijke omstandigheden en de concrete feitelijke gegevens in ogenschouw genomen en worden de motieven waarop het bestreden besluit steunt, bewezen door de stukken uit het dossier. De schending van de materiële motiveringsplicht wordt bijgevolg niet aangetoond.

Verder haalt de verwerende partij aan dat de Raad niet aantoont op welk punt de motivering van het bestreden besluit de rechtsonderhorige niet in staat stelt te begrijpen op grond van welke juridische en feitelijke gegevens het bestreden besluit is genomen. Uit het verzoekschrift blijkt bovendien dat de verzoekende partij zowel de feitelijke als de juridische overwegingen kent, zodat het normdoel van de formele motiveringsplicht werd bereikt. Er is volgens de verwerende partij dan ook geen sprake van een schending van de formele motiveringsplicht.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het opgeworpen ambtshalve middel haalt de verwerende partij aan dat de Raad op geen enkele manier aantoont dat zij zonder kennis van zaken zou hebben beslist of geen zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de in het geding zijnde belangen. Het door de Raad ambtshalve opgeworpen middel getuigt volgens de verwerende partij dan ook van overdreven formalisme.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat het ambtshalve middel de openbare orde niet raakt en dat de Raad het middel niet kan opwerpen. Hierbij merkt de tussenkomende partij in eerste instantie op dat de materiële motiveringsplicht op zichzelf niet de openbare orde aanbelangt. Bovendien volgt uit artikel 4.8.3, §2, tweede lid VCRO dat de motieven van een vergunningsbeslissing slechts de openbare orde raken voor zover de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze wordt getoetst. Een ambtshalve middel dat zich dus op deze bepaling steunt, moet op zijn minst een inhoudelijke kritiek op de motieven van de bestreden beslissing betreffen. In casu heeft de kritiek van het ambtshalve middel enkel betrekking op een vormgebrek, en is het geen inhoudelijke toets aan de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij ziet niet in hoe het procedure- of vormvoorschrift van artikel 4.7.23, §1 VCRO, volgens hetwelk de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de gemeenschap als geheel zou aanbelangen, en aldus de openbare orde zou raken.

#### *Beoordeling door de Raad*

Conform artikel 4.8.3, §2, eerste lid VCRO kan de Raad steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. Gelet op het tweede lid van artikel 4.8.3, §2 VCRO wordt de kennelijke onredelijke of onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening steeds geacht een middel van openbare orde uit te maken.

Het door de Raad ambtshalve ingeroepen middel betreft de schending van de formele en materiële motiveringsplicht voortvloeiend uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, omdat uit het bestreden besluit niet kan worden afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of zij zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich diens motieven heeft eigen gemaakt.

In de bestreden beslissing wordt niet verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt enkel met een stijlformule verwezen naar het bestaan van een verslag maar dit blijkt een verwijzing te zijn naar een algemeen verslag uitgebracht door een lid van de deputatie. De bestreden beslissing vermeldt nergens de concluderende bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van diens verslag worden opgenomen.

Het is dan ook niet duidelijk of de verwerende partij, die nochtans een met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gelijklopende beslissing neemt, haar beslissing op grond van dit verslag genomen heeft.

De verwerende partij dient over het bij haar ingestelde beroep uitspraak te doen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld conform artikel 4.7.22 VCRO.

Zij treedt hierbij op als een orgaan van actief bestuur en dient de aanvraag conform artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO in haar volledigheid te onderzoeken. Binnen de door haar toegekende appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, oordeelt de deputatie of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Omwille van de voormelde uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO moet zij hierbij evenwel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis gebruiken.

Deze in artikel 4.7.23, §1 eerste lid VCRO opgenomen motiveringsverplichting is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die een suppletoir karakter heeft.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing gelijklopend is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en de vormelijke opbouw van de bestreden beslissing nauwelijks te onderscheiden is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zelfs met het integraal overnemen van het gelijklopend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient gesteld te worden dat dit niet voldoende is om te voldoen aan de formele motiveringsplicht uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

De Raad dient de tussenkomende partij evenwel bij te treden in haar stelling dat de formele motiveringsplicht niet van openbare orde is. Bovendien werd in het ambtshalve middel evenmin de kennelijke onredelijke of zorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ingeroepen, zodat er ook geen sprake is van enige onzorgvuldigheid of schending van de materiële motivering. Dit blijkt tevens na onderzoek van de door verzoekende partij ingeroepen middelen.

Het door de Raad ingeroepen ambtshalve middel raakt de openbare orde niet en kan, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO, dus niet worden aangehouden.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS