

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0372  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0142-A

Verzoekende partijen            1. de heer **Maarten SWINNEN**  
   2. mevrouw **Annemie VAN GIJSEL**

vertegenwoordigd door advocaten Roeland VERLINDEN en Hans-Kristof CARÊME met woonplaatskeuze op het kantoor van laatstgenoemde te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

Verwerende partij                de provincie **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door haar deputatie

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 6 maart 2018 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Monarkenweg 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 211d.

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

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 november 2019.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaten Hans-Kristof CARÊME en Roeland VERLINDEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 29 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning” op het perceel gelegen te Oud-Heverlee, Monarkenweg 3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde, niet-vervallen verkaveling ‘233/V/409’ van 10 december 2004.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 29 januari 2018 voorwaardelijk gunstig. De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant adviseert op 19 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 februari 2018 om de vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

#### **2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

##### **2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een eengezinswoning volgens verkavelingsvergunning. Ligging van het project is een terrein met als adres Monarkenweg 3, 3054 Vaalbeek en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie A 211 D - lot 2A.*

*Het betreft meer bepaald het lot 2A van de verkaveling met referte 233N/409 en haar wijziging met referte 233N/409A.*

*Het goed van de aanvraag betreft een hellend terrein gelegen langs de holle weg genaamd Monarkenweg.*

*Ter hoogte van de bouwlijn is het terrein +/- 3,00 meter hoger gelegen dan de voorliggende straat. Het terrein helt verder naar achter (oosten) en rechts (zuiden) toe.*

*De aanvraag omvat het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning binnen het voorziene bouwkader van het lot 2A van de voormelde verkaveling. Het volume bestaat uit een kelderverdieping op straatniveau, een gelijkvloerse verdieping op tuinniveau, een eerste verdieping en zolder.*

*De woning heeft een breedte van 18,50 meter op een bouwdiepte van 12,00 meter en dit voor alle bovengrondse verdiepingen. De kelderverdieping heeft een breedte van 22,50 meter waardoor deze gedeeltelijk buiten het bouwkader komt te liggen, al bevindt dit gedeelte zich wel volledig ondergronds. De bebouwde oppervlakte van de bovengrondse lagen bedraagt 222m<sup>2</sup> wat binnen het toegelaten maximum van 225m<sup>2</sup> valt. Aan de rechter zijgevel wordt op de eerste verdieping bijkomend een uitpandig terras voorzien van 10,10m<sup>2</sup>, eveneens volledig binnen het voorziene bouwkader.*

*Aan de achterzijde wordt op tuinniveau de aanleg van een terras voorzien in waterdoorlatende materialen over een oppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>. Deze wordt*

aangelegd aansluitend op de achtergevel in het verlengde van de rechter zijgevel van de woning.

De woning wordt voorzien van een hellend dak op een kroonlijsthoogte van 5,50 meter gemeten ten opzichte van het in de verkavelingswijziging bepaalde referentiepeil. Deze kroonlijsthoogte wordt gehanteerd over de gehele breedte en is in overeenstemming met de vastgelegde verkavelingsvoorschriften.

Het voorste dakvlak heeft een hellingsgraad van 45°, het achterste 30°. De maximaal toegestane dakhelling bevindt zich tussen 25° en 45° waarvan 25% mag afwijken. Het voorgestelde gabarit voldoet bijgevolg aan de verkavelingsvoorschriften.

Ten opzichte van het referentiepeil wordt een totale hoogte van 11,16 meter bereikt, ten opzichte van het voorliggende straatpeil betreft het een hoogte van +1- 13,50 meter.

Intern wordt het gebouw vrij identiek ingericht op elk niveau. Een centrale traphal linksachter maakt elke verdieping toegankelijk.

De kelderverdieping, toegankelijk via een uitsparing in de voorgevel waardoor een overdekte toegang wordt gecreëerd met daarin tevens een schuine wand met sectionaal poort, wordt grotendeels ingericht als garage. Rechts worden twee kleinere aparte kelderruimtes voorzien. Een berging en wc-ruimte bevinden zich links achteraan naast de traphal.

De gelijkvloerse verdieping op tuinniveau wordt voorzien van een bureauruimte en logeerkamer links achteraan en een grote leefruimte met keuken vooraan en rechts. Links vooraan wordt een douchekamer, wc-ruimte en infrarood-cabinekamer ingericht.

De eerste verdieping wordt voorzien van drie slaapkamers, twee dressingruimtes, een badkamer, douchekamer en aparte wc-ruimte.

De zolderverdieping tussentijd wordt ingericht met drie zolderruimtes.

De woning wordt opgetrokken in een zilvergrijze gevelsteen met gevelplaten, treden en dorpels in blauwe hardsteen.

De dakbedekking gebeurt in een aluminium bekleding (grijze kleur).

Het voorste dakvlak wordt voorzien van zonnepanelen.

Op basis van het kelderplan blijkt dat de uitgraving van het talud voorzien is over een breedte van 9,50 meter (binnenkant). De uitgraving begint op 4,00 meter afstand van de linker zijdelingse perceelsgrens en dit langsheen de linker zijgevel van de woning. Het is niet geheel duidelijk hoe ver langsheen de linker zijgevel deze uitgraving wordt voorzien. Voor de woning wordt over een breedte van 6,00 meter het talud volledig uitgegraven tussen de rooilijn en de voorgevel, dit om toegang te verschaffen tot de brede garagepoort in de voorgevel.

De uitgraving wordt aan de linkerzijde over de gehele lengte opgevangen door de plaatsing van een keermuur, aan de rechter zijde betreft het eveneens een keermuur met daarachter een afschuining van het nieuwe talud.

De verharding die wordt aangelegd in deze uitgraving betreffen grasdallen onderbroken door beton (wielsporen).

Voor de opvang en het hergebruik van hemelwater wordt een hemelwaterput geplaatst met een capaciteit van 15 000 liter waarvan de overloop wordt aangesloten op een infiltratieput van 10 000 liter. Het hergebruik zal toegepast worden in de aansluiting op vier wc's en twee buitenkraantjes.

## **2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag omvat het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning op het goed gelegen te Monarkenweg 3 in Vaalbeek.

*De aanvraag stemt voor wat de betreft de inplanting en het maximale gabarit volledig overeen met de geldende verkavelingsvergunning en haar wijzigingen. Door een kroonlijsthoogte van 5,50 meter toe te passen gemeten vanaf het referentiepeil ontstaat er langs de straatzijde een volume bestaande uit een gelijkvloerse verdieping met hellend dak. Enkel door de helling van het terrein en de gedeeltelijke uitgraving van het talud wordt duidelijk dat de woning uit meerdere bouwlagen bestaat. Deze bouwlagen en uitgraving van het talud zijn echter ook volledig in overeenstemming met de verkaveling en haar wijzigingen waardoor geoordeeld dient te worden dat het project ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*M.b.t. de voorgestelde uitgraving van het talud en het hieraan verbonden advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient geoordeeld te worden dat aan de hand van de toegevoegde plannen er een uitgraving voorzien wordt over een breedte van 9,50 meter (gemeten aan de binnenzijde van de uitgraving) wat binnen het maximum is van 10,00 meter toegestaan in de verkaveling.*

*Aangezien reeds op datum van 09 september 2010 door de bestendige deputatie geoordeeld werd dat een maximale uitgraving van 10,00 meter breed, waarvan 6,00 meter voor de woning en maximaal 4,00 meter naast de woning, aanvaardbaar is op dit terrein en het gevraagde hier ook volledig mee in overeenstemming is, besluit de gemeentelijke omgevingsambtenaar de voorwaarde zoals gesteld in het advies van het ANB m.b.t. de maximale uitgraving niet te volgen. De overige voorwaarden, m.b.t. de compensatie voor de uitgraving, worden wel gevolgd.*

*Bijgevolg besluit de gemeentelijke omgevingsambtenaar een gunstig advies te verlenen onder volgende voorwaarden:*

- *Het verlies aan talud dient te worden gecompenseerd:*
  - *Door de aanleg van een houtkant van minstens 25 meter lengte en 4 meter breedte met enkel inheemse soorten of*
  - *Door de aanplant van een haag bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, met een lengte van minstens 50 meter.*
- *De rest van het talud zal niet afgedekt worden met plastic of enig ander afdekmiddel. De natuurlijke vegetatie op het talud dient te worden hersteld en duurzaam beheerd. Enkel aanplanten of inzaaien van inheemse gras-, kruid- en struiksoorten is toegestaan.*
- *Het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het talud is niet toegestaan.*
- *Gelet op de gekozen indeling van de woning met een centrale hal links die alle verdiepingen verbindt, wordt de bouwheer er specifiek op gewezen dat het niet toegestaan is het gebouw op te delen in meerdere wooneenheden. Zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning en haar wijzigingen dient het te allen tijde een eengezinswoning te zijn.*
- *Om de inkijk op de aanpalende tuinzone van het goed gelegen te Monarkenweg 1 tot een minimum te beperken dient de linker zijgevel ter hoogte van de zolderverdieping volledig dicht afgewerkt te worden. De raamopening ter hoogte van de zolderverdieping zoals voorzien op het plan van de linker zijgevel wordt niet toegestaan.*
- *Het bestaande reliëf van het terrein dient zo veel mogelijk behouden te blijven. Enkel de wijzigingen nodig voor het oprichten en bereiken van de woning zoals weergegeven op de plannen worden toegestaan. De uitgraving van het terrein links naast de woning wordt maar toegestaan tot maximaal de achtergevel van de woning. Deze uitgraving kan niet doorgetrokken worden in de achtertuin.*

- Gelet op de verschillen vermeld op de plannen t.o.v. het hemelwaterdocument en rekening houdende met de opmerkingen vermeld in het advies van de provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen wordt het volgende opgelegd.
  - De hemelwaterput bij de woning heeft een minimale inhoud van 15 000 liter,
  - De infiltratievoorziening, waarop de overloop van de hemelwaterput en de drainagebuis rondom de woning wordt op aangesloten, heeft een minimale inhoud van 10 000 liter,
  - De noodoverloop van de infiltratieput wordt voor zover het niet mogelijk is deze aan te sluiten op een bestaande waterloop of gracht, aangesloten op het openbaar rioleringsstelsel. Deze overloop dient volledig gescheiden van het afvalwater tot aan het lozingspunt aangelegd te worden.

#### **Beoordeling van het college van burgemeester en schepenen**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten en neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Naar aanleiding van het advies verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos en de hieraan gekoppelde compensering voor de uitgraving van het talud van maximaal 6,00 meter ten opzichte van de 10,00 meter toegestaan in de verkavelingsvergunning wenst het college van burgemeester en schepenen de compensatie te vergroten in verhouding tot de uitgraving.

Het college van burgemeester en schepenen legt daarom volgende voorwaarde op:

- Het verlies aan talud dient te worden gecompenseerd:
  - Door de aanleg van een houtkant van minstens 41,50 meter lengte en 4,00 meter breedte met enkel inheemse soorten of
  - Door de aanplant van een haag bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, met een lengte van minstens 83,00 meter.
  -

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 06 maart 2018 HET VOLGENDE:**

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

1) De volgende voorwaarden na te leven:

- Het verlies aan talud dient te worden gecompenseerd
  - Door de aanleg van een houtkant van minstens 41,50 meter lengte en 4,00 meter breedte met enkel inheemse soorten of
  - Door de aanplant van een haag bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, met een lengte van minstens 83,00 meter.

(de overige voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar)

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 juli 2018 om het beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting op 2 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde dag ontvankelijk, maar ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*De eigenaars van het aanpalende perceel tekenden beroep aan tegen de beslissing, om volgende redenen:*

- het project is op verschillende punten rechtstreeks in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften;*
- de woning overstijgt nog steeds het wettelijk vooropgestelde gabarit. Over alle bouwlagen wordt de maximum toegelaten oppervlakte bebouwd. Ook in de hoogte worden de maxima bereikt. Dit levert een bijzonder groots volume op met een zeer grote omtrek, dat onmogelijk kan passen binnen het wettelijk vooropgestelde gabarit;*
- er worden vragen gesteld bij de vergunning van 4 bouwlagen, waarvan er 3,5 bovengronds zijn en dit bovendien op een hellend terrein (met een hoogteverschil van ongeveer 3 m van noord naar zuid). Aan de noordzijde is het maaiveld immers nog een stuk lager dan de referentiehoogte, waardoor de kelderverdieping deels bovengronds wordt. Ook de dakverdieping is zeer omvangrijk dankzij de verhoogde achtergevel. Tevens wordt op de 3<sup>de</sup> verdieping een zeer grote raampartij voorzien die niet echt overeenstemt met een bestemming als zolder;*
- de indeling van de woning, met 2 bouwlagen die elk over alle lokalen beschikken die nodig zijn om als aparte woongelegenheden te kunnen fungeren en die van een traphal zijn afgesloten, doet het (toekomstig) gebruik als meergezinswoning veronderstellen. De mogelijke woongelegenheden zijn volstrekt evenwaardig aan elkaar;*
- een constructie van 3,5 bovengrondse bouwlagen met ramen en balkons op iedere bouwlaag en meer bepaald in de linker zijgevel, heeft een zeer nadelige invloed op de lichten, zichten, privacy en bezonning van de woning op kavel 1 en tuinzone. Het gebouw torent meer dan 12 m uit boven het maaiveld aan de linker zijgevel;*

...

## 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt de bouw van een woning met 2 bouwlagen boven het natuurlijke maaiveld en een asymmetrisch zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. De woning omvat een deels bovengrondse kelderverdieping, 2 verdiepingen, waarvan de bovenste zich bevindt onder het zadeldak ter hoogte van de voorgevel, en een zolder. De woning is 18,50 m breed en 12,00 m diep tussen de buitengevels. Het dak heeft aan alle zijden van het gebouw een uitkraging van 0,90 m.*

*De kelderverdieping is 4,00 m breder dan de bovengrondse verdiepingen en reikt tot op de zijdelingse perceelsgrens van kavel 2a. De kelder omvat naast een garage, een afgesloten traphal, een cv-lokaal, een toilet en 2 kelders, waarvan 1 afgesloten. De toegang tot de woning gebeurt links naast de garagepoort, op het niveau van kelder en iets boven het plaatselijke straatpeil. Op de gelijkvloerse verdieping (op tuinniveau) bevinden zich de ruime living met open keuken, een berging bij de keuken, een bureau en een logeerkamer, een IR cabinekamer, een toilet en een douchekamer. Achter de woning (oostzijde) is een terras van 50 m<sup>2</sup> voorzien, bereikbaar via de berging. De eerste verdieping is iets kleiner door het terugtrekken van de voorste muur onder het hellend dak (1,17 m). Er zijn geen dakvlakramen aan de voorzijde voorzien. De achtergevel loopt wel door als 2<sup>de</sup> bouwlaag en heeft gewone opstaande ramen. Op de verdieping zijn er 3 kamers (waarvan één zeer grote van 62 m<sup>2</sup>), 2 dressings, een badkamer en een douchekamer. De grote kamer geeft aan de zuidzijde uit op een uitkragend terras van circa 10 m<sup>2</sup>. De zolder kent geen specifieke indeling, maar heeft aan de rechter zijgevel wel een groot verdiepingshoog raam. De zolder wordt bereikt door een vaste trap in de traphal. De traphal is op alle niveaus afgesloten met een deur.*

Het dak is ontworpen als een asymmetrisch zadeldak als gevolg van een aangepaste maximale kroonlijst vanaf het stijgende reliëf. De kroonlijsthoogte in het midden van de voorgevelbouwlijn bedraagt 4,60 m. De gemiddelde kroonlijsthoogte aan de achtergevel bedraagt 7,00 m en de nokhoogte is 6,56 m hoger dan de kroonlijsthoogte aan de voorzijde van de woning. Ten opzichte van referentiepeil bedraagt de nokhoogte 11,16 m. De dakhelling van het voorste dakvlak bedraagt 45°, dat van het achterste dakvlak bedraagt 30°. De woning wordt afgewerkt met grijze gevelsteen, afgewisseld met platen in blauwe hardsteen, grijs aluminium buitenschrijnwerk en aluminium platen op het dak. De ramen op de verdiepingen die aanvangen op het vloerpeil, worden binnen de dagkant voorzien van inox borstweringen.

Tussen de Monarkenweg en de toegang op kelderniveau wordt het talud doorbroken tot op straatniveau, over een breedte van 9,50 m. Daarvan ligt 3,50 m links naast de woning en 6,00 m voor de woning. Vanaf de voorgevel sluit de oprit aan op een uitgegraven helling in grasdallen die de zijtuin ook voor een wagen toegankelijk maakt.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel maakt deel uit van de lineair ontwikkelde bebouwing in de vallei van de Vaalbeek, tussen Heverleebos en Meerdaalwoud. De omgeving wordt gekenmerkt door landelijke bebouwing, met oude en recente vrijstaande eengezinswoningen.

Het perceel in kwestie vormt lot 2a uit een bestaande verkaveling van 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen. De verkaveling omvatte de opsplitsing van het hoekperceel aan de Maurits Noëstraat en de Monarkenweg. Het lineair landelijk woonlint waarin het perceel ligt, werd ontwikkeld langs de Noëstraat. De betreffende kavel 2a wordt ontsloten langs de Monarkenweg.

Het perceel is 26,45 m breed en 30,94 m diep vanaf de Monarkenweg. Een talud van  $\pm 2$  m hoog overbrugt het niveau van de voorliggende straat en het terrein. Het reliëf blijft daarna stijgen in zuidelijke en oostelijke richting. Op het eigenlijke perceel is er een hoogteverschil aanwezig van circa 3 m. Het niveauverschil tussen de Maurits Noëstraat en het dichtstbijzijnde punt op de bouwlijn bedraagt ongeveer 3 m. T.o.v. de tuin bedraagt het hoogteverschil 5 m tot 6 m.

Op het noordelijk aanpalende perceel (kavel 1 van de verkaveling) werd een vrijstaande woning met 2 bouwlagen en een plat dak gebouwd, afgewerkt met donkerrode gevelsteen. De inpandige garage bevindt zich in de kelder, waarvan de vloerpas aan de zijde van de M. Noëstraat zich bovengronds bevindt. Als gevolg van het sterk stijgende reliëf vanaf de M. Noëstraat richting lot 2a, bevinden de gelijkvloerse vertrekken erboven zich ongeveer op kelderhoogte van de te bouwen woning op kavel 2a.

Aan de overzijde van de Monarkenweg staan vanaf de M. Noëstraat een gerestaureerde hoeve op straatniveau en daarnaast 2 vrijstaande woningen die bereikbaar zijn met een kleine weg, achter het begroeide talud van de holle weg.

...

### 5.7 Beoordeling

...

b) ...

Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 233/V/409, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 december 2004. De verkaveling omvat 2 kavels voor open bebouwing. De aanvraag heeft betrekking op kavel 2a. Volgende relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

#### 1. Bestemming:

- één eengezinswoning op kavel 1 en 2a;

#### 2. Inplanting:

- de bouwdiepte bedraagt max. 15 m op het gelijkvloers en max. 12 m op de verdieping voor kavel 2a;

### 3. Gabarit:

- de kroonlijsthoogte ter hoogte van het midden van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil (referentiehoogte 9,00 m op het plan van de verkavelingswijziging van 2010 en omgerekend 14,00 m t.o.v. het 0-referentiepeil op het oorspronkelijke verkavelingsplan) en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt  $4\text{ m} \pm 1,50\text{ m}$ . Ter hoogte van de plaatselijke uitgraving van de oprit kan de kroonlijst hoger zijn.
- de helling der dakvlakken ligt tussen  $25^\circ$  en  $45^\circ$  (25% van de dakoppervlakte mag een afwijkende dakhelling hebben).
- De woning wordt opgericht binnen de afgebakende bouwzone, met een maximale bebouwde oppervlakte van  $225\text{ m}^2$ .

### C. Niet bebouwd gedeelte: 1. Reliëfwijzigingen)

- Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan, uitgezonderd de uitgraving van een oprit vanaf de Monarkenweg naar de woning. Deze uitgraving blijft boven het straatpeil en heeft een maximale vrije breedte van 10,00 m (6,00 m voor de woning en max. 4,00 m ter hoogte van de linker zijdelingse bouwvrije strook) en wordt geflankeerd door keermuren. De keermuren mogen niet uitstijgen boven het bestaande aanpalende natuurlijke grondpeil. Over een breedte van max. 4,00 m kan een hellend vlak aangelegd worden in de linker zijdelingse bouwvrije strook, als overgang tussen het grondpeil van de oprit en het natuurlijke maaiveld in de tuin. Ook deze uitgraving wordt geflankeerd door een keermuur.
- Het terrein wordt, op het bebouwd gedeelte na, ingericht als tuinzone.
- Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max.  $50\text{ m}^2$  worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn blijven de verhardingen beperkt tot de uitgegraven oppervlakte (oprit). Vanaf deze verharding kan een trap en tuinpaden aangelegd worden, eventueel als toegang naar de woning. Het hellend vlak in de linker zijdelingse bouwvrije strook wordt aangelegd in grasdallen, eventueel verstevigd met een smalle verharde strook ter hoogte van de rijwielen.

De aanvraag omvat een eengezinswoning met een grondoppervlakte van  $222\text{ m}^2$  (bovengronds en gemeten vanaf de gevels). De kroonlijsthoogte in het midden van de bouwlijn en de dakhellingen beantwoorden aan de maximaal toegelaten afmetingen.

c) De aanvraag betreft eigenlijk een aanpassing van een eerder ingediende aanvraag in 2011, die werd geweigerd omwille van het overschrijden van het maximaal toegelaten gabarit door een visueel lagere voorstelling van de kroonlijsthoogte dan in werkelijkheid aanwezig en omdat de woning eigenlijk als een meergezinswoning met 2 identiek ingerichte bouwlagen moest beschouwd worden. Daarnaast kwam het terras nog tot op de zoneringsgrens, wat een residentialisering van het agrarisch gebied tot gevolg zou hebben. De voorliggende aanvraag komt tegemoet aan deze weigeringsredenen, zij het met zo weinig mogelijk aanpassingen aan het concept van de woning. Niet tegenstaande het met de voorgestelde afmetingen en indeling nog steeds gemakkelijk is om de woning op te splitsen naar 2 gelijkwaardige appartementen, kan er nu niet meer gesproken worden van een verdoken meergezinswoning. De verdiepingen zijn gelijkaardig, maar niet identiek. Het is logisch dat de indeling deels doorloopt, maar daarbij zijn vooral de dragende muren bepalend. Op de verdieping zijn er 3 kamers, 2 badkamers en 2 dressings voorzien. De grootste kamer overstijgt met  $62\text{ m}^2$  ruimschoots de maten van een courante kamer, maar men kan niet zonder meer stellen dat dit een volwaardige leefruimte is. Ook de dressing is door het schrappen van het raam niet meer een voor de hand liggende uitbreiding van de leefruimte. De centrale gang is nog steeds afgesloten van de traphal, maar de sas naar buiten bestaat niet meer. Ten slotte zijn er nu veel minder balkons en buitenruimte op de



verdieping. Met uitzondering van het zuidelijk gericht raam in de grootste kamer, zijn alle ramen die aanvangen op vloerhoogte voorzien van een balustrade in de dagkant van het raam.

De voorliggende woning is zeer groot en zou na opdeling nog steeds 2 ruime woongelegenheden omvatten, maar dit is niet toegestaan volgens de verkavelingsvoorschriften. Ook om ruimtelijke redenen kan een opdeling naar 2 appartementen niet verantwoord worden, gelet op de landelijke ligging van het perceel buiten een kern met voorzieningen. Het voorstel van de gemeente om de niet opsplitsing te garanderen door de voorwaarde op te leggen dat de woning te allen tijde een eengezinswoning moet blijven, wordt bijgetreden.

d) In tegenstelling tot wat in het beroepschrift wordt opgeworpen, wordt het maximaal toegelaten gabarit niet overstegen. Wel betreft het een maximalistische invulling van wat de verkaveling toelaat, en dit leidt tot een zeer groot en dominant volume. De verkaveling heeft het bouwkader bepaald en bijkomend de maximaal bebouwbare oppervlakte. Daarnaast werd de maximale kroonlijsthoogte alleen bepaald op de bouwlijn en ten opzichte van het normaal grondpeil in het midden van de voorgevel. Niet tegenstaande men zou kunnen verwachten dat een vastgelegde kroonlijst op de bouwlijn ook voor het achterste dakvlak wordt aangehouden, is dit niet verplicht. Dat de kroonlijst aan de achterzijde hoger is, is in voorliggende aanvraag niet geheel onlogisch, gezien het stijgende reliëf zowel in oostelijke als in zuidelijke richting. Opnieuw betreft het een maximale doch niet strijdige invulling van de verkaveling. De hogere kroonlijst aan de achterzijde heeft, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, ook geen invloed op de nokhoogte, daar de nok zich in het midden van de woning bevindt.

e) De verkavelingsvoorschriften stellen dat de gebouwen maximaal 2 woonlagen mogen hebben. Het maximum aantal bouwlagen is echter niet vastgelegd. Een woonlaag bepaalt de bestemming van een niveau in een woning en een bouwlaag heeft betrekking op de bouwhoogte onder de kroonlijst. De woning beschikt globaal gezien over 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Aan de voorzijde van de woning is er maar 1,5 bouwlaag onder het dak ten opzichte van het normaal grondpeil (de plaatselijke uitgraving ter hoogte van de inrit buiten beschouwing gelaten) en aan de achterzijde heeft de woning 2 tot 2,5 bouwlaag. Het klopt dat de woning aan de zijde van kavel 1 een grote gevelhoogte heeft, maar het is overdreven om dit als 3,5 bovengrondse bouwlaag te bestempelen. De zolder zit volledig onder het dak en betreft zeker geen bouwlaag. De kelderverdieping is aan deze zijde inderdaad grotendeels bovengronds, maar dat de eerste volwaardige bouwlaag uittorent boven de naburige woning is opnieuw het gevolg van het sterk stijgende reliëf. Uit het 3-D simulatieplan dat de beroepsindiener nog aan het beroep heeft toegevoegd blijkt dat het vloerpeil van de kelderverdieping maar circa 20 cm onder het peil van de leefruimten van de naburige woning ligt. De gelijkvloerse verdieping sluit aan op het natuurlijk maaiveld aan de achterzijde van de woning, dus circa 3 m hoger dan het peil ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Dat de woning op kavel 2a zou domineren op de woning van kavel 1, volgt dus bijna automatisch uit de natuurlijke gesteldheid van het terrein. De verkaveling heeft geen split-levels opgelegd, waardoor men als buur niet mag verwachten dat het vloerpeil min of meer zou aansluiten bij dat van de woning op kavel 1. Het vloerpeil sluit aan op het bestaande maaiveld en leidt niet tot een indeling buiten het maximale gabarit. Omwille van de reliëfverschillen en de dominantie van hoger ingeplante woningen op lager ingeplante woningen in de omgeving, is het wel aangewezen om de voorschriften als uiterste maxima te aanzien en zeker geen bijkomende afwijkingen toe te staan. Zoals hoger uiteengezet worden de opgelegde maxima gerespecteerd.

f) De grote gevelhoogte aan de noordzijde van de woning zal dominant aanwezig zijn in de onmiddellijke omgeving, maar de impact op de privacy van de ramen mag niet overschat worden. De woning staat ingeplant op 7,50 m van de perceelsgrens en slechts 2 van de 8 ramen in de noordgevel bevinden zich in woonvertrekken, meer bepaald in het bureau en in kamer 3. Alle andere ramen maken deel uit van de traphal, de IR-cabinekamer en de badkamer. Dit zijn geen verblijfsruimten waar men gedurende langere tijd zou uitkijken naar de aanpalende woning of tuin. Dit is niet het geval voor de bureau en kamer 3, maar deze zijn niet van een dergelijke omvang of hoogte dat ze de normale hinder binnen een woongebied van naburige woningen ten opzichte van elkaar zouden overstijgen. De 2 ramen met een breedte van ongeveer 1 m bevinden zich tot circa 5,5 m (ooghoogte op de verdieping) boven het maaiveld in de bouwvrije strook van het aanpalende perceel. Dit is zeker niet overdreven. Zoals gesteld door de gemeente is het bovenste raam in de zolderverdieping ondergeschikt en kan het zonder afbreuk te doen aan de woonkwaliteit geschrapt worden. Dit zal als voorwaarde opgelegd worden.

g) ANB heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Zoals reeds eerder geadviseerd maar niet volledig overgenomen in de verkavelingsvoorschriften, zou de doorbreking van het talud beperkt moeten blijven tot een breedte van 6,00 m, te vertrekken vanaf de linker zijdelingse perceelsgrens. De verkavelingsvoorschriften laten een oprit toe van maximaal 10,00 m, waarvan 4,00 m links naast de woning en 6,00 m voor de woning. Deze breedte komt voort uit de aanvaarde verantwoording van een dubbele garage en een toegang met hellend vlak in grasdallen naast de woning. Het concept van de woning is ondertussen licht aangepast, met een gecombineerde overdekte toegangszone naar de voordeur en garage. De garagepoort is slechts 4,00 m breed en staat schuin ingeplant ten opzichte van de voorgevel. Dit maakt het mogelijk de breedte van de doorbreking van het talud te beperken, zonder aan gebruiksgemak te moeten inboeten. Wanneer de linker keermuur recht wordt doorgetrokken tot op de rooilijn en de rechter keermuur schuin wordt ingeplant op de voorgevel (loodrecht op de garagepoort) kunnen de doorbreking en oprit herleid worden tot een breedte van 6 m in het eerste deel van de voortuin. Dit komt tegemoet aan het advies van ANB en verkleint de impact van de ruimtelijke impact van de woning op de holle weg. Niet tegenstaande deze beperking niet opgelegd is in de verkaveling, is ze wenselijk in functie van het maximaal behoud van het talud als klein landschapselement.

h) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) wordt geconcludeerd dat gezien de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, het ook voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Verder kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

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

- de aanvraag stemt voor wat betreft de inplanting en het maximale gabarit overeen met de geldende verkavelingsvoorschriften en haar wijzigingen. Hieruit volgt dat het project ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;
- niet tegenstaande het met de voorgestelde afmetingen en indeling nog steeds gemakkelijk is om de woning op te splitsen naar 2 gelijkwaardige appartementen, kan er nu niet meer gesproken worden van een verdoken meergezinswoning;
- de grote gevelhoogte aan de noordzijde van de woning zal dominant aanwezig zijn in de onmiddellijke omgeving, maar de impact op de privacy van de ramen blijft binnen de perken van de normaal te aanvaarden hinder tussen woningen in een woonzone;

- mits een kleine aanpassing aan de oprit, zonder te moeten inboeten aan gebruiksgemak, kan tegemoet gekomen worden aan het advies van ANB.

...

## **BESLUIT**

1. Het beroep ingediend door Maarten Swinnen-Annemie Van Gijssel, Monarkenweg 1, 3054 Oud-Heverlee, derden, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Oud-Heverlee van 6 maart 2018, verleend aan Zeldenrust-Vanheukelom, Reikemstraat 14 a, 3020 Herent ontvankelijk te verklaren;
2. De aanvraag ingediend door Zeldenrust-Vanheukelom, Reikemstraat 14 a, 3020 Herent inzake het bouwen van een eengezinswoning, gelegen Monarkenweg 3 te Oud-Heverlee, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie A, perceelnummer 211d te vergunnen met volgende voorwaarden:
  - de woning mag niet opgesplitst worden in 2 of meerdere woongelegenheden. Ze dient te allen tijde een eengezinswoning te blijven;
  - het raam in de noordgevel op de zolderverdieping wordt geschrapt;
  - de keermuur rechts van de oprit vangt op de rooilijn op uiterlijk 6,00 m van de linker keermuur aan en staat loodrecht op de rooilijn. Rechts naast de garage wordt de keermuur loodrecht op de garagepoort ingeplant tot op het snijpunt met de hierboven beschreven keermuur, die loodrecht vanaf de rooilijn vertrekt;
  - het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
  - de voorwaarden gesteld in het advies van ANB van 29 januari 2018 (als bijlage 1) worden stipt nageleefd, zij het dat de doorbreking van het talud van 6,00 m start op 3,00 m van de linker perceelsgrens, dus niet vanaf de zijdelingse perceelsgrens;
  - het bestaande reliëf van het terrein dient zo veel mogelijk behouden te blijven. Enkel de wijzigingen nodig voor het oprichten en bereiken van de woning zoals weergegeven op de plannen worden toegestaan. De uitgraving van het terrein links naast de woning wordt maar toegestaan tot maximaal de achtergevel van de woning. Deze uitgraving kan niet doorgetrokken worden in de achtertuin;
  - gelet op de verschillen vermeld op de plannen t.o.v. het hemelwaterdocument en rekening houdende met de opmerkingen vermeld in het advies van de provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen wordt het volgende opgelegd:
    - o de hemelwaterput bij de woning heeft een minimale inhoud van 15.000 liter;
    - o de infiltratievoorziening, waarop de overloop van de hemelwaterput en de drainagebuis rondom de woning wordt op aangesloten, heeft een minimale inhoud van 10.000 liter;
    - o de noodoverloop van de infiltratieput wordt voor zover het niet mogelijk is deze aan te sluiten op een bestaande waterloop of gracht, aangesloten op het openbaar rioleringsstelsel. Deze overloop dient volledig gescheiden van het afvalwater tot aan het lozingspunt aangelegd te worden.
  - de algemene voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 maart 2018 worden stipt nageleefd (als bijlage 2);

...

Dat is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

## **A. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift in de mate dat de verzoekende partijen een nieuwe beoordeling van de voorliggende aanvraag beogen door de Raad.

De verzoekende partijen antwoorden dat ze alleen de vernietiging van de bestreden beslissing vorderen en geen herbeoordeling van de aanvraag.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad oordeelt dat het beroep gegrond is, vernietigt hij deze beslissing (artikel 35 DBRC-decreet).

Deze bevoegdheid verleent de Raad in principe niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is in beginsel beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partijen met succes een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoeren dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partijen zouden aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste en tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, c) en §2, 3° VCRO, in samenhang gelezen met bijlage 1 van de verkavelingsvergunning '233/V/409', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze voeren aan dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot een toetsing aan de bijzondere verkavelingsvoorschriften van bijlage 2 van de verkavelingsvergunning, die weliswaar conform die voorschriften voorrang hebben op de algemene voorschriften van bijlage 1, maar dat dit slechts geldt in zoverre er sprake is van een tegenstrijdigheid tussen die voorschriften.

In het eerste middel voeren ze aan dat de verkavelingsvoorschriften in bijlage 2 niets bepalen over de kroonlijsthoogte van het achterste dakvlak, zodat de algemene verkavelingsvoorschriften van bijlage 1 op dat punt hun volle toepassing behouden. Ze verwijzen naar de harmonieregel in artikel

1 van de algemene voorschriften die stelt dat alle constructies harmonisch moeten passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel moeten vormen.

Ze zetten uiteen dat, hoewel het optrekken van de kroonlijst aan de achterzijde zou kunnen worden verklaard door het stijgend reliëf in oostelijke en zuidelijke richting, zoals gemotiveerd in de betreden beslissing, de verwerende partij hiermee niet rechtvaardigt of motiveert waarom deze kroonlijsthoogte harmonisch past in de omgeving, terwijl ze uitdrukkelijk toegeeft dat dit leidt tot een zeer groot en dominant volume en er daarbij dan ook ten onrechte vanuit gaat dat het een maximale maar niet strijdige invulling van de verkaveling is, minstens in de mate dat de harmonieregel niet wordt afgetoetst.

Aansluitend voeren ze nog aan dat de woning het vooropgestelde gabarit overschrijdt. Met een gevelbreedte van 18,5 m en een bouwdiepte van 12 m wordt op alle bouwlagen de maximale bouwoppervlakte gebruikt. Het gebouw telt vier bouwlagen waarvan 3,5 bovengronds, wat een bijzonder groot volume met een zeer grote omtrek oplevert, dat onmogelijk kan passen binnen het vooropgestelde gabarit.

Ze besluiten dat er in de onmiddellijke omgeving geen enkele woning met die afmetingen te vinden is en dat de voorziene woning dubbel zo hoog is in verhouding met hun eigen woning. Daarbij geven ze nog aan dat ze zelf maar moeizaam een vergunning hebben bekomen, omdat werd geoordeeld dat een zadeldak op hun woning een te groot volume zou opleveren, zodat ze een aanvraag voor een woning met een plat dak moesten indienen.

In het tweede middel voeren ze gelijkluidend met het voorgaande middel aan dat in de bestreden beslissing zelf wordt toegegeven dat de verkavelingsvoorschriften van bijlage 2 niets bepalen over het aantal bouwlagen, zodat de algemene verkavelingsvoorschriften van bijlage 1 op dat punt hun volle toepassing behouden. Ze verwijzen ook hier naar de harmonieregel.

Daarbij voeren ze ook aan dat hoewel het aantal bouwlagen zou kunnen worden verklaard door het stijgend reliëf in oostelijke en zuidelijke richting, zoals gemotiveerd in de bestreden beslissing, hiermee nog niet wordt gerechtvaardigd of gemotiveerd waarom zulk overdreven aantal bouwlagen harmonisch past in de omgeving.

Aansluitend voeren ze aan dat het kennelijk onjuist en manifest onredelijk is om in het project geen vier bouwlagen te onderscheiden (waarvan 3,5 bovengronds), gelet op het gegeven dat zowel de kelderverdieping als de zolderverdieping zeer omvangrijk zijn.

Bovendien is de aanvraag in strijd met de verkavelingsvoorschriften van bijlage 2 die slechts twee woonlagen toelaten. Zowel de kelderverdieping als de zolderverdieping zijn zeer omvangrijk en bevatten elementen die in normale omstandigheden bij woonlagen worden vastgesteld, met name een grote raampartij op de zolderverdieping en een inkomhal in de kelderverdieping, zodat de woning wel degelijk meer dan twee woonlagen blijkt te bevatten.

2.

De verwerende partij wijst er vooreerst op dat de verwijzing door de verzoekende partijen naar artikel 4.3.1, §1, 1°, c) VCRO juridische grondslag mist, aangezien de aanvraag werd ingediend op 29 november 2017 zodat hierop de regels van toepassing zijn zoals die golden op 22 februari 2017. Ze citeert daarbij de versie zoals die op dat moment van toepassing was, waarbij de bepaling waar de verzoekende partijen op doelen zich in artikel 4.3.1, §1, 1°, a) bevindt.

De verwerende partij wijst er ook op dat het begrip 'harmonisch passen in de omgeving' in de algemene voorschriften van bijlage 1 eerder verwijst naar de gebruikte materialen dan naar de

hoogte of omvang van het gebouw, aangezien de hoogte en omvang van het gebouw immers worden geregeld in de bijzondere voorschriften van bijlage 2. Daarop aansluitend wijst ze er ook op dat het begrip 'harmonisch passen in de omgeving' niet verder wordt omschreven in de verkavelingsvergunning, zodat dit in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk "met elkaar in overeenstemming zijnde", waarbij ze aanvoert dat de term "overeenstemming" het vertonen van gelijkenis impliceert en niet een identiek evenbeeld, zodat de verkavelingsvergunning dan ook ruimte laat voor enige appreciatie op dit punt.

Vervolgens antwoordt ze op het eerste middel dat de kroonlijsthoogte werd vastgesteld op de bouwlijn, waarbij ze verwijst naar haar beoordeling daarover in de bestreden beslissing in punt 5.7, d). Vervolgens verwijst ze in verband met de verhouding van de nieuwe woning ten opzichte van de omgeving naar haar beoordeling in punt 5.7, e), tweede alinea. Daaruit blijkt volgens haar dat ze zich dus wel degelijk bewust is van het feit dat de aanvraag resulteert in een zeer groot en dominant volume, maar dat ze tevens duidelijk argumenteert om welke redenen de vergunning wordt verleend. Uit het dossier blijkt ook dat ze rekening heeft gehouden met de bezwaren en adviezen, die hebben geleid tot het opleggen van voorwaarden.

Ten slotte antwoordt ze daarbij nog dat het standpunt van de verzoekende partijen dat het gebouw vier bouwlagen telt en dat het vooropgestelde gabarit wordt overschreden, onjuist is. Ze verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad waaruit enerzijds blijkt dat een bouwlaag, behoudens andersluidende bepalingen, traditioneel wordt gedefinieerd als een bovengrondse verdieping en anderzijds dat het loutere feit dat een ondergrondse verdieping, door gebruik te maken van terreinopportuniteiten, deels boven het oorspronkelijke maaiveld komt niet voldoende is om te besluiten dat het gaat om een in het maximum bepaalde aantal bouwlagen mee te rekenen niveau. Vervolgens verwijst ze naar haar beoordeling over het aantal bouwlagen in de bestreden beslissing in punt 5.7, e), eerste alinea en naar de beoordeling over de aangevoerde overschrijding van het vooropgestelde gabarit in punt 5.7, d) waarin ze uitdrukkelijk stelt dat, hoewel het wel een maximalistische invulling betreft van wat de verkaveling toelaat, het maximaal toegelaten gabarit niet wordt overstegen in de aanvraag.

In verband met het tweede middel wijst ze er op dat de voorschriften in bijlage 2 van de verkavelingsvergunning niets bepalen over het aantal bouwlagen. Vervolgens verwijst ze naar de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing in punt 5.2 en naar haar motivering in punt 5.7, e) op basis waarvan ze tot haar oordeel komt dat er geen sprake is van 4 bouwlagen, maar wel van 2 tot 2,5 bouwlagen onder de kroonlijst, en waarbij ze ook onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad aangeeft dat de kelder en de zolder, gelet op de afwezigheid van leefvertrekken, niet als bouwlaag dienen te worden beschouwd.

Daarop aansluitend antwoordt de verwerende partij in verband met de 'dominante' aanwezigheid van de nieuwe woning dat ze in de bestreden beslissing zeer duidelijk de link verklaart met de natuurlijke gesteldheid van het terrein, waarbij ze wijst op haar beoordeling daarover in punt 5.7, e), waaruit tevens blijkt dat de nieuwe woning, die natuurlijke gesteldheid van het terrein in acht genomen, past in de omgeving.

Tot slot antwoordt ze aangaande het standpunt van de verzoekende partijen, dat de kelder en de zolder dienen te worden meegerekend als woonlaag, waarvan het aantal door de voorschriften van bijlage 2 wordt beperkt tot twee. Ze verwijst daarbij vooreerst naar haar eigen beoordeling in de bestreden beslissing waarin ze stelt dat 'een woonlaag de bestemming van een niveau in een woning' bepaalt. Vervolgens wijst ze erop dat het begrip woonlaag niet wordt gedefinieerd in de verkavelingsvoorschriften, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name als een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor wonen. Wat dat betreft verwijst ze ook naar de definitie van een woonlaag in de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende

toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, waarvan ze onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad aanvoert dat deze het begrip interpreteert in zijn gebruikelijke betekenis.

Met verwijzing naar de beschrijving van de aanvraag, en meer bepaald van de zolder- en kelderverdieping, in punt 5.2 in de bestreden beslissing en naar haar beoordeling daarover in punt 5.7, e), besluit ze dat daaruit duidelijk blijkt dat de zolder en de kelder niet als woonlaag dienen te worden beschouwd en ze dus terecht heeft geoordeeld dat de nieuwe woning voldoet aan het voorschrift dat het aantal woonlagen beperkt tot twee.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in de eerste plaats dat hun verwijzing naar artikel 4.3.1, §1, °1, c) VCRO geen juridische grondslag mist, gelet op het gegeven dat artikel 58 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein) deze bepaling in diens thans toepasselijke versie heeft gewijzigd en daarbij geen specifieke inwerkingtredings- of overgangsbepaling heeft voorzien, zodat deze tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad, 30 december 2017, in werking is getreden. Ze geven daarbij nog aan dat artikel 393 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning enkel bepaalt dat aanvragen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van dat decreet verder worden behandeld overeenkomstig de formele en procedurele bepalingen voor het behandelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen in titel IV, hoofdstuk 7 VCRO.

In ondergeschikte orde voeren ze wat dat betreft nog aan dat in het geval artikel 4.3.1 VCRO toch dient te worden toegepast zoals die gold voor de inwerkingtreding van de Codextrein, dat het middel dan middels de toelichting in het inleidend verzoekschrift zo begrepen dient te worden dat het betrekking heeft op de schending van verkavelingsvoorschriften zonder dat daarvan op een geldige wijze wordt afgeweken conform artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO.

Inhoudelijk antwoorden de verzoekende partijen in verband met het eerste middel dat in de mate dat de verwerende partij aanvoert over een vrije beoordelingsruimte te beschikken bij de toepassing van de harmonieregel, indien dat al zo zou zijn, die beoordeling nog steeds concreet, precies en zorgvuldig dient te gebeuren en afdoende moet zijn gemotiveerd. Ze herhalen daarbij vervolgens hun standpunt uit het initiële verzoekschrift dat dit thans niet het geval is in de bestreden beslissing.

Betreffende het tweede middel antwoorden ze inhoudelijk nog dat het standpunt dat een ondergrondse verdieping geen bouwlaag is kan aansluiten bij de definitie van het bouwvolume in artikel 4.1.1, 2° VCRO, maar dat de kelderverdieping thans grotendeels bovengronds is en slechts gedeeltelijke als kelder wordt gebruikt en voor het overige voor functies die in normale omstandigheden in een woonlaag zijn begrepen, zoals een inkomhal en een garage, die overigens wel binnen de definitie van het bouwvolume vallen. Ze besluiten dat de kelderverdieping in die omstandigheden als een bouwlaag, zelfs als een woonlaag, dient te worden beschouwd en dat een toetsing van de harmonieregel ook hierop van toepassing is.

In zoverre ook de kwalificatie van de zolder als bouwlaag en woonlaag wordt betwist door de verwerende partij omdat deze zich volledig boven de kroonlijst bevindt, voeren ze aan dat ze in het verzoekschrift er reeds op hebben gewezen dat de zolder perfect als woonlaag kan worden ingericht gelet op diens hoogte en op de grote raampartij die wordt voorzien.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste en tweede middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij de aanvraag niet heeft getoetst aan de harmonieregel die is opgenomen in de algemene voorschriften in bijlage 1 van de verkavelingsvergunning. Dit geldt volgens hen in het bijzonder voor de kroonlijsthoogte aan de achtergevel en het aantal bouwlagen.

2.

Vooreerst merkt de Raad op dat de wijziging van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO als inhoudelijke bepaling, en bij afwezigheid van een overgangsbepaling, onmiddellijk van toepassing is. De stelling van de verwerende partij dat de verwijzing door de verzoekende partijen naar artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO juridische grondslag mist, wordt verworpen.

3.

De harmonieregel in artikel 1 van de algemene verkavelingsvoorschriften, bepaalt dat de constructies moeten worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, dat ze harmonisch moeten passen in de omgeving en binnen de eigen kavel een samenhangend geheel moeten vormen.

De Raad oordeelt dat een toetsing aan dit algemeen voorschrift, inhoudelijk overeenstemt met een toetsing aan (een aantal) criteria van een goede ruimtelijke ordening en daar op zich niets wezenlijks aan toevoegt.

In dat opzicht wijst de Raad er vooreerst op dat het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan behoort 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 ze de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan bij zijn wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend. Dit betekent dat de Raad nagaat of ze zich baseert op de juiste feitelijke gegevens, deze correct beoordeelt en op grond daarvan in redelijkheid haar besluit heeft genomen.

4.

4.1

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en geacht wordt te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO). Daarnaast heeft de verwerende partij rekening gehouden met andere relevante aspecten die niet worden geregeld door de voorschriften, zoals blijkt uit het gegeven dat het zolderraam uit de vergunning wordt gesloten om een overdreven privacyhinder ten aanzien van de verzoekende partijen te voorkomen.

In verband met de kroonlijsthoogte stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing eerst vast dat de verkaveling het bouwkader heeft bepaald, dat de maximale kroonlijsthoogte enkel werd bepaald op de bouwlijn en dat hoewel men zou kunnen verwachten dat een vastgelegde kroonlijst op de bouwlijn ook voor het achterste dakvlak zou worden aangehouden, dit niet verplicht is. Vervolgens motiveert ze dat de kroonlijsthoogte aan de achterzijde hoger is, wat ze niet onlogisch acht omwille van het stijgende reliëf in oostelijke en zuidelijke richting, dat het een maximale maar



niet strijdige invulling van de verkaveling betreft en dat de hogere kroonlijst aan de achterzijde, in tegenstelling tot een vorige aanvraag, geen invloed heeft op de nokhoogte.

In verband met het aantal woonlagen stelt de verwerende partij eerst vast dat de verkavelingsvoorschriften maximaal twee woonlagen toelaten en dat het maximum aantal bouwlagen niet is vastgelegd, en geeft daarop aansluitend aan dat een woonlaag de bestemming van een niveau in een woning bepaalt en dat een bouwlaag betrekking heeft op de bouwhoogte onder de kroonlijst. Vervolgens motiveert ze ten aanzien van de voorziene woning dat deze globaal gezien beschikt over 2 bouwlagen onder de kroonlijst, dat er aan de voorzijde van de woning maar 1,5 bouwlaag onder het dak is ten opzichte van het normaal grondpeil (de plaatselijke uitgraving ter hoogte van de inrit buiten beschouwing gelaten) en er aan de achterzijde 2 tot 2,5 bouwlagen zijn.

Ze wijst er daarbij op dat hoewel het juist is dat de woning aan de zijde van kavel 1 een grote gevelhoogte heeft, het overdreven is om dit als 3,5 bovengrondse bouwlaag te bestempelen, zoals de verzoekende partijen in hun beroepschrift reeds aanvoerden, omdat de zolder volledig onder het dak zit en geen bouwlaag betreft en omdat het gegeven dat de eerste volwaardige bouwlaag uittorent boven de naburige woning niet het gevolg is van de kelderverdieping, die aan deze zijde inderdaad grotendeels bovengronds is, maar opnieuw het gevolg is van het sterk stijgende reliëf.

Ze geeft daarbij nog aan dat uit het 3-D simulatieplan dat de beroepsindiener nog aan het beroep heeft toegevoegd blijkt dat het vloerpeil van de kelderverdieping maar circa 20 cm onder het peil van de leefruimten van de naburige woning ligt en dat de gelijkvloerse verdieping aansluit op het natuurlijk maaiveld aan de achterzijde van de woning, dus circa 3 m hoger dan het peil ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

#### 4.2

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen, noch blijkt dit uit enig gegeven in het administratief dossier, dat die beoordeling door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

Wat de kroonlijsthoogte betreft, voeren de verzoekende partijen enkel aan dat deze niet concreet is getoetst aan de harmonieregel, maar zoals blijkt uit de hiervoor vermelde beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing is dit wel impliciet het geval. Het loutere feit dat de verwerende partij daarbij niet uitdrukkelijk melding maakt van de harmonieregel doet daaraan geen afbreuk, mede omwille van de vaststelling dat dit voorschrift niets wezenlijks toevoegt aan de toetsing aan criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Wat het aantal woonlagen betreft, stelt de Raad vast dat het standpunt van de verzoekende partijen, dat de zolder en de kelder moeten worden beschouwd als woonlagen, niet kan worden aangenomen. De verkavelingsvoorschriften bevatten geen definitie van het begrip woonlaag. Het loutere feit dat in de kelder tevens de inkomhal wordt voorzien, toont niet aan dat dit als een woonlaag moet worden beschouwd, laat staan dat dit zou worden aangetoond door het feit dat daar tevens de garage wordt voorzien. Dezelfde vaststelling geldt ten aanzien van de zolderverdieping in de mate dat er een (grote) raampartij wordt voorzien. Geen van deze elementen tonen aan dat die verdiepingen als woonlaag moeten worden beschouwd, zodat de verwerende partij terecht heeft kunnen oordelen dat de woning binnen het in de verkavelingsvoorschriften maximaal toegelaten aantal woonlagen blijft.

Ook wat het aantal bouwlagen en de grote omvang van de woning betreft tonen de verzoekende partijen niet aan, noch blijkt dit uit het dossier, dat de verwerende partij onterecht heeft geoordeeld

dat de woning binnen het door de verkaveling toegelaten gabarit blijft, niettegenstaande het om een maximale invulling gaat.

Tot slot stelt de Raad los van het voorgaande nog vast dat de harmonieregel in de algemene verkavelingsvoorschriften er in dit geval bovendien niet toe kan leiden dat de aanvraag dient te worden aangepast aan de architectuur van de woning van de verzoekende partijen, te meer omdat uit de door hen bijgebrachte vergunning blijkt dat ze zelf afwijkingen hebben bekomen van de bijzondere verkavelingsvoorschriften in bijlage 2, waarvan ze terecht aanhalen dat deze voorrang hebben op de algemene voorschriften in bijlage 1.

3.

Rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, stelt de Raad dan ook vast dat de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is en niet als onjuist of kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel de schending aan van de artikelen 4.3.4 en 4.2.19 VCRO, van de artikelen 14 en 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet) en van artikel 7, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurbesluit).

In een eerste onderdeel voeren ze aan dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos niet afdoende gemotiveerd is. Ze zetten uiteen dat het gaat om een biologisch zeer waardevolle holle weg met gedeeltelijke bedekking van habitatwaardig Atlantisch zuurminnend beukenbos 9120 en wijzen op de regelgeving over de bescherming van holle wegen. Het is volgens hen volstrekt onbegrijpelijk dat het agentschap een gunstig advies verleent om de holle weg te vernietigen en als 'herstel' de aanplant van een haag op een niet nader gespecificeerde locatie aanvaardt, terwijl het verlies aan natuur moet worden gecompenseerd door evenveel en evenwaardige natuur, in dit geval dus ook een holle weg. Zo niet wordt er volgens de verzoekende partijen afbreuk gedaan aan het *standstillbeginsel* van artikel 8 van het Natuurdecreet.

In een tweede onderdeel voeren ze aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de voorwaarden van het advies van het agentschap heeft gewijzigd in die zin dat de doorbreking van het talud niet direct vanaf de zijdelingse perceelgrens dient te gebeuren, maar op een afstand van drie meter daarvan, wat betekent dat het talud wordt doorbroken op een locatie waar de holle weg hoger gelegen is. Nochtans is enkel het agentschap bevoegd om een ontheffing te verlenen op het verbod van artikel 7, 1° van het Natuurbesluit. Het komt de verwerende partij volgens hen dan ook niet toe om aan de voorwaarden van die ontheffing iets te wijzigen.

2.

De verwerende partij antwoordt in verband met het eerste onderdeel dat het talud van de holle weg deels uitgegraven dient te worden om de nieuwe woning toegankelijk te maken, zodat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd ingewonnen, wat resulteerde in een deels gunstig en voorwaardelijk advies, dat niet anders kan beschouwd worden dan als een advies van een

deskundig orgaan. Ze meent dat de verzoekende partijen met hun eigen inhoudelijke kritiek er niet in slagen om aan te tonen dat de inhoudelijke beoordeling in het advies onredelijk zou zijn.

In verband met het tweede onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de verbodsbepaling over het wijzigen van holle wegen (artikel 7, 1° van het Natuurbesluit) hier niet van toepassing is omdat de werken worden uitgevoerd op basis van een vergunning en er uitdrukkelijk voldaan is aan de bepalingen inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade (artikel 16 van het Natuurdecreet), waarbij ze verwijst naar haar beoordeling bij punt 5.7, g) in de bestreden beslissing en naar de voorwaarde die ze als gevolg daarvan oplegt.

3.

De verzoekende partijen herhalen dat ze in het eerste onderdeel de onwettigheid van het advies/de ontheffingsbeslissing aanvoeren. De verwerende partij lijkt te beweren dat het agentschap geen ontheffingsbeslissing diende te verlenen, terwijl de VCRO en diens uitvoeringsbesluiten nergens bepalen dat met een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeweken van het verbod op het wijzigen van een holle weg. Daarbij halen ze aan dat uit advies van het agentschap in ieder geval blijkt dat deze van oordeel is dat een ontheffing nodig is, gelet op het feit dat ze er een geeft.

Voorts antwoorden de verzoekende partijen nog dat het tweede onderdeel betrekking heeft op de onbevoegdheid van de verwerende partij. Haar argumentatie dat ze rekening heeft gehouden met het advies en de nodige voorwaarden heeft opgelegd om de schade zoveel mogelijk te beperken en te herstellen, is niet pertinent in het licht van de onbevoegdheid die ze in dit onderdeel aanvoeren.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel aan dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, en de daarin gegeven ontheffing van het verbod van artikel 7, eerste lid, 1° van het Natuurbesluit, onwettig is. Ze menen dat het doorbreken van de waardevolle holle weg niet kan worden gecompenseerd door het aanleggen van een haag of houtkant.

In een tweede onderdeel voeren ze aan dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde onwettig is omdat enkel het agentschap een ontheffing kan verlenen en de verwerende partij bijgevolg niet bevoegd is om de draagwijdte van de ontheffing en de daaraan verbonden voorwaarden te wijzigen.

2.

De vergunningverlenende overheid moet er zorg voor dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door de vergunning te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen (artikel 16, §1 Natuurdecreet).

Artikel 7, eerste lid, 1° Natuurbesluit luidt als volgt:

*“ Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van het decreet, is het wijzigen van de volgende vegetaties of kleine landschapselementen en hun vegetaties verboden :  
1° holle wegen;”*

Op de verbodsbepalingen van artikel 7 van het Natuurbesluit kunnen individuele afwijkingen worden toegestaan. De aanvraag voor een afwijking moet in principe rechtstreeks bij het Agentschap voor Natuur en Bos worden ingediend (artikel 10 Natuurbesluit).

Daarnaast bevat artikel 9, 2° van het Natuurbesluit, in de versie die van toepassing was bij het indienen van de aanvraag, een uitzonderingsregeling op basis waarvan de aanvraag tot afwijking van de verbodsbepalingen in artikel 7 kan worden geïntegreerd in de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. In dat geval kan van het verbod worden afgeweken op basis van de verleende stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt ingewonnen en dat uitdrukkelijk voldaan wordt aan de zorgplichten in de artikelen 14 en 16 Natuurdecreet.

3.

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos luidt als volgt:

“ ...

**Biologische waarderingskaart**

*Biologisch zeer waardevolle holle weg met gedeeltelijke bedekking van habitatwaardig Atlantisch zuurminnend beukenbos 9120, en biologisch minder waardevolle open bebouwing in omgeving met veel natuurlijke begroeiing*

...

**Bespreking stedenbouwkundige vergunning**

*De stedenbouwkundige vergunning voorziet in de gedeeltelijke vernietiging van het talud van een holle weg. Op dit ogenblik bestaat het aanwezig microreliëf uit een zone met een enkel talud vanaf de Mauritz Noëstraat tot perceel met nummer 211/E, en een dubbel talud vanaf 21/E in zuidelijke richting.*

*Ten tijde van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor desbetreffende percelen, waarvoor het Agentschap voor Natuur en Bos advies werd gevraagd op 12 april 2017, was het gehele talud ter hoogte van de percelen 211/D en 211/E begroeid met inheemse vegetatie. Bij de uitvoering van recente wegeniswerken in de Monarkenstraat werd het gehele talud afgeschraapt door de aannemer om de weg te kunnen verbreden. Er werd voor deze werken door het Agentschap voor Natuur en Bos geen ontheffing verleend op de verbodsbepalingen in artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.*

*(foto's)*

*Het perceel waarop de woning gebouwd zal worden is grotendeels bedekt met biologisch minder waardevol grasland.*

*Conform artikel 7 § 1 punt 1 van het BVR van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is het verboden holle wegen te wijzigen behoudens naleving van § 2 van artikel 9 van het Decreet.*

*De aanvrager wenst op het perceel met nummer 211/D een open bebouwing te realiseren. Om de woning toegankelijk te maken dient het talud aan de Monarkenweg deels uitgegraven te worden.*

*Uit het situeringsplan kan opgemaakt worden dat men talud over een lengte van 15 meter wil doorbreken. Deze afgraving is onnodig groot. Een doorbreking met een breedte van 6 meter moet volstaan om het perceel toegankelijk te maken.*

**Conclusie**

*Agentschap voor Natuur en Bos verleent een deels gunstig en voorwaardelijk advies:*

- Het talud aan de holle weg Monarkenweg mag maximum over een breedte van zes meter worden doorbroken. Deze doorbreking dient te gebeuren palend aan de perceelsgrens met het perceel Oud-Heverlee, 2° afd., sectie A, nrs. 207/F. Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft enkel voor een dergelijke doorbreking van zes meter een ontheffing op de verbodsbepalingen in artikel 7 § 1 punt 1*

*van het BVR van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu*

- *Het verlies aan talud dient te worden gecompenseerd*
    - *door de aanleg van een houtkant van minstens 25 meter lengte en 4 meter breedte met enkel inheemse soorten of*
    - *door de aanplant van een haag bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten, met een lengte van minstens 50 meter.*
  - *De rest van het talud zal niet afgedekt worden met plastic of enig ander afdekmiddel. De natuurlijke vegetatie op het talud dient te worden hersteld en duurzaam beheerd. Enkel aanplanten of inzaaien van inheemse gras- kruid-, en struiksoorten is toegestaan.*
  - *Het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het talud is niet toegestaan.*
- ...

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing als voorwaarde op dat *“de voorwaarden gesteld in het advies van ANB van 29 januari 2018 (als bijlage 1) stipt [worden] nageleefd, zij het dat de doorbreking van het talud van 6,00 m start op 3,00 m van de linker perceelsgrens, dus niet vanaf de zijdelingse perceelsgrens”*.

4

4.1

Wat betreft het eerste onderdeel is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen, noch blijkt dit uit enig gegeven in het dossier, dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos waarbij het wijzigen van de holle weg wordt toegestaan onder voorwaarden, in dit dossier als onwettig, kennelijk onredelijk of onvoldoende gemotiveerd moet worden beschouwd.

De Raad stelt vast dat in het advies wordt aangegeven dat het talud bij recente wegeniswerken aan de Monarkenweg, weliswaar zonder toestemming, werd afgeschraapt zodat de biologische waarde in de feitelijke situatie dient te worden genuanceerd. Dat neemt niet weg dat het nog steeds een holle weg is, die door de aanvraag gedeeltelijk vernietigd wordt. Het agentschap reduceert de gevraagde doorbreking van vijftien meter breed naar zes meter breed en legt voorwaarden op, waaronder een compensatie van de onvermijdelijke afname aan natuurelementen door de aanleg van een houtkant of een haag.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden in zoverre ze aanvoeren dat een herstel van de natuur steeds identiek dient te zijn aan de natuur die verdwijnt, in de zin dat een verlies van een deel van een holle weg enkel zou kunnen worden hersteld door aanleg van een nieuw stuk holle weg. Voor de toepasselijke zorgplichten van artikel 14 en 16 Natuurdecreet volstaat het dat er met het herstel van onvermijdbare natuurschade minstens een evenwaardig niveau van natuur wordt bekomen. Het Agentschap voor Natuur en Bos wordt geacht als deskundige instantie een correcte beoordeling te kunnen maken van de gepaste herstelmaatregelen die nodig zijn om een evenwaardig niveau te bereiken.

Ook het *standstillbeginsel* van artikel 8 Natuurdecreet houdt geen verplichting in om in het kader van natuurherstel steeds identieke natuur tot stand te brengen. Wel moet er op grond van deze bepaling gezorgd worden voor het behoud van de natuur en de toepassing van het *standstillbeginsel* zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de opgelegde voorwaarde (een houtkant van minstens 25 meter lengte en 4 meter breedte, of een haag van minstens 50 meter lengte, beiden met enkel inheemse soorten) niet zou voldoen op gebied van kwaliteit of kwantiteit van natuur.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

### 3.2

Wat het tweede onderdeel betreft, stelt de Raad vast dat uit de hiervoor geciteerde bepalingen blijkt dat het tot de bevoegdheid van het Agentschap voor Natuur en Bos behoort om een individuele afwijking op het verbod in artikel 7, eerste lid, 1° van het Natuurbesluit toe te staan en dat het advies daarover, in overeenstemming met artikel 4.3.3 VCRO, als een bindend advies te beschouwen is voor de vergunningverlenende overheid.

In zoverre de verwerende partij de voorwaarde zoals voorzien in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wijzigt, in de zin dat de doorbreking van de holle weg niet dient plaats te vinden tegen de linkerperceelsgrens, maar op drie meter daarvan, kan de Raad niet anders dan vaststellen dat ze haar bevoegdheid heeft overschreden.

De verwerende partij lijkt de voorwaarde te willen aanpassen om een reden die niet is ingegeven door toepassing van de zorgplicht van artikel 16 Natuurdecreet, maar wel om omwille van de gevraagde inplanting van de woning. Indien ze meent dat er redenen zijn, inzonderheid verband houdend met aspecten van een goede ruimtelijke ordening, die een doorbreking van de holle weg op drie meter van de linkerperceelsgrens kunnen verantwoorden, dan dient ze in voorkomend geval opnieuw het advies van het agentschap in te winnen.

Het tweede onderdeel is gegrond.

### 4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

Aangezien de bestreden beslissing wordt vernietigd, moet de verwerende partij als de in het ongelijk gestelde partij worden beschouwd. Bijgevolg is er grond om de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en legt de Raad de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 augustus 2018, waarbij aan de tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 3050 Oud-Heverlee, Monarkenweg 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 211d.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO