

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0588 van 26 augustus 2014
in de zaak 1112/0691/SA/4/0612

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erik-J. VERGAUWEN
kantoor houdende te 3001, Heverlee, Leopold III-Laan 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen VAN WYNSBERGE
kantoor houdende te 9080 Lochristi, Denen 157
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 mei 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 15 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 8 november 2011 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 10 december 2013 met nummer S/2013/0261 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partijen zit vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien VERGAUWEN die loco advocaat Erik.-J VERGAUWEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koen VAN WYNSBERGE die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer ████████ verzoeken met een aangetekende brief van 24 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er zijn geen redenen voorhanden om hierover anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 8 februari 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie gekoppelde woningen.

Op 27 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*. De betrokken woning betreft één der vermelde woningen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven' gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 augustus 2011 tot en met 21 september 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee weigert op 8 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Er werd één bezwaar ingediend dat luidt als volgt:

“Om volgende redenen bezwaar tegen de aanvraag omwille van verschillende nadelige gevolgen:

- 1. De muur waarop deze wijzigingen zullen plaatsvinden is gemeenschappelijk en voor de helft eigendom van de bezwaarindiener.*
- 2. Een constructie van 2 meter extra muur bovenop de bestaande buitenmuur achteraan het huis rekenend vanaf de dakgoot, betekent een hoogte van 5 à 6 meter blinde muur voor bezwaarindiener vanaf het terras op zijn eigendom.*
- 3. Voor de keukenuitbreiding vanaf de bestaande achtermuur wordt 1m extra muur opgetrokken, gemeenschappelijke eigendom en blinde muur naast het terras.*
- 4. Blinde muren tot 6 meter hoogte, ontnomen zonlicht (door het verhinderen van de passage tussen 12 en 17u).*
- 5. Zon- en lichtinval via de koepel van onze veranda en in de living zal drastisch verminderen. Extra verlichting in de woning nodig. Foto's werden toegevoegd.*
- 6. Het verminderen van zonlicht zal extra verwarming betekenen.*
- 7. De extra grote opstaande ramen op de tweede verdieping, in plaats van schuine dakramen, zullen de privacy schaden voor zwembad tuin.*
- 8. Het concept van drie aanpalende woningen die gezamenlijk gebouwd werden met eenzelfde constructie en van hoogstaande kwaliteit en waarde, wordt volledig onderbroken door het optrekken van een verdieping voor slechts 1 van de 3 woningen en dit met een waardevermindering tot gevolg voor het ganse geheel. Er wordt niet vermeld welke steen er nodig is.”*

Het college heeft in zitting van 8 november 2011 over deze bezwaren beraadslaagd en behandeld deze als volgt:

- 1. Het college neemt er nota van dat de muur gemeenschappelijk is. Omdat de wijzigingen in de perceelsgrens plaatsvinden, werd ook een (beperkt) openbaar onderzoek gehouden door het college. Deze materie omtrent gemene muren betreft een burgerlijke aangelegenheid.*
- 2. Het concept van de drie woningen is dermate (inplanting schuin en niet haaks op de voorliggende straat) dat steeds een blinde gevel zichtbaar zal blijven. De aanvrager heeft eenzelfde blinde muur langsheen de voorzijde. Door de inplanting van de woningen is de impact van deze hoge gemeenschappelijke muur veel groter langs de achterzijde. Het heeft direct impact op de leefruimten en lichtinval in de naastliggende woning.*
- 3. Achteraan de woning zal de muur in de perceelsgrens 3,40m t.o.v. de bestaande buitenmuur van 2,00m bedragen. Het betreft een ophoging van een bestaande muur, die geenszins de natuur en rust zal verstoren. De vermindering van zonlicht zal beperkt zijn.*

Een uitbouw tot op 15m is vandaag zeer gangbaar en ook de bezwaarindiener ontving een vergunning voor het gelijkvloers uitbouwen tot op 15m (plaatselijk 16m) en met een hoogte van 3,75m.

4. zie behandeling punt 2

5. het betreft geen stedenbouwkundige bezwaar dat extra licht noodzakelijk zal zijn. Wel wordt er rekening gehouden met het punt dat de uitbouw op de eerste verdieping zonlicht en lichtinval beperkt.

6. dit betreft geen stedenbouwkundige bezwaar.

7. op de verdieping bevinden zich ramen die voldoende licht in de nieuwe slaapkamers moeten voorzien. Het betreft niet echt grote ramen (1m hoog), en ze zijn op een voldoende afstand ingeplant van de zijdelingse perceelsgrens.

8. de waardevermindering betreft geen punt van stedenbouwkundige aard. Het nieuwe ontwerp, uitgevoerd in platte daken, grote raamvlakken (achteraan en links) op het gelijkvloers en de keuze voor pleister, heeft een modern strakker karakter. Dit staat in contract met de kleinere woningen met licht hellend dak en uitgevoerd in gevelsteen.

Het bezwaar wordt deels weerhouden.

...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een woning.

De aanvraag bevat een grondige verbouwing van de achtergevel zodat op het gelijkvloers de bestaande keuken kan worden vergroot. Er wordt een bijkomend volume van 3m voorzien zodat de totale bouwdiepte 15m bedraagt.

Op de verdieping worden de achterste kamers, nu onder een hellend dak, vergroot en zodanig verbouwd dat ze een plat dak krijgen. Het luik naar de zolder wordt vervangen door een vaste trap. De zolder wordt ingericht als polyvalente ruimte en er wordt een extra doucheruimte en technisch lokaal voorzien.

2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er werd een deels gegrond bezwaar ingediend door de aanpalende buur. De voorziene uitbreiding op het gelijkvloers zorgt voor meer leefruimte, past binnen de 15m en geeft geen grotere hinder naar de buur. Op voorwaarde dat de uitbreiding op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in esthetisch en duurzaam materiaal dat aansluit bij het gebruikte materiaal van het hoofdvolume, is dit aanvaardbaar.

De geplande uitbreiding op de eerste verdieping geeft de mogelijkheid de slaapkamers te verruimen. Ook deze verbouwing blijft binnen de gangbare toegelaten bouwdiepte van 12m. De impact naar de burens, voor wat betreft zon- en lichtinval is echter groot en de uitstraling van de nieuwe delen doet afbreuk aan het oorspronkelijk opzet van de drie gekoppelde woningen. Deze uitbouw is met andere woorden in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Plannen van de "rechterzijgevel" of een doorsnede in de perceelsgrens, waarbij ook het bestaande gabariet van de aanpalende buur is weergegeven, ontbreken. Het voorgestelde gabariet is te dominant tov de bestaande volumes en is niet inpasbaar in het geheel van de drie gekoppelde woningen. Het voorgestelde gabariet is een vreemde eend in de bijt. Een suggestie zou kunnen zijn om de linkergevel niet te laten doorlopen in hetzelfde vlak van het hoofdgebouw, en eventueel met inspringende volumes te werken, teneinde minder dominante over te komen.

In de woning zijn rookmelders voorzien.

De woning beschikt over een hemelwaterput. Volgens de plannen is er niet voorzien in hergebruik van hemelwater.

*Het dossier is vrijgesteld van advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar aangezien de voorziene werken zijn opgenomen in de lijst van vrijgestelde werken en handelingen. Het betreft een beperkte verbouwing.
Het voorgestelde project is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving in gedrang.
...*

De tussenkomen partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de verbouwing en uitbreiding van de woning met een gelijkvloerse aanbouw en een uitbouw van het dakvolume, aan de achterzijde van de woning. Na de uitbreiding zal de gelijkvloerse bouwdiepte 15.00m bedragen en deze op de verdieping 12.00m.

Op de begane grond worden de woonkamer met open keuken over de volledige breedte van de woning 3.00m vergroot. In de nieuwe achtergevel komt een groot raam van 6.80m breed. De aanbouw heeft een hoogte van 3.50m en wordt afgewerkt met een plat dak. Op de verdieping wordt de bestaande achtergevel verhoogd tot een volwaardige verdiepingshoogte van 6.20m, waardoor de bruikbare oppervlakte van de 2 slaapkamers onder het achterste dakvlak vergroot wordt over hun volledige diepte. De uitbreiding sluit met een plat dak aan op het bestaande zadeldak. In de achtergevel komen 2 brede ramen vanaf borstweringshoogte. Het plat dak boven de gelijkvloerse uitbouw is niet toegankelijk. De achter- en zijgevel van de uitbreiding worden afgewerkt met zandkleurige sierpleister.

Naast de uitbreiding wordt de woning ook intern verbouwd. In de nok wordt de bestaande zolderverdieping omgevormd tot een polyvalente ruimte, een technische ruimte en een bijkomende douchecel. De 2de verdieping wordt toegankelijk gemaakt door de plaatsing van een volwaardige trap in de bestaande 5de slaapkamer. De resterende ruimte van deze voormalige slaapkamer wordt een dressingruimte, die in verbinding staat met de grootste slaapkamer (na uitbreiding).

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in Blanden. De omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bouworde. De woning in kwestie maakt deel uit van een rij van 3 aaneengesloten woningen. Als gevolg van de schuine ligging van de voorliggende straat ten opzichte van de percelen, staan de woningen in de onmiddellijke omgeving van het goed ingeplant met getrapte voorgevels. De woningen staan evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het perceel is +/- 12m breed en gemiddeld 55m diep. Op minimum 10m uit de as van de straat staat een eengezinswoning in halfopen bouworde met een bouwvrije strook aan de linker zijde (zuiden). De woning is afgewerkt met een asymmetrisch zadeldak, op 2

bouwlagen aan de voorzijde en 1 bouwlaag aan de achterzijde van de woning. De woning omvat leefruimten en een garage op de begane grond en slaapkamers op de eerste verdieping. In de nok bevindt zich nog een bruikbare zolderverdieping.

De woning vormt een architecturaal geheel met de 2 rechter naburige woningen. De 3 woningen in de rij werden gebouwd met dezelfde gevel- en dakmaterialen, eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling, en volgens een gelijkmatig getrapte inplanting van de voorgevel. De gevelopbouw vertoont wel een aantal kleine verschillen. De voorgevel van de rechter aanpalende woning staat 4.00m meer naar voor ingeplant en deze woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 16.00m (t.o.v. 15m voor de woning in kwestie). Door de uitbouw aan de achterzijde met een veranda (met invallend licht via een lichtstraat), hebben de woning in kwestie en de aanpalende woning, eenzelfde achtergevelbouwlijn. Achter de bestaande achtergevel bevindt zich nog een 2.00m hoge tuinmuur van 3.00m diep.

Op het linker aanpalende perceel staat een grote en hoge woning (2 volwaardige bouwlagen en een zwevend plat dak boven de open 3de verdieping. Opnieuw als gevolg van de schuine perceelsinplantingen staat de woning verder naar achter ingeplant. Gezien de woning een grote bouwdiepte heeft van +/- 16m over alle bouwlagen, staat ze ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de te verbouwen woning.

...

6. Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing met een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in woonuitbreidingsgebied.

...

Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied waar het betrokken perceel toe behoort, is de ordening bepaald. Het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning is niet in strijd met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) Buiten verkavelingen of plannen van aanleg, vormen bouwdiepten geen vast beoordelingsgegeven. Waar de maximale bouwdiepte niet vastligt bij middel van de stedenbouwkundige voorschriften dient een objectieve analyse van de plaatselijke stedenbouwkundige gegevens en kenmerken de basis te vormen voor de bepaling van de, voor iedere specifieke situatie, toelaatbare bouwdiepte. In het algemeen wordt aangenomen dat, op de benedenverdieping bij gesloten- en halfopen bebouwing, een bouwdiepte tot 15m gebruikelijk is. Hetzelfde principe geldt voor de bouwdiepte op de verdieping, zij het dat daar een bouwdiepte tot 12m gebruikelijk is.

Bij gesloten- of halfopen bebouwing is het niet wenselijk dat er tussen de opeenvolgende

gebouwen al te grote verschillen in bouwdiepte voorkomen. Een bouwdiepte van één van de rijhuizen, die aanmerkelijk groter is dan deze van de naburige gebouwen, kan een hinderende weerslag hebben ten aanzien van de omgeving. Bij de afweging van de toelaatbare bouwdiepte, dient, naast de vergelijking met de bouwdiepte van de naburige gebouwen, ook aandacht besteed te worden aan de weerslag van de beoogde bouwdiepte op de bezonning en belichting van het aanpalend goed, de ruimtelijke kwaliteit van de terrassen en tuinen, de begroeiing, de woonkwaliteit en de privacy van de omwonenden.

Het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijk toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet, maar door de getrapte inplanting van de woningen, heeft de bouwdiepte een grotere ruimtelijke impact op de aanpalende woning dan wanneer ze op één lijn gebouwd zijn. Bij volledig aansluitende woningen kan een bouwdiepte tot 15m/12m veelal verantwoord worden vanuit de mogelijkheid van de aanpalende woning om in de toekomst uit te breiden tot dezelfde bouwdiepte als deze van de burens. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval. De rechts aanpalende woning zou met een gelijke achtergevel als de voorliggende woning, een ruimtelijk ongepaste bouwdiepte krijgen van 19m en 16m, respectievelijk op de begane grond en verdieping. Naast het doorschuiven van de hinder door verminderde lichtinval op de noordelijk aanpalende woning, zou een dergelijke bouwdiepte ook een nefaste invloed hebben op de leefkwaliteit binnen de eigen woning.

Gezien de ongunstige gevolgen met betrekking tot het invallend zonlicht op het aanpalende perceel en woning, is het niet wenselijk om de bouwdiepte op de verdieping uit te breiden tot op de perceelsgrens. De nieuwe gemene muur zou een niet af te werken hoogte hebben van 6.15m, wat een verhoging van de bestaande muur betekent met 2.90m. Onmiddellijk naast de gewenste uitbreiding op de verdieping bevindt zich een veranda van +/- 2.80 meter hoog, die van bovenaf verlicht wordt via een lichtstraat. Naast de niet af te werken scheidingsmuur zou de aanbouw ook het invallend zonlicht in de aanpalende woning drastisch verminderen. De impact van de gelijkvloerse uitbreiding is veel kleiner, daar ze kan gerealiseerd worden na een ruimtelijk aanvaardbare verhoging van de bestaande tuinmuur met 1.50m. De gelijkvloerse uitbreiding tot een bouwdiepte van 15.00m is dan ook ruimtelijk verantwoord.

d) Het is wenselijk om de uitbreiding van de verdieping te realiseren door gebruik te maken van één of twee dakuitbouwen die zeker terugspringen ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Met een dakuitbouw waarvan het verticale raamdeel min of meer gelijk valt met de knik in het bestaande dak, is het mogelijk om de achterliggende slaapkamers te verruimen zonder de inval van zonlicht in de aanpalende woning drastisch te verminderen. Een dakuitbouw die geïntegreerd is in het bestaande dakvlak, zonder dit vlak over zijn volledige breedte te doorbreken, zal zich gemakkelijker in het bestaande harmonische geheel van 3 geschakelde woningen integreren.

Conclusie

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

- de scheidingsmuur, die op de verdieping met maximaal 2.90m wordt verhoogd tot 6.20m hoogte, kan als gevolg van de getrapte inplanting, niet afgewerkt worden;
- een uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping heeft ongunstige gevolgen voor het invallend zonlicht op de aanpalende woning.

...

Na de hoorzitting van 15 maart 2012 beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 2 maart 2012 met kenmerk ...

...

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in Blanden. De omgeving wordt in hoofdzaak gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bouworde. De woning in kwestie maakt deel uit van een rij van 3 aaneengesloten woningen. Als gevolg van de schuine ligging van de voorliggende straat ten opzichte van de percelen, staan de woningen in de onmiddellijke omgeving van het goed ingeplant met getrapte voorgevels. De woningen staan evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het perceel is +/- 12m breed en gemiddeld 55m diep. Op minimum 10m uit de as van de straat staat een eengezinswoning in halfopen bouworde met een bouwvrije strook aan de linker zijde (zuiden). De woning is afgewerkt met een asymmetrisch zadeldak, op 2 bouwlagen aan de voorzijde en 1 bouwlaag aan de achterzijde van de woning. De woning omvat leefruimten en een garage op de begane grond en slaapkamers op de eerste verdieping. In de nok bevindt zich nog een bruikbare zolderverdieping.

De woning vormt een architecturaal geheel met de 2 rechter naburige woningen. De 3 woningen in de rij werden gebouwd met dezelfde gevel- en dakmaterialen, eenzelfde kroonlijsthoogte en dakhelling, en volgens een gelijkmatig getrapte inplanting van de voorgevel. De gevelopbouw vertoont wel een aantal kleine verschillen. De voorgevel van de rechter aanpalende woning staat 4.00m meer naar voor ingeplant en deze woning heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 16.00m (t.o.v. 15m voor de woning in kwestie). Door de uitbouw aan de achterzijde met een veranda (met invallend licht via een lichtstraat), hebben de woning in kwestie en de aanpalende woning, eenzelfde achtergevelbouwlijn. Achter de bestaande achtergevel bevindt zich nog een 2.00m hoge tuinmuur van 3.00m diep.

Op het linker aanpalende perceel staat een grote en hoge woning (2 volwaardige bouwlagen en een zwevend plat dak boven de open 3de verdieping. Opnieuw als gevolg van de schuine perceelsinplantingen staat de woning verder naar achter ingeplant. Gezien de woning een grote bouwdiepte heeft van +/- 16m over alle bouwlagen, staat ze ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de te verbouwen woning.

...

6. Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen en overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing met een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in woonuitbreidingsgebied.

...

Voor het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied waar het betrokken perceel toe behoort, is de ordening bepaald. Het uitbreiden van een bestaande eengezinswoning is niet in strijd met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

c) Buiten verkavelingen of plannen van aanleg, vormen bouwdiepten geen vast beoordelingsgegeven. Waar de maximale bouwdiepte niet vastligt bij middel van de stedenbouwkundige voorschriften dient een objectieve analyse van de plaatselijke stedenbouwkundige gegevens en kenmerken de basis te vormen voor de bepaling van de, voor iedere specifieke situatie, toelaatbare bouwdiepte. In het algemeen wordt aangenomen dat, op de benedenverdieping bij gesloten- en halfopen bebouwing, een bouwdiepte tot 15m gebruikelijk is. Hetzelfde principe geldt voor de bouwdiepte op de verdieping, zij het dat daar een bouwdiepte tot 12m gebruikelijk is. Bij de afweging van de toelaatbare bouwdiepte dient, naast de vergelijking met de bouwdiepte van de naburige gebouwen, ook aandacht besteed te worden aan de weerslag van de beoogde bouwdiepte op de bezonning en belichting van het aanpalende goed, de ruimtelijke kwaliteit van de terrassen en tuinen, de begroeiing, de woonkwaliteit en de privacy van de omwonenden.

Het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijke toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet. De uitbreiding op de begane grond gebeurt ter hoogte van de bestaande tuinmuur, die slechts met 1.50m moet verhoogd worden. De ruimtelijke impact van deze uitbreiding op het aanpalende perceel is klein.

Ook de uitbreiding op de verdieping voldoet aan de gangbare normen en overschrijdt de toelaatbare weerslag op het aanpalende perceel niet. De huidige achtergevel van de rechts aanpalende woning (veranda-uitbouw) ligt in het verlengde van de gevraagde uitbreiding op de verdieping. In de achtergevel van de aanpalende woning bevinden zich de grote ramen met invallend zonlicht vanaf de middag. De belangrijkste functie van de lichtstraat in het dak van de veranda is het binnenlaten van licht in de middelste woonruimten, maar niet het binnenlaten van bijkomend zonlicht in de veranda. De aanbouw op de verdieping zal het verticaal binnenvallend licht niet verhinderen en is bijgevolg aanvaardbaar.

d) Als gevolg van de getrapte inplanting van de woningen ligt het niet voor de hand dat tegen de nieuwe scheidingsmuur op de verdieping nog zal aangebouwd worden. Daarom is het noodzakelijk dat deze muur met een volwaardig gevelmateriaal wordt afgewerkt. Gezien de uitbouw wordt voorzien van een afwerking met zandkleurig bepleistering en de bestaande woningen bestaan uit roodbruine gevelsteen, is het wenselijk om één van beide materialen te gebruiken voor de afwerking van de rechter scheidingsmuur.

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

- het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijke toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet;*
- de uitbreiding op de begane grond gebeurt ter hoogte van de bestaande tuinmuur, die slechts met 1.50m moet verhoogd worden;*

- de aanbouw op de verdieping zal het verticaal binnenvallend licht in de rechts aanpalende woning niet verhinderen en is bijgevolg aanvaardbaar;
- mits de rechter scheidingsmuur af te werken met een volwaardig gevelmateriaal, aansluitend op de bestaande gevelmaterialen, zal de uitbouw zich voldoende integreren in de onmiddellijke omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat een mededeling van de bestreden beslissing op 10 april 2012 werd aangeplakt. Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 16 mei 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift uiteen:

“ ...

Als onmiddellijk buurman en eigenaar van het aanpalende perceel ondervindt verzoeker rechtstreeks en onrechtstreekse hinder en nadelen ingevolge de bestreden beslissing (zie infra). Die hinder is o.m. het verlies aan zonlicht, het verlies aan privacy en inkijk.

... ”

2. Door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing van de deputatie dd. 15 maart 2012 waarbij de vergunning aan de aanvrager werd verleend dreigt verzoeker zonlicht te verliezen alsmede inkijk te moeten ondergaan in de ganse tuin.

De aanvraag voorziet in de aanmaak van twee extra grote opstaande ramen op de tweede verdieping , in de plaats van huidige schuine dakramen. Dit zal aan de aanvragers een continue rechtstreekse inkijk verlenen op het perceel en de tuin van verzoekers.

Het ernstige verlies aan zonlicht werd hoger reeds toegelicht en blijkt eveneens uit de oorspronkelijk door de verzoeker bijgebrachte foto's. (...)

Door de tenuitvoerlegging van de gunningsbeslissing zou niet alleen de zon- en lichtinval via de koepel in de veranda drastisch verminderen, maar eveneens deze in de living van verzoeker onmiddellijk hier achteraan.

Het weze hierbij nog benadrukt dat de verzoeker als eigenaar van een tussenstaande rijwoning uiteraard niet beschikt over de mogelijkheid van 'zijramen' om de leefruimten te verlichten.

Hij is hiervoor dan ook ten volle aangewezen op de lichtinval via de achterzijde, reden waarvoor hij de veranda aangebouwd heeft om op die manier bijkomende verlichting via een lichtstraat te kunnen realiseren in de leefruimten ...

Door de tenuitvoerlegging van de huidige beslissing dreigt dit zonlicht hem evenwel onherroepelijk te worden ontnomen!

Dit maakt evenwel een onevenredige aantasting uit van het woonklimaat van verzoeker. Gelet op de omgeving waarin de woning zich bevindt, dient verzoeker zich niet te verwachten aan dergelijke zware ruimtelijke lasten.

...

De verwerende partij werpt op:

" ...

Uit de uiteenzetting van verzoeker zal dienen te blijken of hij hierbij over het rechtens vereiste belang beschikt; immers, de verzoekende partij dient het bestaan van de voorgehouden hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken en de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering en de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning en de hinder of nadelen die hij voorhoudt te ondervinden of te zullen ondervinden; het loutere nabuurschap op zich kan niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

..."

De tussenkomenende partijen werpen het volgende op:

" ...

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

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

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3°, VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

*Het **loutere nabuurschap op zich volstaat niet** om aan een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad. Anderzijds is de Raad van oordeel dat de aanwezigheid van enige afstand tussen het bestreden bouwwerk, zijnde het voorwerp van de bestreden beslissing en de woonplaats van de verzoekende partij, niet automatisch aanleiding moet geven tot het afwijzen van een belang.*

Het komt erop neer dat de verzoekende partij zijn persoonlijk, direct en actueel belang dient aan te tonen en dit aan de hand van voldoende waarschijnlijk

gemaakte hinder en nadelen, waarbij het causaal verband met de bestreden beslissing op het eerste zicht niet betwistbaar is.

In casu dient te worden opgemerkt dat de verzoekende partij stelt dat hij aanpalende buur is en in die hoedanigheid door de uitvoering van de vergunning gehinderd zou worden door het verlies aan zonlicht, verlies aan privacy en inkijk.

Het belang van verzoekers wordt in casu ten stelligste betwist. Uit de plannen blijkt dat geen ramen voorzien zijn in de zijgevel met de woning of tuin van verzoeker, zodat een niet toegelaten rechtstreekse inkijk in de woning van verzoekers geenszins aan de orde is. In die optiek vormt de tenuitvoerlegging van de thans aan verzoekende partijen in tussenkomst geen bijkomende hinder wat betreft inkijk en vermeende schending van de privacy. De bestaande zijmuur wordt in tegendeel verlengd zonder ramen of vensteropeningen te voorzien in de eigendom van verzoekende partijen. In die zin maakt de verzoeker niet in concreto aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de werken effectief hinder veroorzaakt onder de vorm inkijk of schending van de privacy.

Uit de simulatie die verzoekende partijen in tussenkomst toevoegt onder stuk 6 blijkt zeer duidelijk dat er in de nieuwe toestand na verbouwing tussen 14.00u en 18.00 u (i.e. in de namiddag) zich quasi geen schaduwval voordoet op de eigendom van verzoekende partij (i.e. niet alleen in de tuin, maar ook niet in de veranda en de lichtkoepels op de veranda) en dat de schaduwval die verzoekers in tussenkomst hebben van de links aanpalende woning (nr. 7) veel groter is dan deze die de verzoekende partij dient te tolereren.

Daarenboven blijkt uit vergelijking van de schaduwval in de bestaande toestand met de schaduwval van nieuwe toestand dat de bijkomende schaduwval door verbouwing bijzonder beperkt is. De verbouwing van verzoekende partijen in tussenkomst, die slechts weinig bijkomend nadelig effect zal berokkenen qua beperking van lichtinval en schaduwval bij verzoeker en dit zowel in de woning als in de tuin, kan niet worden geacht aan verzoeker abnormale hinder te berokkenen.

Slotsom is dus dat de verzoekende partij er dus geenszins in slaagt zijn belang bij de vordering aannemelijk te maken.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij de onmiddellijke buur is van de betrokken woning.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij de aanpalende buur is van de betrokken woning, die, als gevolg van de bestreden beslissing, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping kan worden uitgebreid. Het betoog van de verzoekende partij dat zij hinder kan ondervinden, met name verminderde lichtinval, door de uitbreiding op de eerste verdieping, overtuigt. Deze grief leidde overigens mede tot een ongunstige beoordeling van het aangevraagd project door de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1. Op grond van artikel 4.3.1. VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit vaste rechtspraak van de Raad van State blijkt dat:

...

In casu is het zo dat het goed waarvoor de vergunning gevraagd wordt niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Er dient derhalve door de administratieve overheid onderzocht te worden in welke mate de bouwaanvraag beantwoord aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

2. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, verplichten de administratieve overheid ertoe om in de akte de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de bestreden beslissing ten gronde liggen en dit op afdoende wijze. (...)

Met haar besluit van 5 maart 2012 hervormt de deputatie de beslissing tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning zoals genomen door het college van burgemeester en schepenen dd. 8 november 2011.

Het college van burgemeester en schepenen heeft met inachtnaam van het door verzoeker ingediende bezwaar, de aanvraag afgewezen wegens ‘niet in overeenstemming met de eisen van de goede ruimtelijke ordening’.

Het behoort dan ook dat de deputatie als zorgvuldige overheid in haar beslissing op afdoende wijze motiveert waarom zij van oordeel is dat de aanvraag echter wel degelijk beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

3. Krachtens voormelde artikelen 2 en 3 van voormelde wet van 29 juli 1991 moet de beslissing zélf de motieven bevatten waarom er geen rekening wordt gehouden met de bezwaren van verzoeker.

Vooreerst merkt verzoeker op dat de deputatie in haar beslissing totaal nalaat om überhaupt maar gewag te maken van het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’, laat staan concrete repliek geeft op de bezwaren van verzoeker.

De administratieve overheid schiet hier schromelijk tekort aan haar formele motiveringsplicht.

Ook wat betreft de materiële motiveringsplicht, blijft de deputatie volstrekt in gebreke:

** Verzoeker heeft tijdens het eerste openbaar onderzoek het volgende (samengevat) bezwaarschrift ingediend (...):*

...

Uw raad zal vaststellen dat de bestreden beslissing geen afdoend antwoord bevat op de ingediende bezwaren van de verzoeker.

** Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee levert op 08.11.2011 een ongunstige beslissing af o.m. op grond van de volgende overwegingen (...):*

...

Uw Raad zal vaststellen dat de bestreden beslissing geen afdoende weerlegging bevat van de in deze beslissing opgeworpen bezwaren.

** De gemachtigde provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bracht op 02.03.2012 een ongunstig advies uit, waarvan de inhoud luidt als volgt (...):*

...

Uw Raad zal vaststellen dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat om de uitvoerig onderzochte en gemotiveerde bezwaren van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te weerleggen.

*4. Uit al de voorgaande bezwaren, beslissingen en adviezen kan niet anders dan te worden geconcludeerd dat de verbouwing waarvoor de vergunning aangevraagd wordt **strijdig is met de goede ruimtelijke ordening**.*

De aanvraag werd steeds negatief beoordeeld o.a. wegens haar enorme impact op het invallend zonlicht op de aanpalende woning en de niet verenigbaarheid met het oorspronkelijk concept van getrapte inplanting/drie gekoppelde woningen.

In haar besluit dd. 15 maart 2012 overweegt de deputatie in eerste instantie terecht dat:

...

Zonder deze terecht opgeworpen overwegingen zelf aan een – grondig – onderzoek te onderwerpen, pareert de deputatie vervolgens de in dit opzicht geformuleerde eensluidende kritieken van verzoeker, het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zonder meer op de volgende wijze:

...

Op volkomen lichtzinnige wijze gaat de deputatie totaal voorbij aan alle opgeworpen bezwaren door simpelweg te concluderen dat ‘ook de uitbreiding op de verdieping voldoet aan de gangbare normen en overschrijdt de toelaatbare weerslag op het aanpalende perceel niet.’

*Hierbij laat zij totaal na een antwoord te bieden op de in het verslag van de PSA opgeworpen argumenten dat een ‘gangbare’ bouwdiepte tot 12m op de verdieping veelal verantwoord wordt vanuit de **mogelijkheid van de aanpalende woning om in de toekomst uit te breiden tot dezelfde bouwdiepte als deze van de bure**n.*

Evenwel stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar er onmiddellijk bij dat dit in de voorliggende aanvraag niet het geval zal zijn gelet op de getrapte inplanting van de woningen.

Indien verzoeker als eigenaar van de aanpalende woning zou willen uitbreiden tot op dezelfde bouwdiepte, zou zijn woning een ongepaste bouwdiepte krijgen van 19m op de begane grond en 16m op de verdieping.

Dit zou het probleem van de lichtinval enkel doorschuiven naar de derde aanpalende woning, doch zou volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar eveneens een nefaste invloed hebben op de leefkwaliteit binnen de eigen woning.

Het staat derhalve zonder meer vast dat een dergelijke aanvraag tot vergunning zou afgewezen worden en de aanpalende woning dus niet over de mogelijkheid beschikt om in de toekomst uit te breiden tot dezelfde bouwdiepte als deze van de burens.

Aangezien de aanvraag tot uitbreiding naar een bouwdiepte van 15 m en 12m op respectievelijk de begane grond en de verdieping verantwoord wordt vanuit de mogelijkheid dat aanpalende woningen dezelfde uitbreidingen zouden kunnen maken en dit in casu niet het geval is, dient de aanvraag dan ook te worden afgewezen ...

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die de aanvraag onderzocht hebben, komen volmondig tot dit besluit.

Om volstrekt onbekende redenen gaat de deputatie in haar beslissing evenwel niet in op deze overwegingen.

Op geen enkel ogenblik maakt zij gewag van de concrete specifieke situatie van de getrapte inplanting die zich in casu voordoet.

Zij poneert enkel een eenvoudige stijlformule door te besluiten dat 'het voorliggend ontwerp overschrijdt de gebruikelijke bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet'.

De deputatie verzaakt hierbij volledig aan haar onderzoeksplicht, t.w. te beoordelen of men in casu kan volstaan met een eenvoudige verwijzing naar het 'gebruikelijke beleid'.

Dit kan uiteraard niet, nu het in casu niet om gebruikelijke rijbebouwing gaat...

Er kan in dit concrete geval dan ook niet volstaan worden met een 'gebruikelijke oplossing'

Zowel verzoeker, het college van burgemeester en schepenen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hebben de deputatie hierop gewezen!

Desalniettemin acht deze laatste het niet nodig de aanvraag in het kader hiervan nader te onderzoeken ;haar beslissing mede in het licht hiervan terdege te motiveren!

Het kan hierbij niet genoeg benadrukt worden dat de deputatie hieromtrent geen enkele motivering opneemt, laat staan verwijst enige objectieve of concrete gegevens waarop zij

zich zou gebaseerd hebben om de vergunningsaanvraag – tegen het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in ! – toch goed te keuren!

De argumentatie is in rechte te vaag en te karig om tot de verenigbaarheid van het bouwontwerp met de onmiddellijke omgeving te besluiten.

De deputatie miskent in deze volstrekt haar formele en materiële motiveringsplicht.

Ter staving hiervan verwijst verzoeker nog naar volgende gevestigde rechtspraak van de Raad Van State, rechtsvoorganger van uw Raad.

...

De geciteerde arresten kunnen als voorbeeld dienen voor de vordering van verzoeker

5. Ook het bezwaar dat een uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping ongunstige gevolgen heeft voor het invallend zonlicht op de aanpalende woning van verzoeker, wordt door de deputatie arbitrair verworpen.

Verzoeker had in zijn bezwaarschrift reeds opgemerkt dat de constructie waarvoor de vergunning gevraagd wordt een ernstige vermindering van zonlicht en lichtinval voor verzoeker tot gevolg zou hebben. De zon- en lichtinval via de koepel van de veranda en in de living zouden ten gevolge van de voorgenomen constructie drastisch verminderen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar beslissing van 8 november 2011 hieromtrent terecht geoordeeld dat:

...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze problematiek nader onderzocht en komt tot volgende vaststellingen:

...

Het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bestreden beslissing is duidelijk:

- De niet af te werken scheidingsmuur zou ongunstige gevolgen hebben m.b.t. het invallen zonlicht op het aanpalend perceel én woning*
- De voorgenomen aanbouw, zou het invallend zonlicht in de aanpalende woning (via de door de lichtstraat verlichtte veranda) drastisch verminderen.*

Om die redenen adviseert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook een weigering van de vergunning.

De deputatie pareert deze bevindingen op onwaarschijnlijke wijze. Zonder zich hiervoor op objectieve elementen, gespecialiseerde studies of concrete gegevens of opmerking te beroepen stelt zij losweg:

...

Het is volstrekt onbegrijpelijk waarop de deputatie zich baseert voor dergelijke stellingname!

Zij motiveert haar bevindingen ook geenszins op objectieve, concrete gegevens uit het dossier.

Nochtans acht de deputatie zichzelf klaarblijkelijk geschikt om 'technische uitspraken' te doen omtrent de functie van de lichtstraat in het dak van de veranda.

Uiteraard dient de deputatie zich als zorgvuldig overheid te beperken tot het steunen van haar beslissing op objectieve gegevens uit het dossier.

Geenszins komt het haar toe om zelf op te treden als ‘technisch adviseur’.

Het weze hierbij benadrukt dat in dit dossier geen objectieve technische studie voorligt waarop de deputatie haar beslissing steunt.

Ook de aanvragers van de vergunning, ... hebben deze argumenten niet opgeworpen in het beroepsverzoekschrift!

Uit voorliggende beslissing blijkt dat de deputatie in plaats van te antwoorden op de opgeworpen bezwaren van verzoeker, het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zelf dus ambtshalve nieuwe argumenten bijbrengt waarop zij dan vervolgens haar beslissing grondt.

Het tart in dit opzicht alle verbeelding te moeten vaststellen dat de beslissing van de deputatie geen repliek bevat op de in het kader van de procedure door verschillende actoren opgeworpen bezwaren, t.w.:

- *De ongunstige gevolgen van de uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping m.b.t. het invallen zonlicht op het aanpalend perceel.*
- *De ongunstige gevolgen van de uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping m.b.t. het invallend zonlicht in de aanpalende woning.*
- *De drastische vermindering van het invallend zonlicht in de woning ten gevolge van de aanbouw op de verdieping door de verhinderings van de lichtstraat.*
- *De drastische vermindering van het invallend zonlicht in de woning ten gevolge van de niet af te werken scheidingsmuur door verhinderings van de lichtstraat*

Het is frappant vast te stellen dat de deputatie zelf geen enkel gewag maakt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, laat staan van de hierin ontwikkelde argumenten. Nochtans dient zij haar beslissing op dit verslag te gronden (art. 4.7.23 § 1 VCRO, ...)

De handelswijze van de deputatie kan uiteraard niet gehonoreerd worden en druist regelrecht in tegen alle beginselen van behoorlijk bestuur, niet in het minst het zorgvuldigheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel.

De deputatie blijft eveneens volkomen in gebreke voor wat betreft de op haar rustende verplichtingen in de zin van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Welnu, de deputatie is bij de toekenning van de vergunning uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft deze ook correct beoordeeld en is op grond ervan in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen verenigbaar is met de planologische voorschriften van het gewestplan, i.c. woonuitbreidingsgebied en met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in die beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Immers, luidens artikel 4.7.22, 1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep, de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te dezen van het agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die werden geformuleerd in het kader van het gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.

Hierbij dient nog opgemerkt dat ook uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten toekenning van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij de toekenning van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Welnu, in het betreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning.

De deputatie is hierbij ook uitdrukkelijk ingegaan op de argumentatie die werd weerhouden door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar doch heeft hierbij geoordeeld dat de ruimtelijke impact van deze uitbreiding op het aanpalend perceel klein is.

Anders dan de PSA voorhoudt is er ten andere al een gelijke bouwdiepte op de achterbouwlijn ingevolge de aanbouw van een veranda door de verzoeker; het vooraanzicht van de woningen blijft onaangetast; uit de dossierstukken – plannen en schetsen van het bouwdossier – blijkt duidelijk dat er slechts een zeer beperkte impact kan zijn van het ontnemen van enig licht, lucht en bezonning op het aangrenzende perceel en dat de bestaande impact op de leefkwaliteit door de inplanting van de woning nr. 7 op het aangrenzende perceel in feite oorzaak is van de voorgehouden beperking van licht, lucht en bezonning en geenszins de beperkte uitbreiding van de woning zoals deze thans wordt vergund; hier moge verwezen worden naar de foto's 2, 5 en 6 zoals

gevoegd bij het bouwberoep; het is deze woning nr. 7 die thans de oorzaak is van de beperking van het zonlicht op alle drie de bouwpercelen.

Ook hier dient echter gesteld dat de oprichting van deze enorme woning nr. 7 op het aangrenzende perceel, evenmin als de aanbouw met een veranda op een ander perceel, geen bouwverbod kan inhouden voor het perceel van de aanvragers.

Uit de tekeningen en foto's zoals gevoegd bij het aanvraagdossier, alsook uit de weegave zoals deze moge blijken uit het beroepsschrift van de aanvrager en inzonderheid uit de weergave van de snede en de profielen blijkt immers dat de aanvraag geen significante impact zal hebben op de belichting en bezonning van de woning of de tuin van de verzoekende partij.

Zoals gesteld is hierbij de weergave interessant in het beroepsschrift (bouwberoep bij de deputatie) van de oorspronkelijke toestand van de woningen vóór de verbouwingen door de verzoekende partij en ná zijn uitbreiding met een veranda en de simulatie van het nieuwe profiel na de uitbreiding door de aanvrager.

Hieruit blijkt dat de bouwdiepte in essentie niet wijzigt, deze blijft respectievelijk voor wat betreft de gelijkvloers en de verdieping op 15m en 12m, waar de initiële insprong van de woning van de verzoekende partij volledig teniet werd gedaan ingevolge de aanbouw van een veranda door de verzoekende partij. De achtergevel van beide burens is met andere woorden op dit ogenblik (voor uitvoering van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning) reeds gelijklopend.

De redenering van de PSA kan ook niet worden gevolgd op dit punt waar de bouwdiepte wordt berekend alsof de woningen zouden worden gebouwd op één lijn en niet getrapt; aan de inplanting en de insprong van de voorgevel wordt immers niets gewijzigd en dient vertrokken te worden van een gelijke achterbouw hetgeen inderdaad anders is dan oorspronkelijk vergund, doch dit is enkel te wijten aan de aanbouw van een veranda door de verzoekende partij.

Dit maakt aldus dat met betrekking tot de bouwdiepte op de gelijkvloers enkel de gemeenschappelijke tuinmuur met 1,5m wordt verhoogd.

De PSA kan niet in zijn standpunt worden gevolgd dat de uitbreiding van het profiel (licht blauw gearceerd op de schets in het beroepsschrift – “SNEDE DOOR ONZE RECHTER BUUR, na zijn uitbreiding met een veranda – en met de aanduiding “ons nieuw profiel op de perceelsgrens”, zoals dit werd uitgewerkt door architect ...) tot gevolg zou hebben dat de leefkwaliteit van de woningen op een ernstige onrechtmatige wijze in het gedrang zou worden gebracht.

Integendeel uit de tekeningen en de plannen zoals bijgebracht door de bouwheer en diens architecten blijkt het tegendeel.

In het besluit van 15 maart 2012 heeft de deputatie hieromtrent uitdrukkelijk overwogen:

...

De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen oordelen tot de vergunbaarheid van de aanvraag op grond van voornoemde overwegingen.

...”

De tussenkommende partijen zetten uiteen:

“
...

In de rechtspraak van de Raad van State wordt aanvaard dat de vergunningverlenende overheid in beginsel over een **ruime appreciatiebevoegdheid** beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een inrichting met de goede plaatselijke ordening

...

Inzake verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving stelt de Raad van State zich niet in de plaats van de vergunning verlenende overheid, maar gaat hij slechts over tot **marginale toetsing** van de aangevochten beslissing. Zo zal de Raad van State nagaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van de **feitelijke en in rechte juiste gegevens** en of het oordeel van de vergunningverlenende overheid **niet kennelijk onredelijk** is:

...

De bestreden beslissing is wel degelijk voldoende gemotiveerd wat betreft de ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft de als relevant weerhouden elementen uit art. 4.3.1, §2 VCRO wel degelijk beoordeeld. De bestreden beslissing motiveert in casu globaal genomen het volgende wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

...

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt uitdrukkelijk dat elk van de criteria slechts in rekening moet worden genomen “voor zover noodzakelijk of relevant”. De overheid moet met andere woorden niet in elk dossier systematisch al deze aspecten overlopen

...

In essentie komt de beoordeling van de verwerende partij erop neer dat zij een beoordeling inhoudt wat betreft **de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten**.

Aangaande de **schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid**, stelt de bestreden beslissing dat, bij gebrek aan vastgelegde bouwdiepte in een verkaveling of plan van aanleg, een objectieve analyse van de plaatselijk stedenbouwkundige gegevens en kenmerken de basis vormen voor de bepaling van de voor iedere specifieke situatie toelaatbare bouwdiepte. Op die basis stelt de bestreden beslissing, overigens net zoals het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat in casu een bouwdiepte op gelijkvloers van 15 m en een bouwdiepte op verdieping van 12 m gebruikelijk is.

Daarnaast dient, aldus de bestreden beslissing, de impact te worden in rekening gebracht van de beoogde bouwdiepte op de bezonning en belichting van het aanpalend goed, de ruimtelijke kwaliteit van de terrassen en tuinen, de begroeiing, de woonkwaliteit en de privacy van de omwonenden. De verwerende partij stelt vervolgens ook vast dat in casu de gehanteerde bouwdiepte van 15 m op gelijkvloers en 12 m op verdieping niet met voeten getreden wordt, maar wel degelijk gerespecteerd blijft in de aanvraag.

Anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de verwerende partij de mening toegedaan dat weerslag op de omgeving beperkt is omdat, op de keeper beschouwd, de uitbreiding van de woning van verzoekende partijen slechts resulteert in een verhoging van de bestaande tuinmuur met 1,50 meter, waardoor de ruimtelijke impact van deze uitbreiding op het aanpalend perceel eerder klein is.

De bestreden beslissing voegt hieraan nog toe dat de aanvraag ook op de verdieping geen overschrijding van de gangbare diepte van 12 meter inhoudt. De huidige achtergevel van de rechts aanpalende woning (veranda-uitbouw) ligt daarenboven in het verlengde van de aangevraagde uitbreiding op de verdieping:

...

Aangaande de **visueel vormelijke aspecten** stelt de bestreden beslissing dat gelet op de getrapte inplanting van het hoofdvolume, het in casu niet voor de hand ligt dat er tegen de nieuwe scheidingsmuur op de verdieping nog zal aangebouwd worden (in casu door de rechter gekeur, i.e. verzoekende partij). Om die reden stelt de bestreden beslissing als bijkomende voorwaarde dat deze muur volwaardig dient wordt afgewerkt door verzoekende partijen in tussenkomst (net omdat het onwaarschijnlijk is dat deze muur later zal worden afgewerkt bv. in geval van uitbreiding van de woning van partij nu de getrapte inplanting van het hoofdvolume verbiedt dat de verzoekende partij de volledige muur zou mogen innemen en afwerken). Om die reden legt de verwerende partij een afwerking van de gevel met zandkleurige bepleistering of roodbruine gevelsteen op als stedenbouwkundige voorwaarde:

...

De bestreden beslissing bevat tot slot een beoordeling en motivering **omtrent de hinderaspecten en gebruiksgenot**, en meer bepaald de door verzoeker **gevreesde beperking van de lichtinval** en bijkomende **schaduwval op de eigendom en binnen de veranda en woning van de verzoekende partij**. In die context oordeelt de verwerende partij dat de aanbouw op de verdieping van de woning bij verzoekende partijen in tussenkomst de verticale lichtinval niet zal verhinderen, en zodoende geen onaanvaardbaar negatief effect zal hebben wat betreft de lichtinval in de veranda en de middelste woonruimten:

...

Bij wijze van synthese herneemt de bestreden beslissing deze overwegingen nog eens samenvattend:

...

Er kan bezwaarlijk worden gesteld dat de bestreden beslissing, gelet op de bovenstaande uitdrukkelijke motivering zoals verwoord in de tekst van de beslissing zelf, de formele motiveringsplicht zou schenden. De relevante beoordelingscriteria zijn zoals blijkt in bovenstaande motivering wel degelijk in overweging genomen door de verwerende partij bij het nemen van de thans bestreden beslissing, en zijn tevens opgenomen in de motieven van de bestreden beslissing.

Hiermee komt ook de kritiek van de verzoekende partij te vervallen dat geen, minstens geen afdoende beoordeling zou zijn gemaakt door de verwerende partij wat betreft de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

Tevens zijn de bezwaren van verzoekende partij hiermee afdoende beantwoord, en is er eveneens een afdoende weerlegging van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar én van de weigeringsargumenten opgenomen in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Oud-Heverlee geboden.

In deze context kan er nog op worden gewezen dat uw Raad in zijn rechtspraak aanneemt dat een stedenbouwkundige vergunningsbeslissing **niet woordelijk elk argument van een bezwaarindienaar dient te weerleggen**, maar dat het volstaat dat uit de betreffende beslissing blijkt op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen:

...

Er dient dus niet punt per punt, argument per argument te worden gemotiveerd waarom een bepaald bezwaar of advies niet wordt gevolgd.

*Het volstaat in tegendeel dat de verwerende partij op basis van concrete en feitelijk juiste argumenten oordeelt of een bepaalde stedenbouwkundige aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, **en dit op basis van de relevante criteria opgenomen in art. . 4.3.1. , §1, 1°, b, VCRO.** In casu slaagt de verzoekende partij er niet in aan te tonen dat de door de verwerende partij gemaakte beoordeling feitelijk onjuist, kennelijk onredelijk of onvolledig zou zijn.*

Verzoekende partij toont niet aan dat er in casu ook een afweging en/of motivering diende te worden opgenomen aangaande functionele inpasbaarheid (de thans stedenbouwkundig vergunde functie wijzigt niet), de mobiliteitsimpact (de vergunningsaanvraag is volstrekt neutraal wat betreft mobiliteit), cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, gezondheid en veiligheid in het algemeen (de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing heeft geen enkele impact op deze aspecten).

De verwerende partij heeft zodoende in de bestreden beslissing een afdoende en voldoende zorgvuldige beoordeling gemaakt van de goede ruimtelijke ordening, en heeft op dit punt ook op voldoende wijze een antwoord geboden op de weigeringsargumenten ingenomen door het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van verzoekende partijen.

De verzoekende partij kan ook volstrekt niet worden gevolgd waar zij stelt dat in casu gelet op de weigeringsbeslissing van de verwerende partij en gelet op het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, er in redelijkheid alleen maar zou kunnen geoordeeld worden dat het voorwerp van de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het feit dat een vergunningverlener bij diens beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag van de goede ruimtelijke ordening beschikt over een ruime appreciatiemarge (discretionaire bevoegdheid) is het immers perfect mogelijk dat de ene overheid een bepaalde aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar acht, terwijl een andere overheid omtrent hetzelfde dossier een andere beoordeling maakt.

Rekening houdend met het bovenstaande dient te worden besloten dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd wat betreft het aspect van de goede ruimtelijke ordening, en dat de bezwaren van verzoeker, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar afdoende zijn weerlegd in de bestreden beslissing.

...

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, 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 motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 4.7.23 §1 VCRO voorziet uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Het omstandig verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 02 maart 2012 is van oordeel dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning aangezien:

- De scheidingsmuur, die op de verdieping maximaal 2,90m wordt verhoogd tot 6,20m hoogte, als gevolg van de getrapte inplanting van de woningen, niet afgewerkt kan worden.
- Een uitbreiding van de bouwdiepte op de verdieping ongunstige gevolgen heeft voor het invallend zonlicht op de aanpalende woning.

Deze conclusie wordt door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar als volgt gemotiveerd:

...

De deputatie gaat echter zonder meer voorbij aan deze overwegingen.

Sterker nog, ze laat zelf volkomen na om in haar beslissing überhaupt maar gewag te maken van deze bezwaren, laat staan hierop enige repliek te geven!

Een dergelijke houding is die van een zorgvuldige overheid onwaardig.

Zonder zich hiervoor te beroepen op enige concrete of objectieve gegevens of studies, legt de deputatie het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar totaal naast zich neer en neemt zij op volstrekt arbitraire wijze een beslissing die geenszins gedragen wordt door het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar.

Nochtans dient zij haar beslissing op grond van dit verslag te nemen!

Indien de deputatie toch van oordeel zou zijn een hiervan afwijkende beslissing te moeten nemen, behoort het dat zij deze beslissing behoorlijk motiveert, alsmede uitvoerige, concrete en objectieve elementen bijbrengt die verantwoorden dat het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in een bepaald geval toch niet gevolgd zou kunnen worden.

De deputatie blijft hiertoe evenwel volstrekt in gebreke.

Deze houding is niet alleen die van een zorgvuldige overheid onwaardig, doch druist eveneens regelrecht in tegen artikel 4.7.23 §1 VCRO alsmede tegen het rechtszekerheidsbeginsel.

De deputatie schiet in deze eens te meer tekort aan de dwingende regels van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991. Verzoeker verwijst hiervoor ook integraal naar de hieromtrent opgenomen motivering in het eerste middel.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Anders dan de verzoeker voorhoudt blijkt uit het bestreden besluit wel degelijk dat dit werd genomen op grond van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA), zoals voorgeschreven door artikel 4.7.23. §2 VCRO. Deze bepaling stelt niet dat het advies van de PSA dient te worden overgenomen of dient weerlegd te worden, doch enkel dat de eindbeslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden genomen en nadat zij of

haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Welnu, de beroepsindiener werd gehoord en het besluit werd tevens genomen op grond van het verslag van de PSA.

Het is de PSA zelf die ten andere de hoorzitting heeft georganiseerd, die ook voorafgaand aan de hoorzitting zijn verslag heeft kenbaar gemaakt aan alle betrokkenen teneinde hun de kans te geven hierop desgewenst nog te repliceren gedurende de hoorzitting.

Er kan niet ernstig worden voorgehouden dat de deputatie geen kennis zou hebben gehad van het verslag van de PSA bij het nemen van de thans bestreden beslissing; voor alle duidelijkheid wordt in de tekst van het bestreden besluit hieromtrent nog eens, voor zover als nodig, uitdrukkelijk bevestigd dat de deputatie kennis neemt van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 02 maart 2012 met kenmerk IST-RO-BB-2011-0667-PSA-01-verslag; aldus is alleszins aan de formele motiveringsplicht voldaan.

De deputatie hoeft verder inhoudelijk niet te motiveren om welke redenen zijn al dan niet akkoord zou gaan met het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zoals dit wordt verwoord in het verslag, doch dient aan te geven op grond van welke motieven zij de mening is toegedaan dat er desgevallend een andersluidend standpunt kan worden ingenomen; de deputatie dient met andere woorden als orgaan van actief bestuur, positief te motiveren.

Uit de motieven moet kunnen worden afgeleid op grond van welke overwegingen en feitelijke bevindingen de deputatie tot de conclusie is kunnen komen dat de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, hetgeen uit de lezing van de toegekende stedenbouwkundige vergunning effectief ook kan worden afgeleid.

Het is ook niet zo dat de deputatie slechts mits een afdoende, draagkrachtige en nauwkeurige motivering zou kunnen afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; de in het verzoekschrift geciteerde arresten van de Raad van State onderschrijven in tegendeel het standpunt van de verwerende partij dat inhoudt dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur, waaruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord, hetgeen de deputatie te dezen ook heeft gedaan.

De verzoekende partij wenst aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een bindende kracht toe te kennen; welnu, hierdoor wordt een voorwaarde toegevoegd aan artikel 4.7.23.§1. VCRO die de decreetgever niet heeft voorzien.

Hoe dan ook dient vastgesteld dat de deputatie in alle redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt en dat in het bestreden besluit de overwegingen worden opgenomen dewelke deze beslissing verantwoorden; al de aangehaalde bezwaren of argumenten werden hierbij, voor zover

relevant, in ogenschouw genomen, ook de door de verzoekende partij aangehaald problematiek van de rechter scheidingsmuur, reden waarom er als voorwaarde in de vergunning wordt voorzien in de afwerking van deze muur met een volwaardig gevelmateriaal dat aansluit op de bestaande gevelmaterialen.

Dat de verwerende partij aldus in alle redelijkheid heeft kunnen oordelen tot de vergunbaarheid van de aanvraag om volgende redenen:

- *het voorliggende ontwerp overschrijdt de gebruikelijk toegelaten bouwdiepte van 15m op de begane grond en 12m op de verdieping niet;*
- *de uitbreiding op de begane grond gebeurt ter hoogte van de tuinmuur, die slechts met 1,50 meter moet verhoogd worden;*
- *de aanbouw op de verdieping zal het verticaal binnenvallend licht in de rechts aanpalende woning niet verhinderen en is bijgevolg aanvaardbaar;*
- *mits de rechter scheidingsmuur af te werken met een volwaardig gevelmateriaal, aansluitend op de bestaande gevelmaterialen, zal de uitbouw zich voldoende integreren in de onmiddellijke omgeving.*

...

De tussenkomende partijen zetten uiteen:

“ ...

Art. 4.7.23. §1 VCRO stelt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

...

Anders dan hetgeen de verzoekende partijen lijken voor te houden is het geenszins zo dat het betreffende advies een bindende kracht zou hebben voor de verwerende partij.

Het betreffende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidt als volgt:

...

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing kennis te nemen van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

...

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij dit advies overgenomen, echter met aangepaste motivering (zie de vermeldingen in vet en onderlijnd) en dit met het oog op het ondersteunen van de beslissing van de verwerende partij wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

...

De verwerende partij heeft haar besluit wel degelijk gegrond op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij komt echter bij het nemen van haar beoordeling tot de bevinding van de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waar de ambtenaar van oordeel was dat dit niet het geval zou zijn.

Zoals hoger reeds is aangeduid, vermag de verwerende partij zulks ook te doen, en dit gelet op het feit dat de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de aanvraag omtrent de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid, waardoor zij wel degelijk tot een andere beoordeling van de aanvraag mag komen dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, inzoverre maar blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling gebaseerd is op feitelijk juiste en volledige elementen, en dat deze beoordeling niet kennelijk onredelijk is.

Het is daarenboven niet vereist dat de verwerende partij het advies in kwestie punt per punt weerlegt (wat de verwerende partij wel heeft gedaan), maar het volstaat dat de door de verwerende partij een afdoende, feitelijk juiste en niet kennelijk onredelijke motieven aanreikt voor de door haar gemaakte toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Zoals hoger reeds is aangehaald in het kader van de weerlegging van het eerste middel, voldoet de bestreden beslissing op dit punt wel degelijk aan de formele motiveringsverplicht, en aan de beginselen van behoorlijk bestuur waarvan in het thans aangehaalde middel de schending wordt opgeworpen.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid en § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

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

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

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

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met 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 hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Er kan derhalve enkel rekening worden gehouden met de motieven omschreven in de bestreden vergunningsbeslissing.

3.

Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag dient te betrekken.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vergunningverlenende overheid die over het aangevraagd project oordeelde in eerste administratieve aanleg in essentie ongunstig oordeelde om reden dat (1) de grote impact van de uitbreiding op de eerste verdieping voor burens naar zon- en lichtinval en (2) het voorgestelde gabariet te dominant is ten aanzien van de bestaande volumes en niet inpasbaar is in het geheel van de drie gekoppelde woningen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt het standpunt van het college voor wat betreft de impact naar zonlicht voor de burens door de uitbreiding op de eerste verdieping en voegt daar nog aan toe dat de scheidingsmuur “die op de verdieping met maximaal 2.90m wordt verhoogd tot 6.20m hoogte”, als gevolg van de getrapte inplanting van de woningen, niet afgewerkt kan worden. In het verslag wordt gesuggereerd om een uitbreiding van de verdieping op een andere wijze te realiseren “die zich gemakkelijker in het bestaande harmonische geheel van 3 aaneengeschakelde woningen (zal) integreren”.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de uitbreiding op de verdieping voldoet aan de gangbare normen en de toelaatbare weerslag op het aanpalende perceel niet overschrijdt, dat de huidige achtergevel van de rechts aanpalende woning (veranda-uitbouw) in het verlengde ligt van de gevraagde uitbreiding op de verdieping, dat in de achtergevel van de aanpalende woning zich de grote ramen bevinden met invallend zonlicht vanaf de middag, dat de belangrijkste functie van de lichtstraat in het dak van de veranda het binnenlaten is van licht in de middelste woonruimten, maar niet het binnenlaten van bijkomend zonlicht in de veranda en dat de aanbouw op de verdieping het verticaal binnenvallend licht niet zal verhinderen en bijgevolg aanvaardbaar is.

Er kan niet aangenomen worden dat, mede in acht genomen de eerdere standpunten tijdens de administratieve vergunningsprocedure, de overweging van de verwerende partij dat de aanbouw op de verdieping aanvaardbaar is omdat het geen “verticaal binnenvallend licht” zal verhinderen, voldoet aan de vereisten van een zorgvuldige beoordeling. Vooreerst zal het vergroten van de bouwdiepte en het verhogen van een gebouw nooit “verticaal binnenvallend licht” beletten op een naastliggend perceel, maar bovendien is deze overweging nietszeggend over het niet-“verticaal binnenvallend licht” en derhalve nietszeggend over de impact van de uitbreiding op de eerste verdieping voor het lichtinval op het perceel van de verzoekende partij.

Er moet bovendien vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen enkele beoordeling bevat over de inpasbaarheid van het aangevraagde “in het geheel van de drie gekoppelde woningen”, terwijl de aandacht van de verwerende partij op dit aspect van goede ruimtelijke ordening werd gevestigd door het bezwaarschrift van de verzoekende partij, door één van de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen en het aspect tevens aan bod komt in het alternatief voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.3, §1, TWEEDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.3, &1, tweede lid VCRO bepaalt:

“De Raad kan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, binnen de door de Raad bepaalde termijn. De Raad kan in dat verband::

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het eerste en tweede middel blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving voor alle voor de aanvraag relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient tevens de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in eerdere beslissingen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, bij haar beoordeling te betrekken.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarde voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te 3052 Oud-Heverlee, Kouterstraat 9 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 217S4.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in titel VII. 'Bevel conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen ten bedrage van 100 euro elk.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ