

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920
-0225
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0816-A

Verzoekende partij	de heer René VANDEVELDE vertegenwoordigd door advocaat Jan STIJNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3001 Leuven, Ubicenter, Philipssite 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer Ashley LYON vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 6 november 2017 ontvankelijk doch ongegrond bevonden.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een vergunde vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 1560 Hoeilaart, Baron Jacques de Dixmudestraat 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 736m46.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 23 oktober 2018 toe in de debatten.

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

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

Advocaat Naomi SANDERMAN, *loco* advocaat Jan STIJNS, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Frederik DE WINNE, *loco* advocaat Thomas RYCKALTS, voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 15 augustus 2017 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een vergunde vrijstaande woning”* op het perceel gelegen te 1560 Hoeilaart, Baron Jacques de Dixmudestraat 43.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg nummer D 2118/1B ‘Hoeilaart’ goedgekeurd op 19 juli 1984, in een zone voor woongebied met landelijk karakter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- *De bouwplaats is volgens het Algemeen Plan van Aanleg van 'Hoeilaart', goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19/07/1984 gelegen in woongebied met landelijk karakter.*
- *De bouwplaats maakt geen deel uit van een BPA of een goedgekeurde verkaveling. De bouwplaats is gelegen binnen de contouren van het RUP opsplitsen grote woningen buiten de kern. Voorliggende aanvraag vraagt niet om de toepassing van dit RUP.*
- *Een gemeentelijke bouwverordening betreffende het aanleggen of vernieuwen van voetpaden d.d. 30 mei 1996 is van kracht.*
- *De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.*
- *Het decreet van 8 mei 2009 gewijzigd op 26/10/2012 en aangevuld op 23/11/2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing.*

- Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening om het openbaar domein te vrijwaren van schade bij de uitvoering van bouwwerken met uitsluiting van nutswerken d.d. 09/03/2000 is van kracht.

...

Historiek

Er is een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning d.d. 10/10/2016 (gemeentedossier 2016 067).

De werkzaamheden zijn reeds gestart.

In samenspraak met de dienst RO en de technische dienst heeft de architect verzocht om de woning hoger op het terrein in te planten om te kunnen aansluiten op de riolering (gravitair). Voorliggende aanvraag omvat in hoofdzaak een regularisatie van deze inplanting.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betreft een aanvraag voor het regulariseren van een vergunde vrijstaande eengezinswoning op een achterin gelegen perceel. Het perceel is toegankelijk vanaf de straat via een private toegangsweg. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in open verband. Het perceel wordt gekenmerkt door een lichte helling. Het perceel heeft een oppervlakte van 17,7 are en is vrij van bebouwing en hoogstammig groen.

De werkzaamheden zijn reeds gestart: Er wordt een nieuwbouw eengezinswoning met praktijkruimte voor een vrij beroep opgericht op 10m afstand van alle perceelsgrenzen.

De woning heeft een rechthoekig grondplan. Er wordt geen kelderverdieping voorzien, wel een kruipruimte. De woning wordt opgebouwd uit één volwaardige bovengrondse bouwlaag, met over het voorste gedeelte van de oppervlakte een plat dak en met over het achterste gedeelte een verdieping onder een zadeldak. De vergunde dakhelling van 35 0 graden wordt aangepast naar 40°.

De woning heeft een kroonlijsthoogte van 4,5m ten aanzien van het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers niveau.

Het afgewerkt vloerpeil wordt ingeplant op het peil 9.90, namelijk 40cm hoger dan de vergunde toestand. De reden hiertoe is dat de woning door de hogere inplanting op het terrein wel zou kunnen aansluiten op de riolering (gravitair, zonder pompput).

De aanvrager motiveert deze inplanting als volgt: Op het inplantingsplan in dit dossier zijn de niveaus van de dorpels van de woningen vooraan en aan de zuidkant genoteerd. Al de woningen in het zuiden en vooraan rechts hebben hun dorpel gemiddeld op niveau 11.00. De twee woningen links aan de straatkant hebben hun dorpel op 9.82 en 8.75, de woning rechts van de inkom heeft zijn dorpel op 10.61. Links zal het reliëf zo vlug mogelijk terug naar het natuurlijk niveau van het terrein gaan, om geen invloed te hebben op de tuinen van de burens links (de woningen links liggen aan de straat dus deze ondervinden sowieso geen invloed van deze inplanting). De burens zullen door deze aanpassing geen hinder ondervinden t.o. v. het vergunde ontwerp.

Rondom de woning zijn er plaatselijk aanvullingen nodig om goed aan te sluiten op het tuinniveau.

De materiaalkeuze voor de woning werd eveneens gewijzigd naar een gevelsteen met bruine, grijze en paarse tinten, zwart aluminium buitenschrijnwerk en zwarte platte dakpannen. Er werden een aantal raamopeningen gewijzigd ten aanzien van de vergunde toestand.

De zone vanaf de toegangsweg tot aan de voorgevel van de woning wordt aangelegd met een verharding. Rechts achteraan de woning wordt een terras aangelegd. De bebouwde oppervlakte op het terrein blijft onveranderd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met een praktijkruimte voor een vrij beroep. Deze bestemming is in overeenstemming met de voorschriften voor het woongebied met landelijk karakter. De bestemming wordt bij deze regularisatieaanvraag niet gewijzigd.

Mobiliteitsimpact:

De aanvraag voorziet een dubbele inpandige garage. Er is een oprit en parkeerruimte voorzien. De impact op de bestaande verkeersdynamiek van de voorliggende weg en de wegen in de directe omgeving wordt als minimaal beschouwd.

Schaal:

De woning wordt opgebouwd uit één volwaardige bouwlaag, met over het voorste gedeelte van de oppervlakte een plat dak en met over het achterste gedeelte een verdieping onder een zadeldak onder 40° . De kroonlijsthoogte bedraagt hier 4,5m. Dit volume is stedenbouwkundig aanvaardbaar op een achterin gelegen perceel.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De woning is ingeplant op 10m afstand van alle perceelsgrenzen. Dit is in overeenstemming met de voorschriften voor achterin gelegen percelen.

De zone vanaf de toegangsweg tot aan de voorgevel van de woning wordt aangelegd met een verharding. Rechts achteraan de woning wordt een terras aangelegd. De rest van de onbebouwde ruimte wordt als tuin aangelegd. De bebouwde oppervlakte op het terrein blijft onveranderd ten aanzien van de vergunde toestand.

Visueel vormelijke elementen:

De materiaalkeuze voor de woning werd gewijzigd naar een gevelsteen met bruine, grijze en paarse tinten, zwart aluminium buitenschrijnwerk en zwarte platte dakpannen. Er werden een aantal raamopeningen gewijzigd ten aanzien van de vergunde toestand.

Cultuur-historische aspecten: Niet van toepassing.

Bodemreliëf:

Rondom de woning zijn er plaatselijk aanvullingen nodig om goed aan te sluiten op het tuinniveau.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Er worden geen schadelijke of hinderlijke effecten verwacht naar de omgeving of omwonenden toe.

Het project is door zijn bestemming, vormgeving en inplanting in harmonie met haar omgeving en brengt de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is in overeenstemming met de voorschriften van het APA van Hoeilaart.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1. De plannen gevoegd bij het bouwvergunningsdossier dienen op stipte wijze te worden gevolgd. De bestemming van het gebouw is een eengezinswoning.
2. Het afgewerkt vloerpeil van de woning wordt ingeplant op het peil 9.90, namelijk circa 60 cm boven het peil van de grond rechts van de bouwzone (8.34).
3. Er dient voldaan te worden aan het decreet van 8 mei 2009 gewijzigd op 26/10/2012 en aangevuld op 23/11/2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
4. RELIEF : De reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot deze aangegeven op de plannen gevoegd bij het bouwvergunningsdossier. Er zijn echter geen reliëfwijzigingen toegestaan op minder dan 1m van de perceelsgrenzen.
5. Het betrokken perceel is gelegen buiten de beschermingszones II en III van het waterwinningsgebied.
6. RIOLERING :
 - AANSLUITING : De aansluiting op het openbaar rioleringsnet is verplichtend. U dient hiervoor contact op te nemen met Jean-Pierre De Weyer van de technische dienst op tel 02/658.28.72. U dient bijgevoegd document 'huisaansluiting op riool' ingevuld en ondertekend terug te bezorgen aan de technische dienst. In de straat is nog geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dienen op privé domein geheel gescheiden te worden afgevoerd in aparte buizen en dit tot aan de straat (scheiding openbaar domein). De werken binnen de grenzen van het openbaar domein worden uitgevoerd door de gemeentelijke technische diensten. De kosten zijn ten laste van de bouwheer.
 - Het is verboden om ongezuiverd afvalwater te lozen in grondwater en oppervlaktewater.
 - KEURING : De keuring van het private waterafvoerstelsel voor de afvoer van het afvalwater(riolering) en voor de afvoer van het regenwater is verplicht (zie aanvraagformulier In bijlage). De bouwheer dient een erkend keuringsorganisme te contacteren die een keurder zal langs sturen voor een conformiteitsattest. Het keuringsattest dient u te bezorgen aan de gemeentelijke technische dienst samen met een 'as built' uitvoeringsplan alvorens de effectieve aansluiting kan plaatsvinden.
7. REGENWATERPUT : Het plaatsen van een regenwaterput is verplichtend. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dienen geheel gescheiden te worden afgevoerd. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput. De minimale tankinhoud bedraagt 5.000 liter. De herbruik van hemelwater is verplicht voor een minimale aansluiting van één aftappunt. De overstort van de hemelwaterput dient te verlopen via een infiltratievoorziening van 10.000 liter. De hemelwaterput dient geplaatst te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.
8. AFSLUITING: Een eventuele nieuwe afsluiting aan straatzijde dient te worden voorzien op private eigendom, achter de rooilijn. De rooilijn ligt op 5m uit de as van de straat.
9. AANPLANTINGEN: De voorschriften voor het plaatsen van beplantingen aan de perceelsgrenzen dienen strikt te worden nageleefd. Hoogstammige bomen moeten tenminste op 2 m van de perceelsgrenzen aangeplant worden, gemeten vanaf de nieuwe rooilijn. Laagstammige bomen (max. 2 m hoog) en hagen worden op tenminste een halve meter van de scheidingslijn/nieuwe rooilijn geplant op privé domein.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partij en mevrouw Helen WEIDUM op 25 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 april 2018 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 mei 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist eensluidend aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vult aan:

“...

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op. Wat de hemelwaterafvoer betreft wordt er niets gewijzigd aan de afwaterende dakoppervlaktes.

De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen is ook nog van toepassing. Onder de verhardingen moeten de paden naar de inkomdeuren gerekend worden evenals de verharde oprit voor de voorgevel als de lange oprijlaan en het terras. Bij de voorliggende aanvraag kan het hemelwater dat op de verharde oppervlakte terechtkomt ernaast in een groenzone infiltreren waardoor er voldaan is aan de verordening. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing.

De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Verder is het goed gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk APA Hoeilaart, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 juli 1984. Volgens het grafisch plan is het terrein gelegen in het woongebied met landelijk karakter waar de voorschriften van artikel 1.4. van toepassing zijn. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Het gebied met landelijk karakter is hier vlek- of kernvormig afgebakend. Niet het landelijk woongebied maar de bebouwing ontwikkelde zich eerder lineair langs de straten. Het landelijk woongebied strekt zich minimaal uit tussen de spoorlijn (noorden), de Nilleveldstraat in het oosten, de Hazendreef in het zuiden en de Albert Vanlaethemstraat in het westen.

Artikel 8 van het APA omvat bijzondere bepalingen. Onder punt 4 worden de achterliggende percelen behandeld, dit zowel in woongebieden, woonparken en de landelijke woongebieden. In de geest van het APA kan gesteld worden dat op de betrokken kavel

punt 8.4.b.2. van toepassing is, omdat het gelegen is in een kernvormig landelijk woongebied tussen twee straten die op korte afstand parallel lopen aan elkaar. Zowel de voorliggende kavel als de achterliggende kavel vormen bestaande achterliggende kavels die een rechtstreekse ontsluiting hebben naar respectievelijk de Baron Jaques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat. Een relevant voorschrift betreft dat de eengezinswoning maximum één woonlaag en eventueel kamers onder het dak mag omvatten. De aanvraag voldoet aan dit voorschrift.

c) Tot voor 2011 stonden er op het perceel verschillende serres. Het kent dus van oudsher een bebouwing, zij het van beperkte schaal. Het perceel beschikt reeds over een eigen toegang naar de voorliggende weg en de eigendomsgrenzen liggen vast zodat achteraan een bouwgrond van ca. 43 m diep en 35 m breed beschikbaar is. Het gaat om de eerste woning die in het binnengebied wordt ingeplant en ten aanzien van de bestaande bebouwing dus als een woning in tweede bouworde moet aanzien worden. Het verder ontwikkelen van dit binnengebied in de toekomst ligt binnen de huidige planologische ontwikkelingsmogelijkheden. Uit het feit dat het binnengebied decennia lang onbebouwd bleef, kunnen geen rechten geput worden inzake het afdwingen van een vrij en onbelemmerd zicht op dit binnengebied.

De woning die wordt opgetrokken is een vrijstaande eengezinswoning met kantoor voor een vrij beroep. Het landelijk wonen heeft daarbij de hoofdtoon. Het vrij beroep is ondergeschikt en complementair. Bijgevolg is het ontwerp functioneel inpasbaar op deze locatie omdat er geen planologische strijdigheid is, noch met de bebouwingsmogelijkheden van het binnengebied, noch met de woonfunctie. De wijzigingen die men via de regularisatie wenst te bekomen, veranderen hier niets aan.

d) In tegenstelling tot woningen in eerste orde hebben achterliggende woningen geen eenvormige gerichtheid naar de tuin. De tuinzone bevindt zich aan alle zijden van de woning en grenzen ook aan tuinen van de burens. Omwille van het grondgebonden karakter van de residentiële woonomgeving moet er steeds een minimale privacy gewaarborgd kunnen worden ten aanzien van de omliggende tuinen. Inkijk bij de burens dient maximaal te worden beperkt. De hinder moet worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau zoals dat voorkomt binnen een klassieke verlating waarbij de woningen op eenzelfde lijn ingeplant staan.

Hiertoe worden woningen in tweede bouworde ten eerste ingeplant op minimaal 10m van alle perceelsgrenzen én wordt ten tweede het bouwvolume beperkt door de bebouwingsmogelijkheden af te toppen tot één bouwlaag met zadeldak, zonder dakuitbouwen of -kapellen. Via deze dubbele, en binnen de ruimtelijke ordening gangbare, voorzorgsmaatregel wordt voorkomen dat er via verticale ramen op de verdieping rechtstreeks inkijk bij de burens is. Deze ongeschreven regel werd vertaald naar het bovenvermelde voorschrift in het APA. Een maximaal toegelaten bouwhoogte werd niet vastgelegd.

De woning die vergund werd in 2016 is opgevat als een rechthoekig blok van één bouwlaag (benedenverdieping boven kruipruimte) die vooraan wordt afgewerkt met een plat dak en achteraan een zadeldak heeft waaronder slaap- en badkamers worden ingericht. Langs de vier zijden wordt een afstand van 10,00 m tot de perceelsgrenzen aangehouden. Er zijn geen dakkapellen. Dit concept dat gangbaar is voor het bouwen in tweede bouworde, wijzigt evenmin met de beoogde regularisaties. Wel zijn er verticale ramen in beide puntgevels. Deze ramen verlichten secundaire ruimtes zoals de traphal op de verdieping en logeerkamers aan de achterzijde. Deze ruimten worden minder intensief gebruikt zodat

mogelijke hinder door inkijk beperkter is. Het gaat zeker niet over abnormale hinder. Verder ligt de voorste puntgevel ver naar achter omdat er vooraan met een plat dak gewerkt wordt.

e) Een ander aspect dat meespeelt bij mogelijke privacyhinder is de inplantingshoogte van de woning, zeker gezien het een reliëfrijke omgeving betreft. Niet alle woningen rond het binnengebied staan even hoog ingeplant. Ten opzichte van de vergunning wordt het vloerpeil met 40 cm verhoogd. Deze verhoging volgt uit een technische aanpassing die gebeurde in overleg met de gemeente. Met de verhoging kan de riolering van de woning gravitair afwateren naar de openbare riolering langs de voorliggende weg, wat de voorkeur geniet bij de technische dienst van de gemeente. Het vergunde ontwerp van 2016 voorzag in een pompput.

Door de vloerpas met 40 cm te verhogen wordt ook de ooghoogte van de bewoners in de woning verhoogd, maar niet het gebouwsvolume. Immers worden de kroonlijsthoogte van het zadeldak en de dakrandhoogte van het platte dak uit de vergunning van 2016 aangehouden. Het dakvolume boven de te behouden kroonlijsthoogte wordt dan weer wel verhoogd door een toename van de dakhelling van 35° naar 40°. De nok komt hierdoor 1,12 m hoger te liggen.

De nieuwbouwwoning wordt vanuit de living, veranda en tuin van de beroepers mogelijks ervaren als een overheersend volume dat hen het zicht op het achterliggend gebied ontnemt en waarbij er inkijk in hun eigen woning mogelijk zou zijn nu die nieuwbouwwoning volgens de beroepers op een 'te hoge sokkel' staat ingeplant. Om aan de verzuchtingen van de beroepers tegemoet te komen kan opgelegd worden dat de initiële dakhelling van 35° toch moet worden behouden. Daardoor wijzigen de buitencontouren van de woning (dit is het silhouet van de nieuwbouw zoals die ervaren wordt vanaf de omliggende percelen) niet ten aanzien van de initiële vergunning.

Wat de verhoging van de ooghoogte van 40cm betreft moet opgemerkt worden dat het langs de gevel gericht naar beroeper gaat om hoge bandramen die behoren tot de slaap- en badkamer en om een bandraam van de berging. Centraal is er wel een grote glaspartij aan de inkomdeur. De bandramen verlichten geen primaire leefruimten, dus de mogelijke hinder die ervan zou kunnen uitgaan zal niet abnormaal zijn. Desondanks kan aan de vergunning de voorwaarde gekoppeld worden dat de glaspartij van de inkomdeur ook zal worden uitgevoerd in mat glas.

Op het plan staat reeds een zekere groenaanplanting aangeduid voor de zijtuin (zijde met beroeper). Er wordt op de hoorzitting gesteld dat er groenaanleg nodig is om het te grote gebouw te verhullen. Dit is niet het geval. Een doorgedreven groenaanleg is een normaal te verwachten zaak bij vrijstaande woningen in landelijke omgevingen. Ze dient om de woning te verankeren in een groene omgeving zoals die in de landelijke woongebieden gekend is. Het met groen inrichten van een tuin is niet vergunningsplichtig omdat dat tot de normale verwachtingslijn behoort. De aanvrager geeft op de hoorzitting ook aan om de tuin effectief met groenaanplantingen, waaronder bomen, aan te leggen. Echter indien men hierover garantie wil, kunnen aan de vergunning hierover specifieke voorwaarden opgelegd worden. Er kan bijkomend opgelegd worden dat er naast de al voorziene bomen, meer aanplantingen moeten gebeuren ter hoogte van de voordeur en dat de haag langs de perceelsgrens over een minimale hoogte moet beschikken, zodat het groene en landelijke karakter van het landelijk woongebied ook op perceelsniveau gegarandeerd zal worden.

f) Met betrekking tot de reliëfwijzigingen heeft het verhogen van de vloerpas tot gevolg dat er meer moet worden opgehoogd dan dat er al voorzien was bij de vergunning van 2016.

Dit heeft vooral van impact op de oprit voor de woning; de parkings en ook op de zone rond het pad naar de voordeur.

Hierbij kan de zone voor de woning onmogelijk met veel groen aangelegd worden. Het al dan niet waterdoorlatend zijn van een verharding is geen vrijgeleide om tot de aanleg van omvangrijke verhardingen over te gaan, omdat daarmee de doorgroening nog steeds niet gerealiseerd kan worden. Het sterk doorgroenen van de kavelzone rond de woning is een specifieke ruimtelijke eigenschap voor residentiële, landelijke woonomgevingen en is des te belangrijker voor kavels in tweede bouwroede, die omringd worden door meerdere achtertuinen.

In de eerste plaats moeten de verhardingen, ongeacht dat deze waterdoorlatend zijn, beperkt worden in oppervlakte. Dit kan door het plantvak ter hoogte van het rechter voorgeveldeel uit te breiden. Verder zijn vier parkings, naast twee garagepoorten, overdreven voor de beoogde kantooroppervlakte. De twee parkings langs de oprijlaan moeten worden geschrapt. Deze liggen nabij een zwembad van de buurman. De twee parkings rechts voor de woning kunnen worden behouden. Deze liggen nabij een garage van een andere buurman en zullen hier minder hinder vormen dan nabij een zwembad. De verhardingen voor de lange oprit moeten beperkt worden tot twee stroken verharding van elk 50 cm breed. Er tussen en er rond moet groenaanleg komen. Langs de perceelsgrenzen is een hoge groenaanplant wenselijk. De twee parkings rechts vooraan op het perceel kunnen in betongrassdallen of een gelijkaardig materiaal uitgevoerd worden.

Vertrekkende vanaf beide garagepoorten kan de oprit onmiddellijk in lichte helling aangelegd worden. Het binnenrijden van een garagepoort vereist geen vlakke voorliggende verharding. Het te overbruggen niveauverschil moet in de zone van de beoogde verharding zelf gerealiseerd worden, niet daarbuiten kort nabij de perceelsgrenzen. Verder kan het pad naar de voordeur ook in zachte helling aangelegd worden zodat de hoogte van de benodigde betonnen L-elementen beperkt gehouden kan worden evenals de ophogingen er rondom. Deze reliëfaanpassingen blijven steeds tot op drie meter van de perceelsgrenzen verwijderd zodat het afspoelend hemelwater geruim op eigen terrein in de bodem infiltreren.

Aan de rechter zijgevel zullen de ophogingen, die hier eerder beperkt waren in 2016, nu ook met 40 cm verhoogd worden. Vanaf de woning moet er met zachte helling terug aangesloten worden op het oorspronkelijke maaiveld. Als deze aanpassingen minimaal 3,00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven, zijn ze ruimtelijk aanvaardbaar.

Achteraan aan de linker zijgevel en aan de achtergevel wordt nauwelijks aangehoogd omdat hier het gevelmetselwerk verlaagd wordt zodat het bestaande, oorspronkelijke maaiveld aangehouden kan worden. Enkel het terras wordt verhoogd aangelegd maar rondom het terras zal het oorspronkelijke maaiveld terug worden aangelegd. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar.

g) De wijzigingen aan de raamopeningen zijn minimaal en bevinden zich aan de achter- en de rechter zijgevel. Geen van beide gevels is gericht naar de woning of de tuin van beroeper. De gevels worden afgewerkt met een hedendaagse baksteen met een gevarieerd kleurpatroon. Naast de klassieke roodoranje baksteen komen vandaag vele soorten bakstenen voor in het straatbeeld. Deze wijzigingen zijn van geen invloed op de wijze waarop het gebouw wordt ingeplant of de wijze waarop het vanuit de omgeving ervaren wordt en zijn bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

h) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gebruiksgenot van de woning en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook een aanvaardbare impact voor bebouwing in een binnengebied dat daartoe planologisch bestemd is. De schaal van het project wijzigt niet.

Er is geen gewijzigd ruimtegebruik want het blijft een eengezinswoning. Naar bouwdichtheid is er ook geen probleem gezien de kavel meer dan 15 are groot is. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit in de buurt.

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

- het betreft een binnengebied met bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig de bepalingen van het landelijk woongebied zoals vermeld in het gewestplan en het APA;*
- het is en blijft een landelijke eengezinswoning met een vrij beroep als complementaire activiteit;*
- het verhogen van het vloerpeil met 40 cm betreft een rioleringstechnische aanpassing op vraag van de gemeente en heeft een aanvaardbare impact op de bebouwingsmogelijkheden van het goed;*
- het vloerpeil wordt wel met 40cm verhoogd, maar de contouren van de woning verhogen niet mee omdat de dakrand-, kroonlijst- en nokhoogte uit de vergunning van 2016 kunnen behouden blijven; de dakhelling wijzigt niet en blijft behouden op 35°;*
- de ophogingen ten gevolge van de hogere vloerpass kunnen beperkt worden doordat achteraan tegen de woning en rond het terras de oorspronkelijke maaiveldhoogte terug zal worden aangehouden na voltooiing van de woning en de oprijlaan kan zelf in helling aangelegd worden;*
- de wijzigingen aan de raamopeningen en de gevelsteenkleur zijn minimaal en hebben geen impact op de wijze waarop de woning wordt ingeplant of hoe het silhouet van de woning vanuit de omgeving ervaren wordt;*
- de ooghoogte van de bewoners wordt met 40 cm verhoogd maar aan de gevels gericht naar de woning van de beroepersindiener gaat het, met uitzondering van de glaspartij aan de inkomdeur, om bandramen van secundaire ruimtes, niet om de ramen van de primaire leefruimtes. Om de mogelijke hinder door inkijk bijkomend te beperken kunnen nog specifieke voorwaarden aan de vergunning gekoppeld worden;*

...

De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- de vloerpass wordt aangelegd op het peil 9,90; de in 2016 vergunde dakrand- kroonlijst- en nokhoogte blijven behouden;*
- de dakhelling wordt vastgelegd op 35°;*
- de gehele glaspartij van de inkomdeur worden uitgevoerd in ondoorzichtig glas (mat glas);*
- in de linker zijtuin worden naast de 3 aangeduide grote bomen, er nog minstens drie extra aangeplant; het gaat om streekeigen hoogstambomen van groot aanplantformaat; aan te planten in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het beëindigen van de ruwbouwwerken;*
- de haag opgetekend langs de linker zijdelingse perceelsgrens dient een hoogte van minimaal 2,00m en maximaal 2,50 m te bereiken; ze bestaat uit een dubbele rij*

stammen/plantgoed; ook aan te planten in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het beëindigen van de ruwbouwwerken;

- *alle tuinzones worden naast groene bodembedekkers en lage planten, ook degelijk ingegroend met verticale (bomen, struiken, hagen,...) groenelementen;*
- *de twee parkings langs de oprijlaan worden geschrapt;*
- *de twee parkings gelegen rechts vooraan de woning worden behouden en in helling aangelegd met (betonnen) grasdallen (of gelijkwaardig);*
- *het plantvak voor de voorgevel wordt vergroot en de verharding/manoeuvreeerzone wordt verkleind zoals aangeduid op het plan met rode kleur;*
- *de manoeuvreeerzone voor de woning wordt zelf in helling aangelegd; hierop aansluitend wordt de helling van het pad naar de voordeur ook aangepast; voor de zone tussen de verharding/manoeuvreeerruimte en de voorste perceelsgrens, wordt het oorspronkelijke maaiveld aangehouden;*
- *de verhardingen voor de lange oprit worden beperkt tot twee stroken van elk 50 cm breed; de overige delen worden aangelegd met streekeigen groen, inclusief verticaal groen;*
- *achteraan aan de linker zijgevel, aan de achtergevel en rond het verhoogde terras, wordt na voltooiing van de ruwbouwwerken het maaiveld terug hersteld naar het oorspronkelijke maaiveldniveau zoals dat bestond voor aanvang van de werken;*
- *voor de linker en de rechter zijtuinstrook blijven alle toegestane reliëfwijzigingen minimaal drie meter van de perceelsgrenzen verwijderd; ten aanzien van de voorste perceelsgrens moeten alle reliëfaanpassingen tot op 2;20m van die perceelsgrens verwijderd blijven.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoekschrift tot vernietiging zet de verzoekende partij haar belang uiteen als volgt :

“ ...

BEROEPSINDIENER INITIEEL BEROEP – Door verzoeker werd middels schrijven d.d. 25.01.2018 hoger beroep bij de Bestendige Deputatie aangetekend tegen de vergunningsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Hoeilaart d.d. 06.11.2017 (aanplakking vanaf 31.12.2017) (zie stuk 9). Diens beroep werd door de Bestendige Deputatie middels de bestreden beslissing ontvankelijk doch ongegrond gewaardeerd (zie stuk 1).

In die optiek geeft verzoeker reeds voldoende blijk van het vereiste procedureel belang teneinde voorliggend verzoek tot nietigverklaring in te dienen (zie A. MAES, Raad voor

Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Gent, 2013, 154 – RvVb A/2012/429, arrest d.d. 23.10.2010):

“De vergunningverlenende overheid moet duidelijk de motieven aangeven op grond waarvan haar beslissing is gesteund. Dit dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren wanneer vaststaat dat er in het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend met betrekking tot het hinderlijk en storend karakter van de inrichting.”

Nopens de aanvrager van de vergunning en de PSA werden opzichtsens dit punt alsook geen opmerkingen geformuleerd tijdens de behandeling van het initiële beroep van verzoeker.

AANTASTING LEVENSKWALITEIT – FOTO'S - Ook (/toch) wordt namens verzoeker diens belang bij het instellen van voorliggende procedure feitelijk aangetoond.

Het is immers zo dat de betreffende woning achter de woning van verzoeker staat ingeplant en rechtstreeks zicht heeft op diens achtertuin. Door deze inkijk in de tuin alsook in diens living ondervindt verzoeker een aantasting van diens privacy dewelke op een bijkomende wijze wordt aangetast door de verhoging van de vloerplaat met 40 cm waardoor o.a. alsook de raamopeningen die naar zijn woning uitkijk geven hoger komen te liggen (zie stuk 12).

Daarnaast zorgt de woning, dewelke prominent uitsteekt boven de tuinafscheiding van verzoeker voor een visuele stoorzender bij diens tuinbeleving vanuit de woning. Daar waar verzoeker immers voorheen uitkeek op een groenvlakte dewelke aansloot op diens eigen tuin, is dit thans op een gebouw geworden (zie stukken 10-11-12)

Gezien bovenstaande elementen de levenskwaliteit van verzoeker en diens woongenot ernstig aantasten, hetgeen middels foto's wordt aangetoond, wordt door verzoeker eveneens op een feitelijke wijze diens belang in het kader van voorliggende procedure geduid.

...”

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het aan de Raad toekomt om het belang van de verzoekende partij en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift te beoordelen.

3.

De tussenkomende partij werpt volgende exceptie wegens gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij op:

“ ...

De tussenkomende partij betwist dat de verzoekende partij over een rechtens vereist belang beschikt om bij Uw raad om de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant genomen op 3 mei 2018.

Volgens art. 4.8.11, §1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing of aktename van een melding een annulatieberoep bij Uw Raad instellen.

Het wordt betwist worden dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van de kwestieuze beslissing tot het voorwaardelijk toekennen van een regularisatievergunning.

Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om te doen besluiten dat er sprake is van een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052; RvVb 19 juni 2012, nr. A/2012/249; RvVb 11 januari 2012, nr. A/2012/6; RvVb 29 november 2011, nr. A/2011/176; RvVb 5 oktober 2011, nr. A/2011/138; RvVb 10 augustus 2011, nr. A/2011/114; RvVb 19 juli 2011, nr. A/2011/107; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/48; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/49; zie tevens A. Maes, Raad voor Vergunningsbetwistingen, Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2013, 69).

*De vergunning waartegen de heer Vandeveldde een beroep tot nietigverklaring heeft gericht, omvat niets meer dan een regularisatie van **een verhoging van de vloer met 40 cm** hetwelk een louter rioleringstechnische aanpassing betreft op vraag van de gemeente.*

Cliënt merkt op dat dergelijke kleine verhoging van de vloerplaat niet resulteert in rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen voor verzoekende partij.

De voorwaarden van de vergunning vermelden expliciet dat dakrand-, kroonlijst- en nokhoogte in overeenstemming dient te zijn met de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOEILAART dd. 10 oktober 2016 tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met praktijkruimte:

...

Zodoende zal het uitzicht van de huidig bestaande woning hetzelfde blijven ook na uitvoering van de vergunning dd. 3 mei 2018.

Zoals reeds aangehaald is de basisvergunning definitief geworden waardoor zij, noch de inhoud ervan het onderwerp van discussie voor Uw Raad kan zijn.

De enige beslissing die Uw Raad uit het rechtsverkeer kan doen verdwijnen is de regularisatiebeslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant genomen op 3 mei 2018.

De originele en definitief geworden vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOEILAART dd. 10 oktober 2016, blijft onverlet bestaan.

Onderzocht dient te worden of het verdwijnen van de bestreden beslissing alle hinderaspecten ingeroepen door verzoekende partij doet verdwijnen.

Indien alle hinderaspecten in feite voortvloeien uit de originele en definitief geworden vergunning, hetgeen in casu het geval is, ontbeert verzoekende partij elk belang om een annulatieberoep tegen de hier bestreden beslissing in te stellen aangezien de vernietiging ervan niet tot gevolg heeft dat de door verzoekende partij ingeroepen hinderaspecten (of nadelen) zullen verdwijnen, wel integendeel.

Uw Raad heeft in het verleden in gelijkaardige zin geoordeeld (eigen onderlijning):

"Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning van 21 maart 2013 waarbij aan de tussenkomende partij vergunning werd verleend voor het bouwen van een eengezinswoning, niet hebben aangevochten. Deze

vergunning heeft inmiddels een definitief karakter verkregen zodat hiermee, bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen, rekening moet gehouden worden. Op dit plan staat aangeduid dat de as van de voorliggende weg gelegen is op -1,65 meter om ter hoogte van de woning naar 0 te komen. Uit het op dit plan voorkomende terreinprofiel blijkt er een natuurlijke terreinhelling aanwezig te zijn. De vergunning van 21 maart 2013 voorzag een inplanting van de woning vooraan op 3,36 meter van de perceelsgrens met de verzoekende partijen en achteraan op 3 meter van de perceelsgrens.

Het blijkt dat de bestreden vergunning slechts beperkte wijzigingen regulariseert en vergunt, met name de gewijzigde inplantingsplaats van een reeds vergunde woning. Achteraan komt de woning te liggen op 2,88 meter met de perceelsgrens van de verzoekende partijen en vooraan op 3,24 meter. Een kleine wijziging wordt ook aan de achtergevel aangebracht waardoor het volume van de woning iets wordt verkleind.

Deze feitelijkheden in acht genomen, dient de vraag gesteld te worden naar het oorzakelijk verband tussen de ingeroepen hinderaspecten en de bestreden beslissing. Deze vereiste van het oorzakelijk verband raakt de openbare orde en werd ambtshalve door de Raad in de debatten gebracht, reden waarom de partijen aanvullende nota's konden indienen over het belangvereiste.

De Raad herinnert aan het doel van een vernietigingsprocedure, met name het doen verdwijnen van de bestreden bestuurshandeling uit het rechtsverkeer en het daardoor wegwerken van het ingeroepen nadeel.

Waar de verzoekende partijen het hebben over licht- en zichthinder, wateroverlast, privacyhinder en waardevermindering zal moeten onderzocht worden of de enkele vernietiging van de regularisatievergunning voor de gewijzigde inplanting tot het verdwijnen van deze ingeroepen nadelen kan leiden.

...

Uit de aangehaalde overwegingen van de verzoekende partijen over de verminderde lichtinval, de inkijk door de aanwezige vensters in de zijgevel en privacyhinder, lijken de verzoekende partijen eerder de gevolgen van de totaliteit van de woning aan te kaarten. De hinderaspecten worden evenwel op geen enkele wijze concreet in verband gebracht met de geringe aanpassingen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing.

...

5. Naar het oordeel van de Raad maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de geringe inname van de bouwvrije strook achteraan met 12 centimeter hinder en nadelen veroorzaken die in causaal verband met de bestreden beslissing kan worden gebracht. Op geen enkele wijze wordt immers verduidelijkt welke impact de geregulariseerde aanpassingen aan de inplanting van de woning van de tussenkomende partij hebben op de genotsaspecten van de woning van de verzoekende partijen, op de draagkracht van hun perceel rekening houdende met hun eigen specifieke vormgeving, of op de waarde ervan. De verzoekende partijen doen dan ook niet blijken van het rechtens vereiste belang" (RvVb dd. 5 juni 2018, RvVb/A/1718/0939.)

Het is tevens vaste rechtspraak van de Raad van State dat het definitieve karakter van de vergunning een rechtsfeit is dat zich aan Uw raad opdringt bij de beoordeling van het belang in hoofde van verzoekende partij:

“In de mate de verzoekende partijen aanvoeren dat het betreffende perceel ten onrechte verkaveld werd en dat de woning ten onrechte vergund werd, dient te worden vastgesteld dat deze vergunningen niet met een annulatieberoep werden bestreden en dat zij inmiddels een definitief karakter hebben verkregen, zodat met dit rechtsfeit rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen.” (RvS 21 september 2009, nr. 196.244 ; RvS 12 september 2011, nr. 215.049 en RvS 12 september 2011, nr. 215.047.)

In de arresten dd. 12 september 2011, stelt de Raad van State dat zij niet inziet welk nadeel de verzoekende partij ondervindt welk verminderd of opgeheven zou kunnen worden door de vernietiging van de bestreden regularisatievergunning, aangezien de kelderverdieping niet van buitenaf waarneembaar is. Daarnaast meent zij dat de hinderaspecten die de verzoekende partij aanvoert, mochten die er al zijn, eerder voortvloeien uit de basisvergunning die niet werd aangevochten met een annulatieberoep, dan uit de bestreden regularisatievergunning:

“Wat de regularisatie van de kelder betreft, valt niet in te zien hoe deze “een wezenlijke impact op de aard en het karakter van het gebied” zou kunnen hebben en welk nadeel de verzoekende partij ondervindt dat verminderd of opgeheven kan worden door de vernietiging van de bestreden vergunning, nu de kelderverdieping niet van buitenaf waarneembaar is. Waar zij aanvoert dat de werken voor de kelderverdieping een “aanzienlijk grondverzet en reliëfwijzigingen” impliceren, waardoor “het delicate evenwicht in het duinlandschap wordt (...) aangetast”, toont zij dit niet genoegzaam aan. Bovendien zou dit beweerde grondverzet en de beweerde reliëfwijzigingen, mochten deze er al zijn, eerder “voortvloeien uit de basisvergunning van 19 januari 2007”, die niet werd aangevochten met een annulatieberoep, zoals de tussenkomende partij terecht stelt.” (RvS 12 september 2011, nr. 215.049 en RvS 12 september 2011, nr. 215.047.)

Eenzelfde redenering kan doorgetrokken worden naar het annulatieberoep ingesteld door verzoekende partij nu niet valt in te zien hoe de verhoging van de vloerplaat een wezenlijke impact op de aard en het karakter van het gebied zou kunnen hebben en welk nadeel de verzoekende partij ondervindt dat verminderd of opgeheven kan worden door de vernietiging van de bestreden vergunning, nu de verhoging van de vloerplaat van niet van buitenaf waarneembaar is.

Concreet worden immers de volgende hinderaspecten aangevoerd in het verzoekschrift tot nietigverklaring om het belang aan vast te knopen:

- *Inkijk in tuin;*
- *Inkijk in living;*
- *Aanpassing raamopeningen;*
- *Verhoging vloerplaat 40 centimeter;*
- *Woning aan zich als visuele ‘stoorzender’;*

Naar analogie en in toepassing van bovenstaande rechtspraak kan niet ingezien worden welk nadeel de verzoekende partij ondervindt hetwelk verminderd of opgeheven zou kunnen worden door de vernietiging van de bestreden regularisatievergunning, aangezien de dakhelling, dakrand-, kroonlijst- en nokhoogte in overeenstemming dient te zijn met de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOEILAART dd. 10 oktober 2016 ,hetgeen als voorwaarde is opgelegd en dus integraal van de vergunning deel uitmaakt. De woning zal zich daardoor niet nog meer als zogezegde ‘stoorzender’ gaan manifesteren, integendeel.

De inplanting, hoogte, diepte, volume van de woning wijzigt niet n.a.v. huidige aanvraag.

De ooghoogte van de tussenkomende partij zal 40 centimeter hoger komen te liggen maar aan de gevels gericht naar de woning van verzoekende partij gaat het om brandramen van secundaire ruimtes en niet om ramen van primaire leefruimtes. Bovendien is ook de voorwaarde aan de vergunning verbonden dat de glaspartij aan de inkomdeur in ondoorzichtig glas moet worden uitgevoerd.

De foto's die verzoekende partij bijbrengt tonen enkel de garages dewelke géén inkijk zullen veroorzaken (en ook al in de eerste aanvraag voorzien waren) alsook de glaspartij van de inkomdeur dewelke in mat glas zal voorzien worden en ook in de eerste definitief geworden aanvraag al aanwezig was.

Bovendien zijn de weinige wijzigingen aan de raamopeningen n.a.v. deze regularisatievergunningsaanvraag minimaal en bevinden deze zich aan de achter- en de rechter zijgevel. Geen van beide gevels is gericht naar de woning van de verzoekende partij.

Geen van de ingeroepen hinderaspecten kan worden verbonden met de huidige bestreden beslissing.

Een weergave van de plannen betreft de linkergevel maakt dit zeer duidelijk:

[afbeeldingen]

Hieruit blijkt zelfs duidelijk dat er een velux minder is langs de zijde uitgevend op de buur.

Nog beter wordt dit voor volgende figuur geduid:

[afbeelding]

Hieruit blijkt duidelijk dat de nu vergunde woning geen bijkomende hinderaspecten kan veroorzaken, wel integendeel.

Bovendien zullen de nu opgelegde voorwaarden in deze bestreden beslissing, dewelke integraal deel uitmaken van de vergunning, zelfs de hinder voor verzoekende partij verminderen! Specifiek kunnen volgende voorwaarden worden opgemerkt:

- *Glaspartij inkomdeur in ondoorzichtig mat glas;*
- *Aanplanting van minstens 3 extra bomen in de linker zijtuin;*
- *Hoogte van de haag langs de linker zijdelingse perceelgrens minimaal 2m en maximaal 2,50m;*
- *Het voorzien van verticale groenelementen in de tuinzones;*
- *Schrappen van twee parkings langs de oprijlaan;*
- *Vergroting plantvak voor de voorgevel en verkleining manoeuvreerzone;*
- *Herstel van het maaiveld achteraan linker zijgevel, achtergevel en rond verhoogde terras naar oorspronkelijke maaiveld na voltooiing ruwbouw;*
- *Reliëfwijzigingen linker en rechter zijtuinstrook tot minimaal drie meter en voorste perceelgrenzen tot minimaal twee meter en twintig centimeter van de perceelgrenzen verwijderd;*

De hinder die verzoekende partij aanvoert zal ook net verminderen, te meer staat daarmee vast dat deze niet het rechtens vereiste belang heeft bij huidig verzoekschrift tot nietigverklaring.

Anders gesteld is het dus zo dat de hinderaspecten die verzoekende partij aanvoert, mochten die er al zijn, uit de basisvergunning voortvloeien die niet werd aangevochten met een annulatieberoep en dus definitief is geworden, en niet uit de bestreden regularisatievergunning.

Besloten kan worden dat verzoekende partij allerminst over een rechtens vereist belang beschikt zoals omschreven in art. 4.8.11, §1, 3° VCRO.

De vordering is bijgevolg onontvankelijk.

...

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij als volgt op de exceptie :

“... ”

In die optiek geeft verzoeker reeds voldoende blijk van het vereiste procedureel belang teneinde voorliggend verzoek tot nietigverklaring in te dienen (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Gent, 2013, 79 – RvVb A/2011/171, arrest d.d. 23.11.2011):

“Ook wanneer de deputatie het administratief beroep van een partij uitdrukkelijk en kennelijk zonder meer ontvankelijk heeft verklaard, heeft de deputatie de verzoekende partij minstens een procedureel belang verschaft bij de procedure voor de Raad, waardoor de deputatie het belang van verzoekende partij niet langer met gunstig gevolg kan betwisten voor de Raad.”

Bovendien wordt nog opgemerkt dat vastgesteld dient te worden, dat de tussenkomen- de partij tijdens het administratief beroep bij de Deputatie het belang van verzoeker als indiener van het administratief beroep niet heeft betwist.

Ook door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar werd in haar verslag geenszins enig (vermeend) gebrek aan belang in hoofde van verzoeker aangegeven.

Gelet op het voorgaande dient dan ook eigenlijk zelfs niet verder feitelijk onderzocht te worden wat de concrete impact van de regularisatievergunning op de plaatselijke toestand, dewelke door verzoeker als storend wordt aangevoeld, betreft.

Zoals blijkt uit de Antwoordnota opgesteld namens de Bestendige Deputatie Vlaams-Brabant ziet ook zij dit in gezien zij nopens de ontvankelijkheid van het ingestelde vernietigingsberoep geen standpunt inneemt.

...

REPLIEK TUSSENKOMENDE PARTIJ – Bij nazicht van de Schriftelijke Uiteenzetting opgesteld namens de vergunningsaanvrager dient vastgesteld te worden dat deze het gros van zijn pijlen richt op het in vraag stellen van het belang van verzoekende partij als voorliggende buur (1^e vs 2^e bouworde), teneinde alzo de onontvankelijkheid van het beroep uit te lokken zodat een inhoudelijke evaluatie van de beroepsargumenten kan worden vermeden.

Door de tussenkomende partij wordt er wel erg uitgebreid de nadruk op gelegd dat de basisbouwvergunning d.d. 10.10.2016 een onaantastbaar feit is, zodat de bouwmogelijkheid ter plaatse niet meer kan aangevochten worden. De aspecten dewelke middels de bestreden beslissing worden geregulariseerd zouden geen enkele invloed hebben op de levenskwaliteit van verzoeker – quod non.

Concreet wordt met de regularisatievergunning d.d. 03.05.2018 het vloerpeil verhoogd met 40cm – de dakrand-, kroonlijst- en nokhoogte blijven ongewijzigd. Dit zorgt er dan ook voor dat de ooghoogte van de ramen van de woning met 40cm hoger wordt gepositioneerd en zodoende nog meer neerkijken op het lager gelegen perceel van verzoeker.

Door de Bestendige Deputatie werd in dit verband dan ook uitdrukkelijk gesteld dat dit inderdaad hinder met zich mee kan brengen, doch in de ogen van de Bestendige Deputatie dit niet abnormaal zou zijn (zie stuk 1):

...

Zodoende werd hiermee de mogelijke impact op het woongenot al, onverminderd de minimalisering, erkend.

Van de zijde van de tussenkomende partij wordt in dit verband een uitgebreid discours gehouden met verwijzing in overvloed naar rechtspraak om te poneren dat verzoeker het hele gebouw als hinderverwekkend naar voren schuift terwijl de aanwezigheid van de woning in tweede bouworde een vaststaand rechtsfeit betreft en dat thans enkel de gevolgen tweegebracht door de regularisatie betamen bekeken te worden.

Dit is zodoende dan ook effectief wat verzoeker viseert en als storend waardeert – met name de verhoging van de ooghoogte, waarvan de impact door de ver gevorderde staat van de woning duidelijk vaststelbaar is.

Onderstaande foto's tonen dan ook aan dat vanuit de nieuwe woning inzicht is in het tuingedeelte, het terras en de living van verzoeker. De verhoging van het vloerpeil met 40cm heeft dan ook concreet tot gevolg dat de twee linkse ramen hoger komen te liggen en een schuin inzicht geven. Onverminderd de functie van de betreffende kamers dan wel het schuin karakter van het inzicht, heeft verzoeker geen enkele vat op de nieuwsgierigheid van de bewoners van het huis en het feit of deze al dan niet post zullen vatten achter deze ramen teneinde de bewegingen in de tuin (met zithoek achteraan), terras en living van verzoeker gade te slaan. Verzoeker percipieert de verhoging van de ooghoogte nopens deze twee ramen dan ook als storend voor diens woongenot.

Onverminderd ook deze twee ramen langs de linkerzijde (te bekijken vanuit onderstaande foto's) voor hinder zorgen, werd enkel nopens de glaspartij van de inkomdeur aan diezelfde zijde als voorwaarde opgelegd dat deze dient uitgevoerd te worden in ondoorzichtig/mat glas (zie stuk 1).

Ook de grote ramen aan de voorzijde komen door het regulariseren van de verhoging van het vloerpeil 40cm hoger te liggen. Ook deze geven dan ook inkijk bij verzoeker wiens perceel lager ligt.

Beide aspecten zijn duidelijk afleidbaar uit onderstaande foto's. Als men deze foto's van de werkelijke plaatsgesteldheid bekijkt, valt het op dat de planweergaves opgenomen in de Schriftelijke Uiteenzetting van de tussenkomende partij (met name op p. 9-10) een

misleidend beeld geven – dit gezien op deze weergaves de context van de omgeving in ware grootte totaal ontbreekt en er geen enkel referentiepunt op aangeduid is.

[foto's]

Gelet op het voorgaande wordt op een aannemelijke wijze concreet aangetoond dat verzoeker als voorliggende bewoner hinder kan ondervinden die in causaal verband staat met de verhoging van het vloerpeil met 40cm. Dergelijke aanneembare mogelijkheid is reeds voldoende om de vernietigingsvordering als ontvankelijk te waarderen en de evaluatie van de middelen ten gronde aan te vatten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, zoals het destijds gold, vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te ondergaan mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “*wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privépersonen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu*” (MvT, *Parl.St. VI.Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, *Parl.St. VI.Parl.*, 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Het loutere feit dat de bestreden beslissing een regularisatieaanvraag beoordeelt, houdt niet in dat de ingeroepen hinderaspecten niet zullen verdwijnen bij de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er door de aanvraag een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, bestaat. Gezien de verzoekende partij, zoals hierna vastgesteld, minstens een risico op inkijk ten gevolge van de verhoging van het vloerpeil aannemelijk maakt, kan niet dienstig verwezen worden naar de opgelegde bijzondere voorwaarden, om deze conclusie teniet te doen.

3.

De tuin van de verzoekende partij paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij een foto bij, genomen uit haar woning, waaruit blijkt dat vanuit de vergunde woning inkijk is in zowel de tuin als de woning van de verzoekende partij. De bestreden beslissing vergunt onder meer de verhoging van het vloerpeil met 40 cm waardoor de ooghoogte ter hoogte van de ramen evenredig verhoogt.

In zoverre de tussenkomenende partij aanvoert dat de privacyhinder door de middels de bestreden beslissing opgelegde bijzondere voorwaarden net zal afnemen en de verzoekende partij aldus niet over het vereiste belang beschikt, lijkt zij eerder het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering te bevestigen dan het te betwisten.

Hinder als constitutieve vereiste van het belang wordt anders dan hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Het is niet vereist dat de aangevoerde privacyhinder ondraaglijk is alvorens er tot het bestaan van een belang besloten kan worden. De vraag of hinder aanvaardbaar is, raakt de grond van de zaak. Dit doet voor de ontvankelijkheid van het beroep niet ter zake.

4.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van het gewestplan en het algemeen plan van aanleg Hoeilaart in samenhang met het motiveringsbeginsel :

“ ...

REGULARISATIE - Het voorwerp van de bestreden regularisatievergunningsbeslissing betreft de woning gelegen te 1560 Hoeilaart, Baron Jacques de Dixmudestraat 43 – perceel kadastraal gekend als afd. 1 – sectie A – nr. 735m46.

Het betreffende perceel is gelegen in tweede bouworde en snijdt voor het eerst (en waarschijnlijk rekening houdende met de beleidsmatige toekomstvisie alsook als enige keer) het achterliggende groenlandschap aan.

De inrit naar de achterliggende woning toe is gepositioneerd tussen woningen nr. 41 en 45. De woning zelf geeft uitzicht op de achtertuinen van de woningen gelegen in de Baron Jacques de Dixmudestraat 39-41-45 en de Generaal Lemanstraat 11-13-15.

[foto]

Evenwel dient bij nazicht van zowel het gewestplan als het detaillierende APA Hoeilaart vastgesteld te worden dat de bouw van de woning in tweede bouworde aldaar flagrant in strijd is met beiden.

VOORSCHRIFTEN - GEWESTPLAN – Door het gewestplan (met toelichting bestemmingsvoorschriften in de Omzendbrief d.d. 08.07.1997) werd het betreffende

perceel de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' toebedeeld. Dit gewestplan schrijft verder opzichthens deze gebieden voor dat lintbebouwing zoals deze zich ter plaatse (zijnde langsheen o.a. de Baron Jacques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat) voordoet in eerste instantie dient vermeden te worden... (zie stuk 5):

"Art. 1.2.2.2 Lintbebouwing

De stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.

*De bebouwing kan slechts toegelaten worden in functie van de voorliggende weg.
(...)"*

... en als er toch reeds lintbebouwing aanwezig is in dergelijke bestemmingsgebieden, bouwen in tweede bouworde alleszins onaanvaardbaar is (zie stuk 5):

"De weg waarlangs gebouwd moet worden moet, gelet op de plaatselijke toestand voldoende zijn uitgerust. Geenszins kunnen gebouwen in tweede bouwzone aanvaard worden."

VOORSCHRIFTEN – APA HOEILAART - Ook het APA Hoeilaart, als verdere uitwerking van de algemene visie van het gewestplan, sluit in se (behoudens na het opstellen van een BPA – hetgeen niet voorhanden is) het bouwen aldaar in tweede bouworde uit.

Onverminderd namens verzoeker in hoofdorde wordt gemeend dat art. 8 punt 4 a) van toepassing is (met ter plaatse aansluitend op het woongebied met landelijk karakter een natuurgebied), dient ook bij het ondergeschikt van toepassing zijn van art. 8 punt 4 b) – 2, zoals gemeend in de bestreden beslissing (zie stuk 1) vastgesteld te worden dat ook het APA Hoeilaart op het concrete perceel, gezien zijn ligging in globo, bebouwing niet toelaat (zie stuk 6):

"Art. 8.4. Achterliggende percelen in de woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden

Gelet op de bijzondere situatie inzake achterliggende percelen in de gemeente Hoeilaart, is bebouwing aldaar mogelijk onder volgende voorwaarden :

Door "achterliggende percelen" worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen bevatten op de normale bouwlijn – het type woning wordt bepaald volgens de plaatselijke, aangrenzende bebouwing – en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).

a) Het achterliggend perceel is geheel of gedeeltelijk gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied.

Het gaat hier om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt, over een normale bouwdiepte (50m) langs een straat.

In principe kan hier geen achterliggende bebouwing worden toegestaan tenzij het lineair woongebied achteraan begrensd wordt door :

- een woonuitbreidingsgebied*
- een woongebied met speciaals statuut*
- een zone voor openbaar nut*
- een reservegebied voor woonwijken*

(...)

... hetgeen inzake niet zo is, gezien haar begrenzing door natuurgebied (zie gewestplan):

[afbeelding]

b) Het achterliggend perceel is gelegen in een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)

Twee gevallen doen zich voor :

1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.

2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Alsdan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal herterogene opbouw van dergelijke woongebieden én de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte aldaar te voorzien.”

Daarnaast blijkt uit onderstaande weergave eveneens dat het betreffende achterliggende perceel niet aan beide zijden raakvlakken heeft met de parallel gelegen straten Baron Jacques de Dixmudestraat vs. Guldesporenlaan (zie art. 8.4 b)1)).

Zodoende is dan ook in hoofddorde art. 8.4 a) dan wel ondergeschikt art. 8.4 b)2) van het APA Hoeilaart van toepassing dewelke beiden (behoudens bij de aanwezigheid van een BPA – quod non) bouwen in het achterliggende binnengebied onmogelijk maken.

[foto]

BESTREDEN BESLISSING – GEWESTPLAN – Zoals blijkt uit de bestreden beslissing wordt op een zeer summiere wijze eenvoudigweg besloten dat het bouwproject verenigbaar zou zijn met de gewestplanbestemming (zie stuk 1):

...

Gezien evenwel hetgeen aangehaald sub 26 schendt de bestreden beslissing dan ook het gewestplan.

GEWESTPLAN – MOTIVERINGSBEGINSEL - Daarnaast schendt de bestreden beslissing alsook in dit verband het motiveringsbeginssel. Het is immers zo dat namens verzoeker ter gelegenheid van de hoorzitting een uitgebreide nota werd neergelegd waarin werd aangegeven dat de vergunningsaanvraag een afbreuk deed aan het gewestplan en alsook de wijze waarop uitgebreid toegelicht (zie stuk 14).

In de bestreden beslissing wordt hierop evenwel niet geantwoord, hetgeen alleszins had dienen te gebeuren gezien haar ruimere motiveringsverplichting ingevolge de schriftelijke opmerkingen geuit namens verzoeker (zie A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen – Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Vanden Broele, Gent, 2013, 154 – RvVb A/2012/429, arrest d.d. 23.10.2012 – rolNr. 1112/287/A/2/352):

“De vergunningverlenende overheid moet duidelijk de motieven aangeven op grond waarvan haar beslissing is gesteund. Dit dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren wanneer vaststaat dat er in het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend met betrekking tot het hinderlijk en storend karakter van de inrichting. De op de vergunningverlenende overheid rustende verplichting is eveneens strenger wanneer ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief is wat betreft de planologische verenigbaarheid van de aanvraag..”

BESTREDEN BESLISSING – APA HOEILAART- Zoals blijkt uit de bestreden beslissing werd in eerste instantie terecht geoordeeld dat de bijzondere bepalingen van art. 8 van het APA van toepassing zijn waarbij terecht, conform de feitelijke plaatselijke gesteldheid, wordt vastgesteld dat de bebouwing langsheen de straatzijde zich op een lineaire wijze heeft ontwikkeld (zie stuk 1):

...

Zodoende betaamde het dan ook vast te stellen dat art. 8 punt 4 a) van toepassing was (en niet art. 8 punt 4 b)). Met het toepassen van art. 8 punt 4 b) schendt de bestreden beslissing in eerste instantie dan ook al het APA Hoeilaart.

Daarnaast wordt in de bestreden beslissing tot de toepasselijkheid van art. 8 punt 4b)2 besloten op een wijze die niet met de bewoording van dit artikel overeenkomt, maar met art. 8 punt 4b)1, zijnde “twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen.”

...

Onverminderd dit een materieel motiveringsgebrek betreft, kan er niet omheen gegaan worden dat bij toepassing van het aangehaalde art. 8.4.b.2 het voor de Bestendige Deputatie onmogelijk was om een vergunning nopens het perceel af te leveren gezien het bestemmingsgebied wordt begrensd door een natuurgebied (zie stuk 6 – art. 8 punt 4 a).

Zodoende schendt de bestreden beslissing dan ook art. 8.4.a. – art. 8.4.b 1) en 2) van het APA Hoeilaart.

APA HOEILAART – MOTIVERINGSBEGINSEL - Onverminderd hogervermelde motivering sub 31 fouten bevat, is het zeer frappant dat in de bestreden beslissing op een dergelijke wijze de inpasbaarheid nopens het APA Hoeilaart werd geëvalueerd.

Deze fouten werden immers alsook gemaakt in het verslag van de PSA (zie stuk 13) en dit uitgebreid aangegeven en toegelicht (alsook schriftelijk) namens verzoeker onder de vorm van een memo (zie stuk 14):

“VOLLEDIGHEIDSHALVE – Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat bij nazicht van het actuele advies van de PSA in het kader van de regularisatieaanvraag, deze alsook eerst aangeeft dat het perceel onder de toepassing van art. 8.4.b.2 valt maar vervolgens woordelijk de situatie beschrijft zoals aangegeven in 8.4.b.1 om (verkeerdelijk) te besluiten dat bebouwing toelaatbaar zou zijn – waarbij zij foutief aangeeft dat er twee parallelle straten op korte afstand zouden lopen – quod non wanneer naar bovenstaande weergave van de feitelijke toestand wordt gekeken.”

Daar zodoende hiermee in de bestreden beslissing geen rekening werd gehouden noch hierop op enige manier werd geantwoord, schendt de bestreden beslissing op dit vlak alsook het motiveringsbeginsel.
...

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota :

“ ...

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. Deze bestemmingsvoorschriften schrijven voor dat woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Verwerende partij oordeelt dan ook dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landelijk woongebied.

Verzoekende partij argumenteert echter dat het gebied gekenmerkt wordt door lintbebouwing en dat de Omzendbrief d.d. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen voorschrijft dat stimulering van lintbebouwing in woongebieden met een landelijk karakter planologisch niet verantwoord is en dat bouwen in tweede bouworde alleszins onaanvaardbaar is bij lintbebouwing in dergelijke bestemmingsgebieden.

Verzoekende partij gaat er echter verkeerdelijk vanuit dat er in casu sprake is van lintbebouwing. Verwerende partij stelt vast dat het gebied met landelijk karakter hier vlekvormig is afgebakend. In het bestreden besluit luidt de motivering als volgt:

“Het gebied met landelijk karakter is hier vlek- of kernvormig afgebakend. Niet het landelijk woongebied maar de bebouwing ontwikkelde zich eerder lineair langs de straten. Het landelijk woongebied strekt zich minimaal uit tussen de spoorlijn (noorden), de Nilleveldstraat in het oosten, de Hazendreef in het zuiden en de Albert Vanlaethemstraat in het westen.”

De aangehaalde bepalingen uit de omzendbrief door verzoekende partij zijn bijgevolg niet van toepassing op voorliggende aanvraag. Bovendien heeft dergelijke omzendbrief geen verordenende en bindende kracht.

Daarnaast worden in het APA Hoeilaart in artikel 8, vierde lid specifieke bepalingen opgenomen voor achterliggende percelen in de woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden. Artikel 8.0 – Bijzondere bepalingen van het APA Hoeilaart maakt een onderscheid tussen percelen gelegen in:

- een “lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied”(artikel 8.0.4.a)
- een “kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)” (artikel 8.0.4.b)
- een “kernvormig woongebied of woonpark” (artikel 8.0.4.c)

Verzoekende partij meent opnieuw verkeerdelijk dat de aanvraag gelegen is in een lineair landelijk woongebied en dus valt onder de toepassing van artikel 8.0.4.a). Verwerende partij oordeelt daarentegen dat voorliggende aanvraag onder toepassing van artikel 8.0.4. b) valt.

Het is zeer duidelijk dat in het APA alle vlekvormige landelijke woongebieden die zich uitstrekken over kleinere en grotere bouwblokken in de gemeente zijn ondergebracht bij de 'kernvormige', ook al bevinden deze zich soms op 2km van de historische kern. Met 'kernen' word aldus bedoeld de 'niet-linten', ook als ze ver buiten de kern liggen. Verwerende partij oordeelt dan ook terecht dat in casu sprake is van een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern) overeenkomstig art. 8.0.4.b).

Volgens dit artikel kunnen zich in dit gebied twee gevallen voordoen:

- 1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat;
- 2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Alsdan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke woongebieden én de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte te voorzien.

Verwerende partij oordeelt dat in de geest van het APA gesteld kan worden dat op de betrokken kavel art. 8.0.4.b).1. van toepassing is omdat het gelegen is in een kernvormig landelijk woongebied tussen twee straten die op korte afstand parallel lopen aan elkaar. Zowel de voorliggende kavel als de achterliggende kavel vormen bestaande achterliggende kavels die een rechtstreekse ontsluiting hebben naar respectievelijk de Baron Jacques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat.

In het bestreden besluit is echter een materiële vergissing geslopen. Er wordt immers verwezen naar art. 8.0.4.b).2 terwijl dit uiteraard art. 8.0.4.b).1 moet zijn. Het besluit luidt als volgt:

"Artikel 8 van het APA omvat bijzondere bepalingen. Onder punt 4 worden de achterliggende percelen behandeld, dit zowel in woongebieden, woonparken en de landelijke woongebieden. In de geest van het APA kan gesteld worden dat op de betrokken kavel punt 8.4.b.2. van toepassing is, omdat het gelegen is in een kernvormig landelijk woongebied tussen twee straten die op korte afstand parallel lopen aan elkaar. Zowel de voorliggende kavel als de achterliggende kavel vormen bestaande achterliggende kavels die een rechtstreekse ontsluiting hebben naar respectievelijk de Baron Jaques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat. Een relevant voorschrift betreft dat de eengezinswoning maximum één woonlaag en eventueel kamers onder het dak mag omvatten. De aanvraag voldoet aan dit voorschrift."

Uit het vervolg van de motivering is echter meer dan duidelijk dat dit louter een vergissing betreft en dat hierover geen verwarring kan bestaan. Er wordt immers gemotiveerd dat de aanvraag gelegen is in een kernvormig landelijk woongebied tussen twee straten die op korte afstand parallel lopen aan elkaar. Dit stemt woordelijk volledig overeen met art. 8.0.4.b).1.

Verzoekende partij stelt echter dat het betreffende achterliggende perceel niet aan beide zijden raakvlakken heeft met de parallel gelegen straten Baron Jacques de Dixmudestraat vs. Guldensporenlaan. Zij stelt dan ook dat bouwen in het achterliggende binnengebied onmogelijk is.

Verwerende partij heeft echter bij de beoordeling van voorliggende aanvraag geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet onder het tweede punt kan worden ondergebracht. Het perceel wordt immers wél omsloten door twee stroken voorliggende percelen.

Het perceel in casu grenst aan twee voorliggende kavels die rechtstreeks ontsluiting hebben naar de Baron Jacques de Dixmudestraat. De achterliggende kavel heeft rechtstreekse ontsluiting naar de Generaal Lemanstraat. De kavels langs weerszijden van het perceel hebben rechtstreekse ontsluiting naar respectievelijk de Baron Jacques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat. Verwerende partij oordeelt dan ook dat, hoewel de Baron Jacques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat geen parallelle straten zijn, in de geest van het APA Hoeilaart het perceel onder punt 1 van art. 8.0.4.b) valt. De omliggende percelen hebben immers allemaal rechtstreekse ontsluiting. Bovendien loopt de Guldensporenlaan, parallel aan de Baron Jacques de Dixmudestraat, op korte afstand.

Dit betekent dat het achterliggende perceel bebouwd kan worden onder dezelfde voorwaarden als bepaald in art. 8.0.4.a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat. Verwerende partij heeft op een correcte wijze voorliggende aanvraag getoetst aan deze voorwaarden en oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met deze voorschriften.

Het is duidelijk dat verwerende partij de bestreden beslissing op afdoende wijze heeft gemotiveerd. Verzoekende partij kan dan ook geenszins worden bijgetreden wat betreft de vermeende schending van de formele motiveringsplicht.

Bovendien blijkt uit de aangehaalde motivering ook dat de deputatie bij de voorbereiding van de beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd heeft zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

...

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende :

“ ...

Wat betreft de vermeende schending van het gewestplan juncto de omzendbrief van 8 juli 1997

Vooreerst haalt verzoekende partij aan dat het in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan om te bouwen in de tweede bouwzone.

Verzoekende partij beroept zich op art. 1.2.2.2 van de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dit artikel is van toepassing op lintbebouwing en stelt onder meer:

“De weg waarlangs gebouwd moet worden moet, gelet op de plaatselijke toestand voldoende zijn uitgerust. Geenszins kunnen gebouwen in tweede bouwzone aanvaard worden”

Verkeerdelijk beroept verzoekende partij zich op art. 1.2.2.2 van de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en

gewestplannen. Zoals uit ondergevoegde afbeelding blijkt is van lineaire bebouwing in casu allerm minst sprake, waardoor het desbetreffende artikel vanzelf geen toepassing vindt.

[afbeelding]

De verwerende partij kon dan ook volstaan met te stellen dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften hetgeen ook niet wordt betwist.

Immers de grieven van verzoekende partij zoals ter hoorzitting veruitwendigd, zijn niet pertinent.

Zelfs indien art. 1.2.2.2 van de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, in casu toegepast kan worden (quod certe non) kan Uw Raad niet besluiten tot onverenigbaarheid met het gewestplan.

Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, geen verordenende kracht heeft:

"De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997 heeft geen verordenende kracht. Het aanvoeren van een schending van deze omzendbrief kan derhalve niet tot de vernietiging van een bestreden beslissing leiden. Voor zover de schending wordt aangevoerd voor de voormelde omzendbrief is het middel onontvankelijk" (RvVb 7 november 2012, nr. A/2012/0459.)

En nog:

"Verder stelt de Raad vast dat de omzendbrief van 8 juli 1997 enkel de waarde van een toelichting heeft en zeker geen bindend of verordend karakter heeft, zodat de eventuele niet-naleving van de erin vervatte onderrichtingen niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit kan leiden." (RvVb 5 juni 2012, nr. A/2012/0233.)

"De verzoekende partij verwijst naar de toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, om te stellen dat een buffer van 50 m breed verplicht is, maar deze omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Zoals de verwerende en de tussenkomende partij terecht opmerken kan een mogelijke schending van de inrichtingsomzendbrief dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden." (RvVb 28 juni 2016, nr. RvVb/A/1516/1288.)

"De omzendbrief van 8 juli 1997 waarnaar de verwerende partij verwijst, heeft geen reglementair karakter maar slechts een louter interpretatief karakter. De verwerende partij die een weigeringsbeslissing neemt, zich louter steunend op interpretatieve bepalingen uit de omzendbrief die geen steun vinden in de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, schendt de verordenende kracht van het gewestplan.

Interpretatieve richtlijnen die voorwaarden toevoegen aan de bestemmingsvoorschriften van artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit, kunnen dan ook niet als grondslag voor een weigering worden aangewend." (RvVb 25 maart 2014, nr. A/2014/0212.)

Bovenvermelde rechtspraak is slechts een greep uit de door Uw Raad gevormde jurisprudentie. Een desgevallende schending van deze omzendbrief kan bijgevolg an sich niet leiden tot de vernietiging van een besluit tot afgifte van een vergunning.

Uw Raad treedt daarbij de ook sinds jaar en dag door de raad van State aangehouden rechtspraak bij. Ook de raad van State was namelijk van oordeel dat de inhoud van een omzendbrief zelfs niet kan aangevoerd worden als grond tot vernietiging van een individuele beslissing waarbij kan verwezen worden naar het arrest inzake Tielemans en Vetsuypens van de Raad van State met nr. 84.398 van 23 december 1999 waarin de Raad oordeelde dat:

*“Overwegende dat ministeriële omzendbrieven gericht aan de vergunningverlenende overheden die richtsnoeren bevatten nopens de interpretatie en de toepassing van de bestaande wetten en verordeningen **geen enkel bindend karakter hebben** ongeacht of zij zijn bekendgemaakt of niet; dat de overtreding van een dergelijke omzendbrief door een verzoeker niet kan worden aangevoerd als vernietigingsgrond ter ondersteuning van een annulatieberoep gericht tegen een individuele bestuurshandeling genomen met miskennis van de door het bestuur in het algemeen verleende interpretatie.”*

De Raad van State overwoog in dit verband verder dat het bouwen van een woning "in tweede bouwlijn" op zich niet in strijd is met de goede plaatselijke ordening. Een verwijzing naar andersluidende bepalingen hierover uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, is niet dienend aangezien die omzendbrief slechts richtsnoeren bevat i.v.m. de interpretatie en de toepassing van het koninklijk besluit van 28 december 1972 en bovendien geen bindend karakter heeft. Het is dus aan de vergunningverlenende overheid om de concrete gegevens te vermelden op grond waarvan zij in een bepaald geval van oordeel is dat het bouwen "in tweede bouwlijn" niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (R.v.St., Missiaen, nr. 168.572, 7 maart 2007; zie ook R.v.St., Simoens, nr. 73.351, 28 april 1998).

Het middelonderdeel is dan ook ongegrond.

Wat betreft de vermeende schending van het APA Hoeilaart

Voorts beroept verzoekende partij zich in hoofddorde op een schending van art. 8.4, punt a van het APA Hoeilaart en in ondergeschikte orde op een schending van art. 8.4, punt b/2 van datzelfde algemeen plan van aanleg.

Dit artikel gaat als volgt:

“a) Het achterliggend perceel is geheel of gedeeltelijk gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied.

Het gaat hier om een woongebied dat zich als een lint uitstrekt, over een normale bouwdiepte (50m) langs een straat.”

Het hoeft weinig betoog dat art. 8.4, punt a van het APA Hoeilaart geen toepassing vindt. Dit artikel is immers van toepassing op een woongebied dat zich als een lint uitstrekt, hetgeen allerm minst het geval is. Hierboven is reeds uiteengezet dat het woongebied zich niet als een lint uitstrekt (zie supra).

De verwerende partij kon terecht vaststellen dat het woongebied met landelijk karakter zich op deze plaats vlekvormig en kernvormig heeft afgebakend zodanig dat artikel 8,4 punt a APA Hoeilaart geen toepassing kent.

Dat de verwerende partij vaststelde dat de bebouwing zich lineair heeft ontwikkeld binnen het vlekvormig of kernvormig woongebied doet vanzelfsprekend niets aan af van het feit dat het landelijk woongebied vlekvormig is.

Voor zover als nodig toont het grafisch plan bij het APA Hoeilaart dit goed aan, hetwelk als stuk wordt gevoegd.

Er ligt dan ook geen schending van dit artikel 8.4 punt a voor door het niet van toepassing te verklaren.

Het perceel is daarentegen wel gelegen in kernvormig landelijk woongebied waardoor – in tegenstelling tot wat verzoekende partij meent – waardoor art. 8.4, punt b/1 van het APA Hoeilaart van toepassing is.

De verwerende partij beoordeelt dit eveneens zo in de bestreden beslissing. Dat zij verwijst naar punt b/2 betreft een louter materiële vergissing dewelke niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Om deze reden kunnen de achterliggende percelen onder dezelfde voorwaarden als 8.4, punt a van datzelfde APA bebouwd worden. Voormeld art. 8.4, punt b/1 luidt als volgt:

“Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.”

Bijgevolg dienen volgende voorwaarden vervuld te zijn opdat de achterliggende percelen bebouwd mogen worden:

- 1. Twee straten dienen op korte afstand parallel aan elkaar te lopen ;*
- 2. De achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen;*
- 3. Het perceel mag niet kleiner zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat ;*
- 4. De eengezinswoning mag maximum één woonlaag en eventueel kamers onder het dak omvatten (voorwaarde art. 8.4, punt a).*

Zoals hieronder aangetoond wordt, en ook door de verwerende partij zo besloten, is aan elk van deze voorwaarden voldaan.

Ten eerste lopen er twee straten op korte afstand parallel aan elkaar. Hoewel in het APA nergens gedefinieerd is wat onder “korte afstand” begrepen moet worden en dus vatbaar is voor interpretatie, moge het duidelijk wezen dat in casu twee straten op korte afstand parallel aan elkaar lopen. De afstand tussen de Baron Jacques de Dixmudestraat en de Guldensporenlaan bedraagt immers slechts 190m.

Daarnaast raken de achterliggende percelen aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen, hetgeen op onderstaande afbeelding geïllustreerd wordt.

[afbeelding]

Bovendien is het perceel manifest groter dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat. Het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen heeft een oppervlakte van $\pm 250\text{m}^2$, terwijl het perceel van vergunningsaanvrager over een oppervlakte van $\pm 1780\text{m}^2$ beschikt.

Tenslotte betreft het een eengezinswoning met één woonlaag met kamers onder het dak.

Ook op het niveau van de daadwerkelijke beoordeling van de toepassing van dit voorschrift blijkt dat de verwerende partij terecht toepassing kan maken van artikel 8.4.b/2 APA Hoeilaart.

In tegenstelling tot verzoekende partij, maken zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de deputatie in de bestreden beslissing dus correcte toepassing van het artikel op huidige situatie door te stellen als volgt:

...

Bijgevolg kan verzoekende partij bezwaarlijk gevolgd worden wanneer deze een schending van het beginsel van de materiële motiveringsplicht aanvoert.

De materiële motiveringsplicht of de eis van interne legaliteit houdt in dat elke administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen worden genomen (RvS 6 juli 2010, nr. 206.433).

Dat de deputatie zich verkeerdelijk beroept op art. 8.4, punt b/2 terwijl de bewoording van het aangehaalde artikel overeenstemt met art. 8.4, punt b/1, behelst geenszins een materieel motiveringsgebrek. Dat de deputatie zich beroept op art. 8.4, punt b/2 is uiteraard een louter materiële vergissing, wat overigens meteen duidelijk wordt bij aandachtige lezing van de bestreden beslissing en nazicht van de desbetreffende bepalingen.

Deze materiële vergissing heeft daarenboven geen impact op de uiteindelijke beslissing. Uw Raad heeft in het verleden reeds geoordeeld dat de verzoekende partij in dat geval geen belang heeft om het middel op te werpen:

“Het blijkt evenwel niet dat deze materiële vergissing enige impact heeft gehad bij de beoordeling van de aanvraag in hoofde van de verwerende partij, zodat de verzoekende partij geen belang aantoonde bij dit middelenonderdeel.” (RvVb 3 november 2015, nr. RvVb/A/1516/0179.)

Eenzijds is het middel ongegrond en anderzijds in zover verzoekende partij het één en ander als materiële vergissing opwerpt, kent deze daarbij geen belang.

Tenslotte moet er op gewezen worden dat er geenszins een strijdigheid met art. 8.4, punt a van het APA Hoeilaart voor kan doen omdat onderhavige aanvraag slechts betrekking heeft op de wijziging van een definitief en onaantastbare stedenbouwkundige vergunning voor een woning die al in aanbouw was.

Verzoekende partij maakt tevens gewag van een schending van het beginsel van de formele motiveringsplicht, zowel wat betreft schending APA als schending gewestplan.

Verwerende partij zou aan de haar rustende formele motiveringsplicht tekort zijn geschoten, daar zij niet geantwoord zou hebben op een uitgebreide nota die ter hoorzitting werd neergelegd, waarin verzoekende partij motiveerde op welke wijze de vergunningsaanvraag afbreuk doet van het gewestplan.

Verzoekende partij beroept zich ter staving op een arrest van Uw Raad (RvVb 23 oktober 2012, nr. RvVb A/2102/429), dat evenwel weinig relevant is.

In het desbetreffende arrest stelt Uw Raad dat de vergunningverlenende overheid duidelijk de motieven moet aangeven op grond waarvan haar beslissing is gesteund, hetgeen in casu is gebeurd.

De verwerende partij is enkel verplicht te antwoorden op relevante en pertinente grieven, dewelke in casu echter niet voorliggen. Zij moet niet punt voor punt elke grief weerleggen in de bestreden beslissing, waarbij de vaste rechtspraak in dat verband als volgt gaat:

“De verwerende partij is niet verplicht om alle in administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten puntsgewijs te overlopen en weerleggen. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk en concreet de redengeving te kennen geeft, die haar verantwoordt.” (RvVB van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0576)

En nog:

“De verzoekende partij voert nog aan dat zij een uitvoerige replieknota heeft bezorgd ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat ondanks haar pertinente argumenten de bestreden beslissing geen enkele bespreking of weerlegging bevat van deze repliek.

Vooreerst dient vastgesteld worden dat noch de formele motiveringswet, noch de hoorplicht een vergunningverlenende overheid verplicht om puntsgewijs een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden.

Bovendien blijkt niet, en de verzoekende partij toont ook niet aan, dat de replieknota argumentatie bevat die niet toeliet dat de verwerende partij zich op deugdelijke wijze kon beperken tot het zich aansluiten bij het verslag van haar ambtenaar.” (RvVB van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1097)

Opgemerkt dient te worden dat de Raad van State eenzelfde zienswijze is toegedaan:

“De vereisten van de formele motiveringsverplichting zoals die volgen uit de wet van 29 juli 1991 reiken niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat uitspraak doet in administratief beroep, verplichten tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat de verwerende partij in haar vergunningsbeslissing duidelijk en op afdoende wijze de redenen aangeeft die haar verantwoordt, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen de beslissing. Het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag onverenigbaar is met de bestemming bufferzone is duidelijk en afdoende. Deze redengeving is naar recht verantwoord.” (RvS 9 december 2014, nr. 229.500.)

De verwerende partij oordeelde dan ook terecht in de bestreden beslissing expliciet als volgt:

“De toelichting van de beroepers zowel als van de aanvrager voegen geen nieuwe relevante elementen toe ten overstaan van de stukken en de bevindingen in het dossier.”

De verwerende partij beoordeelde dan ook weldegelijk de bijkomende neergelegde nota van de beroepsindiener en trad vervolgens het verslag van de PSA gemotiveerd bij oordelende dat de grieven opgeworpen door de verzoekende partij, ook ter hoorzitting, niet relevant zijn.

*De opgeworpen schending van de (formele) motiveringsplicht mist feitelijke grondslag.
...*

4.

De verzoekende partij reageert als volgt in de wederantwoordnota :

“ ...

REPLIEK NOPENS DE SCHENDING VAN HET GEWESTPLAN ALSOOK IN COMBINATIE MET HET MOTIVERINGSBEGINSEL – Lintbebouwing – In eerste instantie wordt door de overige partijen nopens dit middel gerepliceerd dat er ter plaatse geen lintbebouwing zou zijn, waarbij enkel namens verwerende partij deze (tegen-)stelling ook inhoudelijk wordt toegelicht. Volgens verwerende partij zou het begrip ‘lintbebouwing’ betrekking hebben op de vorm van het bestemmingsgebied en geenszins over de inplanting van de gebouwen in het bestemmingsgebied. Het woongebied met landelijk karakter zou zodoende een vlak (vlek- of kernvormig) zijn tussen twee gebieden met bestemming natuurgebied.

Evenwel is dit een volstrekt verkeerde (en flagrant onlogische) verklaring. Bestemmingsgebieden kunnen op zich geenszins linten vormen, alsook toont het begrip lintbebouwing reeds zelf aan dat dient gekeken te worden naar de concrete inplanting van de woningen in het gebied.

Gezien de positionering van de woningen langsheen de Baron Jacques de Dixmudestraat – Generaal Lemanstraat – Guldensporenlaan – Overwinningstraat is er ter plaatse wel degelijk sprake van lintbebouwing (zie stuk 2).

Omzendbrief 08.07.1997 vs. gewestplan – Daarnaast wordt omtrent de schending van het gewestplan door de overige partijen gerepliceerd dat de Omzendbrief d.d. 08.07.1997 nopens haar bepalingen geen verordenende en bindende kracht zou hebben zodat een afbreuk hieraan niet tot onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

Evenwel wordt, onverminderd wel wordt verwezen naar de bepalingen van de betreffende omzendbrief, niet de strijdigheid met de Omzendbrief als middel opgeworpen maar wél een strijdigheid met het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (zijnde KB 07.03.1977, BS 15.04.1977, inw. 30.04.1977).

Bovendien blijkt uit de libellering van onderstaand arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat het zelfs betaamt naar de toelichtende omzendbrief te kijken als ratio legis voor de interpretatie van het gewestplan en de toebedeling van een bestemmingscategorie (zie stuk 16):

“De Raad heeft in het arrest nr. A/2012/0430 van 23 oktober 2012 reeds geoordeeld dat het toepassingsgebied van artikel 8 van de aanvullende voorschriften niet beperkt is tot nieuwbouwwoningen. Ook in dit beroep komt de Raad tot eenzelfde vaststelling.

De ratio legis van artikel 8 en de toepassing ervan op “het bouwen van woningen” kan worden afgeleid uit de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende de toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften. Het feit dat deze omzendbrief geen bindend of verordenend karakter heeft, verhindert naar het oordeel van de Raad niet dat deze inzicht kan verschaffen in wat de regelgever juist heeft bedoeld met de door hem uitgevaardigde regels.

Uit de tekst van de vermelde omzendbrief blijkt duidelijk dat de ratio legis van het vermelde artikel 8 erin gelegen is om de bewoningsdichtheid onder controle te houden waarbij een woonlaag in de gewone spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen als zijnde elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning.

Verder blijkt uit de omzendbrief dat de overheid eveneens het verbouwen van bestaande gebouwen onder de gelding van het vermelde artikel 8 ziet. De omzendbrief geeft zelf het voorbeeld van een drie- of vierverdiepenhotel dat wordt omgevormd tot een appartementsgebouw. Ten slotte stelt de omzendbrief ook dat de wettelijke bepalingen van artikel 8 van de bijzondere voorschriften strikt moeten in acht genomen worden.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij kan worden gevolgd in haar stelling dat artikel 8 niet slechts geldt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen maar eveneens voor het verbouwen van constructies die door deze verbouwing een woning worden, en zulks uit de tekst van artikel 8 zelf kan worden afgeleid.

Er anders over oordelen, zou trouwens betekenen dat aan een gewestplanvoorschrift, dat verordenende kracht heeft, elke zin wordt ontnomen bij een verbouwing waardoor een constructie die geen woning is, een woning wordt. De ratio legis van het voorschrift is duidelijk en kan niet worden ontkend.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij terecht van oordeel was dat de aanvraag onder artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, ressorteert.”

Zodoende kan in de Omzendbrief d.d. 08.07.1997 dan ook een verklaring worden gevonden voor de toevoeging ‘met landelijk karakter’ aan een woongebied (zie stuk 5a, p.13 ev) en dat het verschil zich op een prominente wijze bevindt in twee aspecten (onderverdeling art. 1.2.2 in 1.2.2.1 en 1.2.2.2) zijnde, enerzijds de algemene karakteristieken van landelijke dorpen en gehuchten en anderzijds het tegengaan van lintbebouwing en verdere verdichtingen door het bouwen in tweede bouworde (zie alsook stuk 5b).

Zodoende blijkt uit de Omzendbrief d.d. 08.07.1997 duidelijk de ratio legis van de toevoeging ‘met landelijk karakter’ én mag hiernaar alsook teruggegrepen worden conform hoger geciteerd arrest teneinde vervolgens te besluiten tot de strijdigheid van de bestreden beslissing met het gewestplan.

Het hele discours omtrent de niet-verordenende kracht van omzendbrieven is dan ook inzake irrelevant daar de strijdigheid ermee ook niet als middel wordt opgeworpen – doch wel de strijdigheid met het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Bij nazicht van de Schriftelijke Uiteenzetting van de tussenkomende partij en de Antwoordnota van de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat niet werd gerepliceerd op de schending van het motiveringsbeginsel in combinatie met het gewestplan.

REPLIEK NOPENS DE SCHENDING VAN HET APA HOEILAART ALSOOK IN COMBINATIE MET HET MOTIVERINGSBEGINSEL – Lineair landelijk woongebied – Ook nopens de toepassing van het APA Hoeilaart houden de overige partijen eraan vast dat geen ‘lineair’ landelijk woongebied zou aanwezig zijn zodat geen toepassing dient gemaakt te worden van art. 8 punt 4 a), maar een ‘kernvormig’ landelijk woongebied zodat hun inziens toepassing dient gemaakt te worden van art. 8 punt 4 b).

Wanneer evenwel naar het op de website van de Gemeente Hoeilaart gepubliceerde APA Hoeilaart wordt gekeken dient vastgesteld te worden dat op deze site wordt verwezen naar ‘APA Plan (1267kB)’ (zie stuk 17). Wanneer vervolgens dit plan wordt geopend wordt een zeer oude weergave van het gewestplan getoond met de klassieke gebiedsaanduidingen (zie stuk 18). Nergens kan evenwel een plan teruggevonden worden met aanduiding van de gebieden benoemd in art. 8 punt 4 a)-b)-c).

Gezien in het APA Hoeilaart alsook geen duidelijke toelichting wordt gegeven omtrent het verschil lineair vs. kernvormig, betaamt het ter interpretatie en maken van dit onderscheid dat teruggerepen wordt naar de algemeen gangbare begripsinvulling en gebruik van het woord ‘lineair’. Dit werd alsook reeds bevestigd in vaste rechtspraak van de Raad van State:

Arrest Raad van State d.d. 07.12.2011 – nr. 216705

“Het begrip “overgangsmaatregel” wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP niet nader omschreven. Dit begrip dient dan ook in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, met name een tijdelijke maatregel die ingaat tegen de algemene regel die in een bepaalde situatie van kracht is en wezenlijk beperkt is in de tijd. De begrenzing van zodanige maatregel dient dan ook duidelijk te worden vastgesteld, opdat deze zonder betwisting kan worden begrepen door de rechtsonderhorigen. Dit is te dezen niet het geval. De argumentatie dat de zinsnede bij wijze van overgangsmaatregel blijkbaar zou moeten worden gelezen als “in afwijking van”, vindt geen steun in de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften zelf. Zij kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen om te verhelpen aan de rechtsonzekerheid die aan de betrokken bepaling kleeft.”

Arrest Raad van State d.d. 24.06.2011 – nr. 214172

“De decreetgever heeft het begrip “ter kennis brengen” in art. 53, §2 van het gecoördineerde decreet niet nader omschreven, zodat dit begrip in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, te weten: meedelen dat beroep is ingesteld. Het volstaat dat het aangetekend schrijven waarmee het beroep de aanvrager ter kennis wordt gebracht, binnen die termijn bij de post is afgegeven. Er anders over oordelen zou ertoe leiden dat het college van burgemeester en schepenen de toegekende beroepstermijn van dertig dagen in geen enkel geval ten volle zou kunnen benutten, aangezien het college er in dat geval toe verplicht zou zijn het beroep ten laatste één of meer dagen vóór het verstrijken van de termijn in te dienen, vermits het beroep gelijktijdig aan zowel de Vlaamse Regering als aan de aanvrager van de vergunning ter kennis moet worden gebracht. Bovendien zou de ontvankelijkheid van het tijdig ingestelde beroep afhankelijk worden gemaakt van het handelen van een derde, met name De Post, in verband met de kennisgeving van het beroep.”

Arrest Raad van State d.d. 13.11.2008 – nr. 187.897

“De vraag of een bepaalde constructie al dan niet beantwoordt aan het begrip “jagershut” in de zin van artikel 13.4.3.1. van het Inrichtingsbesluit betreft de interpretatie van dat

begrip. De interpretatie van een begrip betreft de wettigheid, en niet de opportuniteit, en laat derhalve aan de vergunningverlenende overheid geen appreciatieruimte. Het middel, dat is afgeleid uit de schending van het redelijkheidsbeginsel, zijnde de kennelijke overschrijding van een aan de overheid toekomende appreciatiebevoegdheid, mist juridische grondslag.”

Aan ‘lineair’ wordt de betekenis ‘lijnvormig’ gegeven (zie stuk 19). Van de inplanting van huizen kan gesteld worden dat deze op een zelfde lijn zijn opgericht – van gebieden evenwel niet.

Zodoende betaamt dan ook vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing het APA Hoeilaart schendt, dit gezien art. 8 punt 4 a) in plaats van b) diende toegepast te worden.

Kernvormig punt b)1) vs b)2) – Beide partijen blijven in voorliggende procedure volhouden dat wel degelijk art. 8 punt b) en verder ondertitel 1) zou moeten toegepast worden. Evenwel toont de tussenkomenende partij in haar Schriftelijke Uiteenzetting juist aan dat (ondergeschikt aan de hoofdvisie van verzoeker) eigenlijk art. 8 punt 4 b)2) in plaats van art. 8 punt 4 b)1) diende toegepast te worden.

Onderdeel 1) vereist immers dat achterliggende percelen, zoals datgene waarop de vergunning betrekking heeft, aan meerdere zijde raken aan voorliggende percelen (zie stuk 6):

“1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen.”

Uit onderstaande weergave van de tussenkomenende partij blijkt evenwel dat dit ‘raken’ op een foutieve wijze werd toegepast. Het APA Hoeilaart onder 1) bedoelt immers dat het perceel in het binnengebied aan de zijde van de percelen gelegen aan de parallelle straten (Baron Jacques de Dixmudestraat vs. Guldensporenlaan) dient te raken, niet zoals hieronder afgebeeld.

[afbeelding]

*Met de aannahme van art. 8 punt 4 b)1) schendt de bestreden beslissing dan ook het APA Hoeilaart alsook het materieel motiveringsbeginsel.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Volgens artikel 1.1.2, 13° VCRO wordt onder een stedenbouwkundig voorschrift onder meer begrepen een reglementaire bepaling opgenomen in een plan van aanleg, *in casu* een algemeen plan van aanleg van Hoeilaart (APA).

2.

De aanvraag heeft betrekking op een woning in de tweede bouworde.

Het artikel 8.0.4 APA legt de voorwaarden op waarbij bebouwing op de achterliggende percelen mogelijk is. Er bestaat geen discussie tussen de partijen dat het perceel van de aanvraag als een 'achterliggend perceel' zoals gedefinieerd in het APA te beschouwen is.

Het artikel 8.0.4 APA maakt een onderscheid tussen drie situaties :

- a) Het achterliggend perceel is geheel of gedeeltelijk gelegen in een lineair landelijk woongebied of in een lineair woongebied
- b) Het achterliggend perceel is gelegen in een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)
- c) Het achterliggend perceel is gelegen in een kernvormig woongebied of woonpark

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij aanvoert, is het perceel van de aanvraag niet gelegen in een lineair landelijk woongebied. Uit nazicht van het grafisch plan van het APA blijkt dat het woongebied met landelijk karakter waarin het aanvraagperceel gelegen is niet voldoet aan de in artikel 8.0.4 punt a) APA opgenomen definitie van lineair woongebied, zijnde een woongebied dat zich uitstrekt over een normale bouwdiepte (50 m) langs een straat. De verzoekende partij gaat verkeerdelijk uit van het uitgangspunt van lineaire of lintbebouwing.

3.1

De aanvraag dient getoetst te worden aan artikel 8.0.4 punt b) APA, dat luidt als volgt :

“ ...

b) Het achterliggend perceel is gelegen in een kernvormig landelijk woongebied (landelijke woonkern)

Twee gevallen doen zich voor :

- 1) Twee straten lopen op korte afstand parallel aan elkaar zodat de achterliggende percelen raken aan beide zijden of aan drie zijden aan de voorliggende percelen. In dat geval kunnen de achterliggende percelen bebouwd worden onder dezelfde voorwaarden als hierboven bepaald (a). Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat het perceel niet kleiner mag zijn dan het kleinste van de aanpalende bebouwde of bebouwbare percelen langs de straat.*
- 2) Het achterliggend perceel is niet omsloten door twee stroken voorliggende percelen en maakt deel uit van een achterliggend binnenblok. Alsdan is een BPA noodzakelijk, gelet op de meestal heterogene opbouw van dergelijke woongebieden én de noodzakelijkheid een voldoende oppervlakte open ruimte aldaar te voorzien.*

...”

Uit het voorgaande volgt een onderscheid tussen een achterliggend perceel dat gelet op de aanwezigheid van twee straten die op korte afstand parallel lopen van elkaar aan beide zijden of aan drie zijden de voorliggende percelen raakt en bijgevolg omsloten wordt door de voorliggende percelen en tussen een achterliggend perceel dat deel uitmaakt van een achterliggend binnengebied.

3.2

In de bestreden beslissing werd volgende motivering opgenomen:

“ ...

Artikel 8 van het APA omvat bijzondere bepalingen. Onder punt 4 worden de achterliggende percelen behandeld, dit zowel in woongebieden, woonparken en de landelijke woongebieden. In de geest van het APA kan gesteld worden dat op de betrokken kavel punt 8.4.b.2. van toepassing is, omdat het gelegen is in een kernvormig landelijk woongebied tussen twee straten die op korte afstand parallel lopen aan elkaar. Zowel de voorliggende kavel als de achterliggende kavel vormen bestaande achterliggende kavels die een rechtstreekse ontsluiting hebben naar respectievelijk de Baron Jaques de Dixmudestraat en de Generaal Lemanstraat. Een relevant voorschrift betreft dat de eengezinswoning maximum één woonlaag en eventueel kamers onder het dak mag omvatten. De aanvraag voldoet aan dit voorschrift.

...

Uit deze bewoordingen blijkt dat de intentie van de verwerende partij om artikel 8.0.4 punt b lid 1 APA te toetsen, ook al verwijst de bestreden beslissing verkeerdelijk naar artikel 8.0.4 punt b lid 2 APA. Dit laatste betreft een materiële vergissing, zoals de verwerende partij ook zelf aangeeft in haar antwoordnota.

3.3

Bij de beoordeling van de aanvraag dient nagegaan te worden of het betrokken perceel een omsloten achterliggend perceel betreft, dan wel gelegen is in een binnengebied. Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij op afdoende wijze is nagegaan of de aanvraag onder het toepassingsgebied valt en in positief geval tevens voldoet aan de voorwaarden die artikel 8.0.4 punt b lid 1 APA stelt.

Door enkel te motiveren dat het perceel van de aanvraag gelegen is tussen twee straten die op korte afstand parallel lopen aan elkaar blijft de verwerende partij in gebreke te motiveren dat er *in casu* sprake is van een omsloten perceel en dus geen deel uitmaakt van een achterliggend binnenblok. De verwerende partij geeft niet aan in hoeverre het achterliggend perceel raakt aan de voorliggende percelen, noch werden, in positief geval, de voorwaarden zoals opgesomd onder artikel 8.0.4. a) APA getoetst.

In de mate de verzoekende partij een schending van de motiveringsplicht in samenhang met het artikel 8.0.4 punt b) APA aanvoert is het middel gegrond. Gelet op de vastgestelde schending van het APA dienen de overige onderdelen van het middel niet onderzocht te worden.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

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

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

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. De kosten van het beroep, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht valt ten last van de verwerende partij. De verzoekende partij vraagt evenwel niet om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding. De Raad kan haar dergelijke vergoeding niet ambtshalve toekennen.

3.

De Raad acht het tot slot aangewezen om de kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht, ten laste van de tussenkomende partij te laten. De Raad is immers van oordeel dat, in zoverre niet valt in te schatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen, een eventuele tussenkomst de inzet van de procedure, ook in hoofde van de verwerende partij, niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Ashley LYON is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 mei 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een vergunde vrijstaande eengezinswoning op het perceel gelegen te 1560 Hoeilaart, Baron Jacques de Dixmudestraat 43 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 735m46.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER