

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0566 van 1 oktober 2013  
in de zaak 1213/0028/A/2/0024

*In zake:* de heer **Peter DE ROP**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 30 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk van 27 maart 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1745 Opwijk, Merelweg 37 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 71f.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels een afschrift en deels het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

### **III. FEITEN**

Op 8 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning. De wijziging wordt aangevraagd om constructies met een maximale oppervlakte van 85 m<sup>2</sup> en een maximale nokhoogte van 4,50 m in de zone voor koeren en hovingen te kunnen oprichten, verbonden aan het hoofdgebouw. De verkavelingswijziging wordt aangevraagd om nadien een regularisatievergunning te kunnen aanvragen voor de reeds uitgevoerde werken.

Het perceel kent volgens de bestreden beslissing volgende voorgeschiedenis:

- De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften (vergunning van 25 maart 1986) voorziet voor het betrokken lot 6 een alleenstaande landelijke eengezinswoning met maximum twee bouwlagen die ingeplant moet worden met een achteruitbouwzone van 5m en zijdelingse bouwvrije stroken van eveneens 5m. De bouwdiepte bedraagt 12m wanneer er twee bouwlagen gebouwd worden en maximum 20m wanneer er sprake is van een gelijkvloerse bebouwing met een eventuele dakverdieping. In principe diende de tuinstrook vrij te blijven van elke bebouwing, doch in een bijlage 1b van de verkavelingsvergunning werd voorzien dat per kavel één bijgebouw met beperkte afmetingen (6m<sup>2</sup>) toegelaten is, in zoverre dit minimaal op 2 meter van de perceelsgrenzen wordt ingeplant. De Raad haalt deze gegevens niet uit een meegedeeld stuk, doch leidt dit af uit het met betrekking tot dit dossier geveld arrest van de Raad van State van 2 maart 2010 (zie verder).
- Op 14 juni 1994 wordt een verkavelingswijziging geweigerd voor onder meer het wijzigen van de bouwdiepte naar 30m op lot 6.
- Ingevolge een verkavelingswijziging van 18 oktober 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk voor lot 6 de vermindering van de zijdelingse bouwvrije stroken van 5m naar 4m en staat het de inplanting toe van een afzonderlijke garage van 30 m<sup>2</sup> op 2m van de perceelsgrens.
- Op 16 mei 1995 wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van de woning met de garage. Deze garage wordt voorzien, zoals aangevraagd in de voorgaande verkavelingswijziging, schuin achter de woning op 2m van de rechter perceelsgrens, en staat parallel met de schuine achtergevel van de woning. De voorste hoek van de garage situeert zich op 20m van de voorgevel van de woning.

- De stedenbouwkundige vergunning van 16 mei 1995 wordt niet gevolgd en de ruimte tussen de woning en de garage wordt overdekt. Ook zou de garage groter gebouwd zijn dan voorzien op de plannen. Door het Hof van Beroep werd bij arrest van 3 juni 2002 een herstelmaatregel bevolen om *“de constructie in overeenstemming te brengen met de goedgekeurde plannen van 16 mei 1995”*. Het tegen dit arrest ingestelde cassatieberoep wordt bij arrest van 18 maart 2003 verworpen.
- Op 2 mei 2000 wordt een regularisatieaanvraag voor het oprichten van een veranda geweigerd.
- Op 23 november 2004 worden de verkavelingsvoorschriften nogmaals gewijzigd: in de zone voor koeren en hovingen worden constructies met een maximale oppervlakte van 75m<sup>2</sup> en een maximale nokhoogte van 4,50 m toegelaten met de voorwaarde dat deze constructies een residentieel of recreatief karakter moeten hebben. Volgende voorwaarden worden eveneens opgenomen: voor de loten 2 tot en 6 moeten de bijgebouwen beperkt blijven tot 30 m<sup>2</sup> behalve voor een zwembad waar 75m<sup>2</sup> kan voorzien worden en voor de loten 1 en 7 moeten de bijgebouwen beperkt worden tot 20 m<sup>2</sup>. Er wordt ook uitdrukkelijk gesteld dat de overige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling van 1986 van toepassing blijven.
- Op 22 februari 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk aan de heer Gilbert DE ROP een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de bouw van een veranda met een zwembad op het betreffende perceel.
- Deze stedenbouwkundige vergunning wordt op 24 maart 2005 geschorst door de gemachtigde ambtenaar die van oordeel is dat de verkavelingswijziging van 23 november 2004 niet toelaat om een gekoppeld bijgebouw te regulariseren, groter dan 30 m<sup>2</sup>, dat niet enkel dienst doet als overdekt zwembad, maar tevens als veranda en garage. Volgens de gemachtigde ambtenaar liet de verkavelingswijziging enkel een bijgebouw toe van maximum 30 m<sup>2</sup> of een niet overdekt afzonderlijk zwembad van 75m<sup>2</sup>.
- Aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 2005 in te trekken, zoniet zou aan de Minister voorgesteld worden om tot vernietiging van deze beslissing over te gaan.
- Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk laat op 5 april 2005 weten dat de verkavelingswijziging van 2004 de koppeling tussen woning en bijgebouw niet verbiedt en dat de garage + veranda/zwembad de oppervlakte van 75m<sup>2</sup> niet overschrijdt zodat zij van oordeel is dat het aangevraagde in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.
- Bij besluit van 26 april 2005 vernietigt de bevoegde minister de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 2005. Het tegen dit vernietigingsbesluit ingestelde vernietigingsberoep bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, wordt bij arrest van 2 maart 2010 (nr. 201.471) als ongegrond verworpen.
- Inmiddels is de eigendom blijkbaar overgedragen aan de verzoekende partij, die in december 2011 opnieuw een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften indient bij het college van burgemeester en schepenen van Opwijk. Er wordt een wijziging

gevraagd van de maximale bouwdiepte van 20 m, uit te breiden naar 30m met inbegrip van de bijgebouwen. Tevens wordt voorgesteld dat de bijgebouwen in de zone van 20m naar 30m, maximaal 85m<sup>2</sup> kunnen zijn, met een maximale nokhoogte van 4,5m en op 2m van de perceelsgrenzen, waarbij gesteld wordt: “... kunnen ofwel vrijstaand ofwel verbonden met het hoofdgebouw worden opgericht”.

Een eerste aanvraag, ingediend in juli 2010, werd door het college van burgemeester en schepenen op 21 december 2010 geweigerd en het daartegen ingestelde beroep bij de deputatie werd onontvankelijk verklaard bij beslissing van 17 februari 2011. Het tegen deze onontvankelijkheidsbeslissing ingestelde beroep bij de Raad werd geregistreerd onder het rolnummer 1011/0701/A/2/0651 en dit beroep werd bij arrest van 24 september 2013 met nummer A/2013/0549 als ongegrond verworpen.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. V0307, van 25 maart 1986, meer bepaald in lot 6.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 december 2011 tot en met 20 januari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 23 februari 2012 volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en verleent bijgevolg een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk weigert op 27 maart 2012 een vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvoorschriften aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De ruimtelijke draagkracht van het perceel komt in het gedrang om volgende redenen:*

*- Een bouwdiepte van 30 m is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet verantwoord. In de originele verkaveling is reeds een bouwdiepte van 20 m toegestaan op het gelijkvloers. Momenteel is een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers in Opwijk algemeen aanvaard.*

*- Het lot waarvoor de wijziging gevraagd wordt (lot 6) heeft een perceelsdiepte langs de linkerzijde van ongeveer 54 m en langs de rechterzijde een diepte van ongeveer 36 m. Indien een bouwdiepte van 30 m zou aanvaard worden blijft er praktisch geen tuinzone meer over.*

*- Het oprichten van een bijgebouw van 85 m<sup>2</sup> dat gekoppeld mag worden opgericht aan het hoofdgebouw, is op deze locatie niet wenselijk en aldus niet inpasbaar binnen de omgeving. Er werd reeds eerder een verkavelingswijziging toegestaan voor een bijgebouw van 30 m<sup>2</sup>.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2012 beslist de verwerende partij op 30 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*c) Een bouwdiepte van 30.00m is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een eerste aanvraag tot een bouwdiepte van 30.00m werd gedaan in 1994. Toen al werd duidelijk aangegeven dat dergelijke bouwdiepte niet tot de mogelijkheden behoorde. Verkavelingsvoorschriften worden opgesteld om de ordening van een gebied vast te leggen in functie van een goede ruimtelijke invulling van de plaats. Een wijziging van de voorschriften behoort tot de mogelijkheden, doch dient er steeds over gewaakt te worden dat het oorspronkelijk opzet van de verkaveling niet verloren gaat.*

*Algemeen wordt als gangbare regel aangenomen dat de bouwdiepte beperkt wordt tot 15m op de begane grond en tot 12m op de verdieping. Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat deze regel gangbaar wordt toegepast binnen de gemeente Opwijk. De stedenbouwkundige voorschriften wijken af van deze gangbare regel en laten een bouwdiepte tot 20.00m op de benedenverdieping toe wanneer enkel een gelijkvloerse bebouwing wordt voorzien met eventueel een dakverdieping. Indien twee bouwlagen worden voorzien wordt de bouwdiepte beperkt tot 12.00m.*

*Voorliggende aanvraag bevat geen specifieke stedenbouwkundige omstandigheden die nog een bijkomende diepte van 10.00m tot een totale bouwdiepte van 30.00m kunnen verantwoorden. De kavels binnen de verkaveling zijn trapeziumvormig en hebben een verschillende totale diepte. Kavel 6 heeft langs de oostelijke zijdelingse perceelsgrens een diepte van  $\pm 53.50m$ , langs westelijke zijde is er een perceelsdiepte van  $\pm 36.00m$ . Bij een bouwdiepte van 30.00m en een voortuinstrook van 5.00m rest er langs deze zijde nog een vrije diepte van  $\pm 1.00m$ . Ook al gaat deze onmiddellijk in stijgende lijn gelet op de schuine achterste perceelsgrens, deze diepte blijft onvoldoende en is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Er rest een te beperkte open tuinzone.*

*d) De voorliggende verkavelingswijziging strekt tot het regulariseren van een veranda met een zwembad bij een woning met een garage. Het betreft een bijgebouw met een lengte van  $\pm 13.00m$  en  $\pm 6.00m$  breedte, schuin gekoppeld aan de woning.*

*In het beroepschrift wordt aangehaald dat de bouwdiepte niet zou wijzigen door het dichtbouwen van de zone tussen de garage en de woning. Dit is niet correct. Een bijgebouw in de tuinzone dat los staat van de woning wordt juist door de tussenliggende open ruimte niet meegeteld voor de bouwdiepte van de woning. De impact van een losstaand bijgebouw is anders dan wanneer er een gekoppelde aanbouw wordt voorzien.*

*De destijds verleende verkavelingswijziging van een bijgebouw van  $30.00m^2$  in de tuinzone had al een impact op de openheid en doorgroening van de kavel. De tuinzone werd hierdoor al beperkt in zijn openheid. Het is ruimtelijk niet aangewezen om bijkomend nog enige bebouwing toe te laten.*

*Om het bestaande karakter van de omgeving, met open bebouwing en groenvoorzieningen rondom de woningen, niet in het gedrang te brengen, is het belangrijk dat de tuinzones niet aan hun functie worden onttrokken. Met de garage in het midden van de tuin heeft de kavel al een sterk bebouwd karakter. Bijkomende bebouwing overstijgt de draagkracht van de kavel en heeft een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving.*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 2 augustus 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 13 september 2012, is dus tijdig.

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

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

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

##### **Enig middel**

###### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 1994 een verkavelingswijziging heeft vergund waardoor een afzonderlijke garage van 30 m<sup>2</sup> gebouwd kon worden tot op 2 m van de perceelsgrens. Daarop volgend werd de stedenbouwkundige vergunning van 16 mei 1995 verleend voor de woning en de garage. De verzoekende partij stelt dat door de zeer specifieke inplanting van het bijgebouw een situatie ontstond waarbij de achtergevel van de vergunde woning nagenoeg op dezelfde lijn kwam te liggen als de voorgevel van de garage. De verzoekende partij verwijst naar de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen die daarbij heeft gesteld dat de verkavelingswijziging van 1994 de openheid en de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang brengt.

De verzoekende partij geeft aan dat de ruimte tussen de woning en de garage werd dichtgebouwd en dat binnen deze overdekking een zwembad werd voorzien. Volgens de verzoekende partij gaat om een zeer beperkte ruimte en wordt de totale bouwdiepte op het

perceel hierdoor niet vergroot. De verzoekende partij bekritiseert het weigeringsmotief in de bestreden beslissing waarin wordt gesteld dat een bouwdiepte van 30m ruimtelijk niet verantwoord is. De verzoekende partij herhaalt dat een bouwdiepte van 30m vergund was middels de stedenbouwkundige vergunning van 16 mei 1995. De verzoekende partij stelt dat er geen sprake is van een vergroting van de maximale bouwdiepte zodat er evenmin sprake is van een verkleining van de achtergelegen tuinzone. Het college van burgemeester en schepenen heeft destijds reeds ingestemd met de aansnijding van de tuinzone en daardoor de configuratie van het perceel bepaald. Zij stelt dat er enkel gevraagd wordt de ruimte tussen het vergunde bijgebouw en de vergunde woning te kunnen overdekken.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het bijgebouw als een afzonderlijk gebouw, dat los staat van de woning, werd vergund en dat de bouwdiepte van dit bijgebouw niet in rekening mag gebracht worden voor de berekening van de bouwdiepte van de woning. Het overdekken van de ruimte tussen de woning en het bijgebouw vergroot de bouwdiepte, waardoor er één geheel, één bouwvolume wordt gecreëerd.

De verwerende partij stelt dat bij een bouwdiepte van de woning van 30m en een voortuinstrook van 5m er langs de westelijke zijde - met perceelsdiepte van 36 m - nog een vrije diepte van ongeveer 1m rest. De verwerende partij stelt dat deze diepte onvoldoende blijft en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, zelfs met de onmiddellijk in stijgende lijn gaande schuine achterste perceelsgrens.

De verwerende partij antwoordt dat de tuinzone reeds een sterk bebouwd karakter heeft door de specifieke inplanting van de garage in het midden van de tuin, zodat een bijkomende bebouwing de ruimtelijke draagkracht van het perceel ernstig overstijgt en een negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij stelt nog dat de verzoekende partij geen rechten kan putten uit de stedenbouwkundige vergunning van 22 februari 2005. Deze vergunning werd vernietigd door de Minister, zodat deze vergund geacht wordt nooit te hebben bestaan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij wenst een wijziging van de verkavelingsvergunning inzake de bouwdiepte van de woning en de inplanting en maximale grootte van de bijgebouwen door te voeren om nadien een regularisatievergunning voor de reeds uitgevoerde werken te kunnen bekomen, met name een veranda met ingebouwd zwembad, ingesloten tussen de bestaande garage en de woning.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid zich bij een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning in functie van een regularisatie van een bouwvoertreding, zich niet mag laten leiden door het 'voldongen feit', maar de gevraagde wijziging moet aftoetsen aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling, zoals de specifieke

trapeziumvormige configuratie van het betrokken perceel en rekening dient te houden met de reeds verkregen rechten van de andere kavelanten. Er dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging daadwerkelijk ook een verbetering van de reeds vastgelegde ordening met zich zal meebrengen en of er aangetoond wordt dat de bestaande ordening niet meer deugdelijk is.

Als blijkt dat bepaalde aandachtspunten of criteria van de goede ruimtelijke ordening, relevant voor de betreffende aanvraag, niet geregeld zijn in de bestaande verkavelingsvoorschriften, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening verder dienen te onderzoeken.

De verzoekende partij vertrekt dan ook van het verkeerde uitgangspunt dat bij de beoordeling van de gevraagde verkavelingswijziging de vergunningverlenende overheid zich louter een oordeel diende te vormen over de goede ruimtelijke ordening in functie van de reeds uitgevoerde werken. Ten onrechte verwijst de verzoekende partij daarbij naar de door het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 2005 vergunde regularisatievergunning voor al de constructies die zich heden op het perceel bevinden en waarbij het college zou beslist hebben dat de inplanting van het bijgebouw niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partij zou de vernietiging van dit gemeentelijk vernietigingsbesluit geen betrekking hebben op elementen die verband houden met de goede ruimtelijke ordening, want er werd vernietigd omwille van strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften.

Dit uitgangspunt van de verzoekende partij kan niet gevolgd worden. Vooreerst werd het collegebesluit van 22 februari 2005 vernietigd zodat dit besluit uit de rechtsorde werd genomen (beroep bij de Raad van State werd verworpen) en daarnaast vindt, zoals reeds gesteld, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake een verkavelingswijziging slechts plaats in ondergeschikte orde, met name wanneer de oorspronkelijke en de te wijzigen verkavelingsvoorschriften niet alle relevante aspecten en criteria inzake de goede ruimtelijke ordening regelen.

### 3.

Uit de bestreden beslissing moet in ieder geval duidelijk blijken op grond van welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de verkavelingswijziging al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 februari 2005.

Deze stedenbouwkundige vergunning werd immers vernietigd door de Minister bij besluit van 26 april 2005 omwille van strijdigheid met de bestaande geldende verkavelingsvoorschriften, daar door het vergunnen van het dichtbouwen van de ruimte tussen de garage en de woning met creatie van een veranda met zwembad tevens een bouwvolume wordt gecreëerd met een totale bouwdiepte van 29,5 meter.

Het tegen dit ministerieel besluit van 26 april 2005 ingestelde vernietigingsberoep bij de Raad van State werd bij arrest van 2 maart 2010 verworpen op grond van volgende overwegingen:



“ ...

*Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, steunt het bestreden besluit niet “louter (...) op het oordeel van de gemachtigde ambtenaar” van 10 februari 2005. In dit besluit wordt immers ook overwogen “dat uit de ingediende plannen bovendien blijkt dat door het aaneenbouwen van de garage, de veranda met het zwembad en de woning, een bouwvolume wordt gecreëerd met een totale bouwdiepte van 29,5 meter, wat eveneens strijdig is met de voormelde geldende verkavelingsvoorschriften”. Inzake dat weigeringsmotief voeren de verzoekende partijen in hun middel slechts aan dat “de verkavelingsvoorschriften zoals ze zijn gesteld en in rechte moeten worden gelezen, niet toelaten de koppeling van het bijgebouw met het hoofdgebouw te verbieden.*

*Zelfs indien wordt aangenomen dat de vigerende verkavelingsvoorschriften niet verbieden dat het bijgebouw aan het hoofdgebouw wordt gekoppeld, moet worden vastgesteld – en betwisten de verzoekende partijen niet – dat, zoals in het bestreden wordt gesteld, het kwestieuze zwembad van 3,5 op 7 meter grotendeels in de veranda en “voor het overige in het achterste deel van de woning” is gesitueerd, dat door het aaneenbouwen van de garage, de veranda met het zwembad en de woning één geheel ontstaat en dat de verkavelingswijzigingen niets hebben veranderd aan het op 25 maart 1986 vastgestelde verkavelingsvoorschrift inzake de toegelaten bouwdiepte op lot 6. Bijgevolg heeft de verwerende partij terecht rekening gehouden met de maximaal toegelaten bouwdiepte van 20 meter en heeft zij in het bestreden besluit terecht geoordeeld dat de bouwdiepte van 29,5 meter die door het aaneenbouwen van de garage, de veranda met het zwembad en de woning is gerealiseerd, in strijd is met de geldende verkavelingsvoorschriften. Dit weigeringsmotief volstaat om het bestreden besluit te dragen.*

...”

Uit dit arrest van de Raad van State, dat met gezag van gewijsde is bekleed, blijkt dat de beoogde werkzaamheden (regularisatie dicht bouwen open ruimte tussen garage/veranda/zwembad en woning) strijdig is met het oorspronkelijk op 25 maart 1986 vastgestelde verkavelingsvoorschrift inzake de maximale bouwdiepte van de woning op lot 6.

4.

De voorliggende verkavelingswijziging beoogt volgens het ingediende aanvraagdossier, meer bepaald volgens de motivatienota, het volgende:

“ ...

*De bedoeling van de aanvragers van de verkavelingswijziging is ‘in de zone voor koeren en hovingen, constructies op te richten met een **maximale oppervlakte van 85m<sup>2</sup>** en een **maximale nokhoogte van 4,5m**. Deze constructies mogen **gekoppeld worden aan het hoofdgebouw**. Ze dienen een residentieel of recreationeel karakter te hebben. Met andere woorden, het maximaal benutten van de nog beschikbare oppervlakte voor doeleinden met residentieel of recreatief karakter, zoals garage, tuinhuis, hobbyruimte, speelruimte voor de kinderen, bergruimte voor gereedschap, tuinserre, zwembad, jacuzzi, sauna, fitness en andere doeleinden voor ontspanning, welke gezien het sterk wisselend belgisches klimaat bij voorkeur ondergebracht dienen te worden in een **overdekte ruimte**. Deze constructies bevinden zich op minimaal 2m van de perceelsgrenzen en kunnen ofwel vrijstaand ofwel **verbonden met het hoofdgebouw worden opgericht**.*

*Daarmee hopen de aanvragers hun respectievelijke eigendom beter te kunnen benutten, zonder dat daaruit wederzijdse hinder zou kunnen voortspruiten.*

*De aanvragers denken dat hierdoor een beter evenwicht in de verkaveling gerealiseerd wordt, met meer kansen voor de ontwikkeling van hun gezinsleven.*

...”

Bij de wijziging van de verkavelingsvoorschriften wordt dan ook gevraagd om de maximale bouwdiepte van 20m uit te breiden naar 30 m 'voor de bijgebouwen', waarbij gesteld wordt: *"de bijgebouwen in de zone van 20m naar 30m, moeten beperkt blijven tot 85m². De maximale nokhoogte bedraagt 4,50m. De constructies bevinden zich op minimaal 2m van de perceelsgrenzen en kunnen ofwel vrijstaand ofwel verbonden met het hoofdgebouw worden opgericht"*.

5.

De Raad stelt vast dat de verkavelingswijziging van 23 november 2004 reeds voor het betreffende lot 6 voorzag dat in de zone voor koeren en hovingen constructies met een residentieel of recreationeel karakter konden opgericht worden tot maximaal 30 m² (uitgezonderd als het gaat om een zwembad, dan mag het 75m² zijn), waarbij alle andere oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften bleven gelden.

Nu wordt in dezelfde zone voor koeren en hovingen de oprichting gevraagd van constructies met een residentieel of recreationeel karakter tot maximaal 85m², terwijl de oorspronkelijke bouwdiepte uitgebreid wordt naar 30m. Er wordt nog toegevoegd dat in de uitbreidingszone tussen 20m en 30m de bijgebouwen vrijstaand of verbonden mogen worden met het hoofdgebouw.

Het kan niet betwist worden dat de beoogde verkavelingswijziging louter tot doel heeft de reeds uitgevoerde bouwwerken in een latere fase regulariseerbaar te maken. Het staat immers vast dat de reeds uitgevoerde werken niet regulariseerbaar waren (zie arrest Raad van State) omdat er een overschrijding is van de oorspronkelijke bouwdiepte van 20 meter.

Zoals reeds gesteld mag de vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van dergelijke gevraagde verkavelingswijziging niet laten leiden door de reeds uitgevoerde werken, maar moet zij de gevraagde wijziging beoordelen, abstractie makend van de reeds uitgevoerde werken.

6.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij met betrekking tot de bouwdiepte gesteld dat een bouwdiepte van 30m zorgt voor een te beperkte resterende tuinzone en een te grote bebouwde oppervlakte van de kavel en dat bijkomende bebouwing de draagkracht van de kavel overschrijdt en een negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij stelt duidelijk voorop dat verkavelingsvoorschriften worden opgesteld om de ordening van een gebied vast te leggen in functie van een goede ruimtelijke invulling van de plaats; dat een wijziging van de voorschriften tot de mogelijkheden behoort, doch dat er steeds moet over gewaakt worden dat het oorspronkelijk opzet van de verkaveling niet verloren gaat.

Zij verwijst naar een eerste aanvraag tot wijziging van de bouwdiepte naar 30m in 1994 die evenwel werd geweigerd. Zij verwijst tevens naar de gangbare regels binnen de gemeente Opwijk waar algemeen een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping zou aangenomen worden, en het feit dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften al ruimere maten voorzien.

Verder stelt de verwerende partij dat er geen stedenbouwkundige omstandigheden zijn die nog een bijkomende bouwdiepte van 10m (tot een totale bouwdiepte van 30m) kunnen verantwoorden. Zij voegt daar het volgende aan toe:

“  
...

*De kavels binnen de verkaveling zijn trapeziumvormig en hebben een verschillende totale diepte. Kavel 6 heeft langs de oostelijke zijdelingse perceelsgrens een diepte van ±53.50m, langs westelijke zijde is er een perceelsdiepte van ±36.00m. Bij een bouwdiepte van 30.00m en een voortuinstrook van 5.00m rest er langs deze zijde nog een vrije diepte van ±1.00m. Ook al gaat deze onmiddellijk in stijgende lijn gelet op de schuine achterste perceelsgrens, deze diepte blijft onvoldoende en is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Er rest een te beperkte open tuinzone.*

...”

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Meer nog, zij verwijst zelf naar de verkavelingswijziging van 1994 waarbij, omtrent de afzonderlijke inplanting van een garage van 30m<sup>2</sup> in de zone voor koeren en hovingen, werd gesteld dat deze inplantingswijze de openheid van het gebied niet in het gedrang brengt. Er werd met andere woorden, reeds met de verkavelingswijziging van 1994 duidelijk aangegeven dat er op het ganse perceel voldoende openheid diende bewaard te blijven.

De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat het dichtbouwen van de ruimte tussen de woning en de garage de bouwdiepte niet verandert en waarbij zij ten bewijze verwijst naar de stedenbouwkundige vergunning van 16 mei 1995.

De Raad stelt vast dat de stedenbouwkundige vergunning 16 mei 1995 louter vergunning geeft voor de oprichting van een woning en een afzonderlijke garage in de zone voor koeren en hovingen. Met deze vergunning werd de eigenlijke bouwzone van 20m niet overschreden.

De garage betreft een vrijstaand bijgebouw en is geen aan de woning aaneengesloten gebouw, zodat de diepte van het bijgebouw niet bij de bouwdiepte van de woning kan bijgeteld worden, ook al ligt de achtergevel van de woning nagenoeg op dezelfde lijn als de voorgevel van de garage. De zone voor koeren en hovingen is een afzonderlijke zone die wat betreft bouwdiepte en gebruik niet automatisch bij de bouwzone mag worden opgeteld.

In antwoord op de grief zoals verwoord in het administratief beroepschrift kon de verwerende partij in alle redelijkheid oordelen dat het dichtbouwen van de ruimte tussen de woning en de garage voor een totale bouwdiepte van 30 m zou zorgen. Het is eveneens correct te stellen dat de impact van een losstaand bijgebouw anders is dan wanneer er een gekoppelde aanbouw wordt voorzien.

7.

De Raad stelt vast dat een verruiming van de bouwdiepte naar 30m, waarbij het bijgebouw (tot 85m<sup>2</sup>) wordt gekoppeld aan de woning, sowieso een verkleining van de zone voor koeren en hovingen met zich meebrengt.

De Raad stelt tevens vast dat de verzoekende partij in alle talen zwijgt over een eerder ingediende verkavelingswijziging voor eenzelfde verruiming van de bouwdiepte naar 30m, blijkbaar ingediend in 1994, maar geweigerd (geen stukken in dossier). Volgens de verwerende partij – en de verzoekende partij lijkt dit niet te betwisten – zou er toen reeds aangegeven zijn dat dit niet tot de mogelijkheden behoorde.

In de bestreden beslissing wordt voldoende gemotiveerd waarom het perceel niet meer over een afdoende tuinzone beschikt. Bovendien zouden, zoals de verwerende partij terecht stelt, de voorgestelde wijzigingen, in tegenstelling tot de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften niet enkel leiden tot een grotere bouwzone, maar tevens tot een grotere bezettingsgraad en een kleinere tuinzone. Wat de verzoekende partij met de gevraagde verkavelingswijziging voor ogen

heeft is immers een bijkomende bebouwing van de eigenlijke bouwzone, wat in verhouding met de oorspronkelijke constellatie van de verkaveling de ruimtelijke invulling van de kavel sterk wijzigt.

De verwerende partij kon in alle redelijkheid oordelen dat de aangevraagde verkavelingswijziging voor een te beperkte resterende tuinzone en een te grote bebouwde oppervlakte van de kavel zorgt, waarbij bijkomende bebouwing de draagkracht van de kavel overstijgt en een negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De verzoekende partij toont niet aan dat er naast het oorspronkelijk opzet van de initiële verkavelingsvergunning inzake de ruimtelijke invulling van de kavel, en de daarop volgende wijziging van 1994 met betrekking tot de inplanting van een afzonderlijke losstaande garage, nog andere elementen zouden zijn die met betrekking tot ruimtelijke invulling van de kavel hadden dienen onderzocht te worden in het kader van de decretaal vastgelegde aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze niet in de geldende verkavelingsvoorschriften vervat zitten.

Zoals verwoord in de motivatienota bij de aanvraag is de ontwikkeling van het gezinsleven geen criterium inzake goede ruimtelijke ordening.

Het enige middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS