

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0848 van 22 maart 2016
in de zaak 1011/0738/A/9/0707

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert VRINTS
kantoor houdende te 2290 Loenhout-Wuustwezel, Henningenaan 60

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luk JANSSENS
kantoor houdende te 2560 Nijlen, Bouwelsesteenweg 10 bus C
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomen- de partij van 29 november 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een verbouwing van een eengezinswoning met drukkerij naar een meergezinswoning en twee tuinbergingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 december 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de vordering aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 18 februari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer beslist om de debatten te heropenen en de behandeling van de vordering *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 15 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 27 juni 2011 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 1 september 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de "regularisatie van een woning".

Met de aanvraag streeft de verzoekende partij de regularisatie na van de omvorming van een woning met drukkerij naar een meergezinswoning met drie wooneenheden en van de oprichting van twee tuinbergingen. Voor de omvorming van de woning werd er op 17 september 2009 ten laste van de verzoekende partij proces-verbaal opgesteld.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied gelegen.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het op 21 april 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Speelhoven-Akker", meer bepaald in de strook voor vrijstaande bebouwing en de strook voor binnenplaatsen en tuinen I.

Het perceel is ook gelegen binnen de omschrijving van de verkaveling, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 juni 1964 van de vroegere gemeente [REDACTED]. Het gaat om lot [REDACTED] in de verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 7 september 2010 tot en met 6 oktober 2010 wordt gehouden, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 15 september 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 1 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tussenkomen partij weigert op 29 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

" ...

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met drukkerij naar een meergezinswoning (3 wooneenheden) en aanbouwen van twee tuinbergingen (regularisatie).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid – Beleidscontext – bestemming

De aanvraag is gelegen aan de gewestweg [REDACTED]. De aanvraag is gelegen nabij de kern van [REDACTED]. De bestemming van de aanvraag, zijnde het verbouwen van een eengezinswoning met drukkerij naar een meergezinswoning (3 wooneenheden) (regularisatie), is niet in overeenstemming met de omliggende bebouwing. De omgeving van de [REDACTED] wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. In de nabije omgeving komen er geen meergezinswoningen voor.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde, niet vervallen, verkaveling. In de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling wordt de bestemming van het perceel vastgelegd voor woonhuizen. De verkaveling dateert van 4 juni 1964. Er werd destijds geen specifieke detaillering gegeven van het begrip woonhuizen, zijnde eengezinswoningen of meergezinswoningen.

Gelet op de omliggende omgeving, dient er geoordeeld te worden dat een meergezinswoning op deze plaats niet inpasbaar is en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Binnen de gemeente [REDACTED] wordt een ruimtelijk beleid gevoerd waarbij de inplanting van meergezinswoningen duidelijk afgebakend wordt en meergezinswoningen enkel toegelaten zijn binnen de kernen van [REDACTED]. Het betreffende perceel is gelegen buiten de afbakening van de beleidsvisie op meergezinswoningen. De voorgestelde meergezinswoning op voorliggende perceel is ruimtelijk niet aanvaardbaar en in strijd met de beleidsvisie op meergezinswoning binnen de gemeente [REDACTED]. In de omliggende omgeving komen geen meergezinswoningen voor.

De oorspronkelijke winkel met bergplaats werd omgevormd tot woongelegenheden.

Rechts op de gelijkvloerse verdieping werd de bestaande leefruimte omgevormd tot leefruimte met keuken en de oorspronkelijke keuken, wasplaats en toilet werden omgevormd tot 2 slaapkamers en een badkamer met berging. Op de dakverdieping werd de oorspronkelijke zolder ingericht als leefruimte en werd een slaapkamer ingericht als keuken. Verder blijft de dakverdieping ongewijzigd.

Er bevinden zich dus 2 woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping en 1 woongelegenheden op de dakverdieping.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid – inplanting:

De bestaande woning werd ingeplant op de bouwlijn gelegen 17 meter uit de as van de gewestweg, op 3,50 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 7 meter van de achterste perceelsgrens.

Rechts achteraan de woning werd door de aanvrager een zichtscherm en twee tuinhuisjes aangebouwd. De tuinhuisjes zijn ingeplant tegen de achterste en rechter perceelsgrens. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn bergplaatsen toegelaten op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn. De tuinhuisjes komen derhalve niet voor vergunning in aanmerking daar hun inplanting strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkavelingsvergunning.

De oorspronkelijke woning werd grotendeels onderkelderd en er werd een hellende toegang naar deze onderkeldering voorzien links achteraan de woning met drukkerij. Achter de woning werd naast de hellende toegang een verhoogd terras aangelegd met een diepte van 2,50 meter en dit tot aan de rechter zijgevel.

De bouwbreedte, bouwdiepte, hoogte:

Op het oorspronkelijk inplantingsplan en grondplan van de woning is een bouwdiepte van 15 meter vermeld overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de verkaveling waarin het perceel is begrepen. Het inplantingsplan en grondplan op het goedgekeurde plan voorziet echter, na meting, in een bouwdiepte van 16 meter in strijd met de vermelde maatsijfers. De woning werd uitgevoerd met een diepte van 16 meter. De woning werd uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8,25 meter. Ze werd uitgevoerd met een zadeldak van 50° met de nok evenwijdig aan de voorgevel.

Het scherm heeft een breedte van 2,50 meter en de tuinhuisjes hebben een diepte van 2,50 meter. De tuinhuisjes vormen een geheel en hebben een gezamenlijke breedte van 5 meter. De scherm en de tuinhuisjes hebben een hoogte van 2,30 meter. De tuinhuisjes werden uitgevoerd met een plat dak.

Visueel-vormelijke elementen – materiaalgebruik:

De woning werd uitgevoerd in rode gevelsteen en grijze leien als dakbedekking. Het buitenschrijnwerk werd uitgevoerd in wit geschilderd hout. De nieuwe tuinbergingen en het zichtscherm werden uitgevoerd in natuurkleurig hout. Deze materialen zijn aanvaardbaar en esthetisch verantwoord in woongebied.

Verhardingen – groenaanleg - parkeerplaatsen

De voortuinstrook werd behoudens de oprit naar de inpandige garage en de voordeur aangelegd als een groenstrook. De oprit werd aangelegd in grijze betonklinkers.

Voor en rechts van de woning werd een looppad met een breedte van 1 meter verhard in grijze betonklinkers en een looppad tot aan het nieuwe tuinhuis.

De aanvraag betreft het wijzigen van een bestaande woning met drukkerij naar een meergezinswoning met 3 woongelegenheden. Er is slechts 1 garage op het perceel aanwezig. De aanvraag voorziet niet in de opvang van de eigen parkeerbehoefte van de meergezinswoning op het perceel. Hierdoor wordt de parkeerbehoefte van de aanvraag afgewend naar het openbaar domein. Dit is niet aanvaardbaar.

...

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 24 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 15 februari 2011 beslist de verwerende partij op 17 februari 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Speelhoven – Akker' d.d. 21/04/2004 situeert de aanvraag zich in strook voor vrijstaande bebouwing en strook voor binnenplaatsen en tuinen I.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 3 bestemd voor 'woonhuizen'.

Eerst en vooral dient opgemerkt te worden dat het niet duidelijk is of er bij de verbouwing van de woning tot meergezinswoning geen constructieve werken zijn uitgevoerd. Zo is een muur met een dikte van 14 cm deels afgebroken om de indeling van het rechter gelijkvloers appartement te verwezenlijken. Mogelijks is dit een dragende muur. Indien die zo is dient de aanvraag met een uitgebreide dossiersamenstelling en met een architect te geschieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkavelingsvergunning. De werkelijke diepte van de woning, afgaande op de maatlijnen van het heden ingediende plan van de benedenverdieping, is groter dan 15 meter. De twee tuinhuisjes bevinden zich op slechts 2,5 meter van de achtergevel i.p.v. 10 meter. Het materiaal hout wordt niet in de voorschriften voorzien. De beide tuinhuisjes kunnen niet voor vergunning in aanmerking komen.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De bestemming van het perceel zoals voorzien is in de verkavelingsvoorschriften is 'woonhuis'. De Raad van State stelt in haar arrest van 30 juni 1964 dat de term 'woning' geen interpretatie toelaat naar het gebruik dat de eigenaar van het gebouw zal maken overeenkomstig zijn bestemming. Hij sluit niet uit dat het gebouw inwendig zó wordt ingericht, dat het tot woning voor verschillende gezinnen kan dienen. Ook een flatgebouw is een woonhuis. (...)

Dit impliceert echter niet dat hier zomaar meergezinswoningen kunnen worden ingeplant. Ten tijde van de goedkeuring van deze verkaveling (1964) was de tendens tot het oprichten van meergezinswoningen nog niet in dezelfde mate aanwezig als vandaag.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing. Het is niet de visie van de gemeente om buiten de dorpskern meergezinswoningen toe te staan. Echter werd er aan de typologie van het gebouw geen wijzigingen doorgevoerd. Visueel heeft deze wijziging van één woning naar drie wooneenheden geen enkele impact.

De woning was oorspronkelijk bedoeld als eengezinswoning met een bedrijvigheid. Het is op zich een goede zaak dat de bedrijfsruimte een nieuwe bestemming krijgt, nu de oorspronkelijke uitbating is stopgezet. Echter zou het dan eerder moeten gaan om een ombouw van de bestaande handelsruimte naar één bijkomend appartement. In deze aanvraag gaat het om drie appartementen, namelijk nog één extra op de zolderverdieping onder hellend dak. Dit resulteert in een onaanvaardbare maximalisering van het aantal woningen binnen een te beperkt volume. Derhalve dient geconcludeerd te worden dat met het invullen van de woning met drie wooneenheden de schaal van de woning overschreden wordt. Vooral de kwaliteit van het appartement onder het hellende dak laat te wensen over. De leefruimte is vrij beperkt aangezien de dakhelling de ruimte in hoogte beperkt. Bovendien beschikt dit appartement over geheel geen eigen buitenruimte, noch over enige vorm van berging, aangezien de kelder enkel vanuit het onderliggende appartement bereikt kan worden.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen dient op het eigen terrein ervoor gezorgd te worden dat er minstens 1,5 parking per appartement voorzien moet kunnen worden. In dit geval zouden er dan minstens 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Er is echter maar één garage aanwezig. Het gewenste aantal parkings kan echter niet gerealiseerd worden, gezien de vrijstaande ligging van de woning, de verplichting om de achteruitbouwstrook onverhard te laten en de beperkte diepte van de achtertuin.

Uit het voormelde blijkt dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat derhalve de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Als aanvrager beschikt de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang. Uit de neergelegde stukken blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in rechte op te treden.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

5. *Krachtens art. 4.8.16, §3, 5° VCRO dient het verzoekschrift een omschrijving te bevatten van:*

(...)

Deze omschrijving is een wezenlijk onderdeel van het verzoekschrift aangezien ze de overige betrokken partijen in staat moet stellen om hierop te antwoorden.

6. *De verzoekende partij geeft in haar verzoekschrift onder de titel “de middelen” een al te vaag betoog. Zij stelt bij wijze van inleiding samenvattend :*

(...)

Men heeft het raden naar de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften die dan wel geschonden zouden zijn, laat staan dat wordt verduidelijkt op welke wijze.

In het verzoekschrift wordt enkel iets concreter ingegaan op de beweerde schendingen waar zij een beweerde “kennelijke onredelijke” aftoetsting aan de goede ruimtelijke ordening koppelt aan een schending van “de behoorlijke motiveringsplicht als bedoeld in artikels 2 en 3 van de wet van 29.7.1993” en “de beginselen van behoorlijk bestuur zoals het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel”. Doch ook wat betreft deze opgeworpen schendingen wordt niet toegelicht op welke wijze deze beginselen dan wel in concreto geschonden zouden zijn.

In de uitwerking van het middel / de middelen van verzoekster wordt enkel ingegaan op de materiële motivering van de bestreden beslissing. Nergens kan worden gelezen op welke wijze de formele motiveringsverplichting, het redelijkheidsbeginsel en/of het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zouden zijn.

Bovendien wordt het betoog opgesplitst in twee delen (middelen / onderdelen?) zonder te verduidelijken op welk van de aangehaalde schendingen elk deel betrekking heeft en wat de consequenties van haar inhoudelijke bezwaren op de wettigheid van de bestreden beslissing zijn.

7. *Het verzoekschrift omvat dus niet de vereiste omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, samen met een toelichting over de wijze waarop deze zouden zijn geschonden. Het verzoekschrift is onontvankelijk bij gebreke aan overeenstemming met de vereisten opgenomen in art. 4.8.16, §3, 5° VCRO.*

...”

2.

De verzoekende partij laat de exceptie onbeantwoord.

Beoordeling door de Raad

Anders dan de tussenkommende partij voorhoudt, bevat het verzoekschrift wel degelijk ook ontvankelijke rechtskritiek. Uit haar verweer blijkt ook dat de tussenkommende partij erin is geslaagd om inhoudelijk te repliceren. De tussenkommende partij kan niet voorhouden dat zij in haar rechten van verdediging werd geschaad. Of het dan om een middel met twee onderdelen dan wel twee middelen gaat; doet niet ter zake. Evenmin doet het ter zake dat de verzoekende partij, waar zij een schending van de formele motiveringsplicht aanvoert, het over de wet van "29.7.1993" heeft.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een enig middel aan:

"...

Verzoekster vraagt de nietigverklaring omdat het bestreden besluit strijdig is met de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften en de beginselen van behoorlijk bestuur. De gevraagde veergunning was immers voor het belangrijkste gedeelte wel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de deputatie heeft de aanvraag op kennelijk onredelijke wijze aan de goede ruimtelijke ordening afgetoetst en aldus niet alleen de behoorlijke motiveringsplicht als bedoeld in artikels 2 en 3 van de wet van 29.7.1993 geschonden, doch ook de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Het beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] had minstens gedeeltelijk moeten worden ingewilligd.

A. VERENIGBAARHEID MET VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN.

Volgens de bestreden beslissing is de aanvraag niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkavelingsvergunning enerzijds omdat de werkelijke diepte van de woning, afgaande op de maatlijnen van het ingediende plan van de benedenverdieping, groter is dan 15 meter, anderzijds omdat de twee tuinhuisjes zich bevinden op slechts 2,5 meter van de achtergevel i.p.v. 10 meter en het materiaal 'hout' niet in de voorschriften is voorzien, zodat de beide tuinhuisjes niet voor vergunning in aanmerking zouden komen.

Deze motivering is onvoldoende en onredelijk.

Wat de diepte van de woning betreft, zijnde het feit dat deze 1 meter dieper werd uitgevoerd dan zou zijn toegelaten, gaat het om een toestand die al meer dan 30 jaar bestaat en die voor de gemeente alleszins geen reden was om de vergunning te weigeren. Op het oorspronkelijk goedgekeurde bouwplan blijkt een diepte van 16 meter te staan. Gezien ten andere die toestand reeds vóór de vaststelling van het gewestplan bestond en de vorige eigenaars ook nooit voor deze overschrijding werden geverbaliseerd, vervolgd of veroordeeld, mag dit gegeven thans geen reden meer vormen om de regularisatie te weigeren.

M.b.t. het feit dat de twee tuinhuisjes – in feite zijn het twee berghokken - zich slechts op 2,5 meter van de achtergevelbouwlijn bevinden, terwijl volgens de

verkavelingsvoorschriften minstens 10 meter moet gerespecteerd worden, is niet gemotiveerd waarom de afwijking die ter zake was gevraagd, niet zou kunnen worden toegestaan. Niettegenstaande in het besluit van 29.11.2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] uitdrukkelijk staat aangegeven dat hiervoor een afwijking wordt gevraagd (zie blz. 2), blijkt noch uit dit besluit noch uit het bestreden besluit van 17.2.2011 van de deputatie waarom die afwijking onmogelijk zou kunnen worden toegestaan zowel wat betreft de diepte als wat betreft de gebruikte materialen. Dit is niet onbelangrijk gezien ingevolge een verkaveling die later door de gemeente is toegestaan, het terrein vanaf de achterbouwgevel geen diepte meer heeft van 10 meter en dus die minimale diepte de facto niet meer mogelijk is.

B. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING.

Volgens de bestreden beslissing zou de aanvraag niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening omdat een meergezinswoning weliswaar niet formeel verboden zou zijn, doch het niet de visie is van de gemeente om buiten de dorpskern meergezinswoningen toe te staan en omdat door de ombouw van de zolderverdieping naar een derde woongelegenheid, de schaal van de woning zou overschreden worden. Bovendien zou het aantal parkings dat er voor drie woongelegenheden minimaal nodig zou zijn, niet kunnen gerealiseerd worden gezien de vrijstaande ligging van de woning, de verplichting om de achterbouwstrook onverhard te laten en de beperkte diepte van de woning.

Deze toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is kennelijk onredelijk, rekening houdende met het niet- betwiste feit dat aan de typologie en het volume van het gebouw geen wijzigingen werden aangebracht en dat de wijziging van één woning naar drie woongelegenheden reeds jarenlang bestond en visueel geen enkele impact heeft.

Vooreerst heeft de gemeente [REDACTED] tot dusver noch een grafische, noch een beschrijvende staat gemaakt van de dorpskernen waar meergezinswoningen enkel zouden worden toegestaan en is niet zeker dat de woning in kwestie, die in vogelvlucht slechts op een paar honderd meters van de kerk en het centrum van het dorp ligt, niet binnen de dorpskern ligt. Zoals verzoekster in haar beroepsschrift uitdrukkelijk had gemeld, doch waarop niet is geantwoord, zijn er trouwens in de onmiddellijke omgeving aan de overkant van de weg wel meergezinswoningen vergund.

Anderzijds valt niet in te zien en wordt in het bestreden besluit ook niet gemotiveerd waarom door de ombouw van de zolderverdieping tot een derde wooneenheid, de draagkracht van de woning zou zijn overschreden. Het gaat immers om een appartement met alle wooncomfort op een oppervlakte van ruim 90 m² en een gemiddelde hoogte van circa 2,50 meter. Het heeft verschillende aparte kamers, inclusief berging, en de bewoners kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke kelder onderin voor ondermeer de stalling van fietsen. Er is voldoende afscheiding met de twee andere wooneenheden. Het bestond ten andere al toen verzoekster in 2007 de woning kocht en verzoekster heeft structureel aan dat appartement niets veranderd. De woonkwaliteit werd integendeel substantieel verbeterd doordat er, net als in de twee andere wooneenheden, een nieuwe verwarmingsinstallatie in werd geplaatst.

Allerminst had het beroep van verzoekster deels gegrond moeten verklaard worden en had minstens de vraag van verzoekster tot gebruik van de vroegere bedrijfsruimte als woongelegenheid moeten worden toegestaan. In het bestreden besluit wordt trouwens uitdrukkelijk gesteld dat het op zich een goede zaak is dat de bedrijfsruimte een nieuwe

bestemming krijgt en dat de ombouw van de vroegere handelsruimte naar één bijkomend appartement wel zou kunnen. Waarom voor die ombouw dan toch geen vergunning wordt afgeleverd, wordt niet gemotiveerd.

Wat tenslotte het ontbreken van voldoende eigen parkeerplaatsen op het terrein betreft, wordt niet verduidelijkt welke regel zou stellen dat er met het oog op een goede ruimtelijke ordening, voor elk appartement minstens 1,5 parking zou moeten voorzien zijn en dat dit voor dit geval dan zou betekenen dat er dan minstens 4(?) parkeerplaatsen zouden moeten aanwezig zijn. Niet alleen zijn er immers wel degelijk mogelijkheden om, voor zover als nodig, vóór het gebouw en langs beide zijdelingse opritten eigen parkeerplaatsen te creëren en anderzijds wordt in het bestreden besluit niet ingegaan op de opmerking van verzoekster in haar beroepsschrift dat er vóór het gebouw, langs de openbare weg, ook meer dan voldoende publieke parkeergelegenheid aanwezig is.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“... ”

8. *De gevraagde regularisatie van de twee tuinbergingen werd eerst door het college van burgemeester en schepenen en vervolgens door de deputatie afgewezen omdat deze niet in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften.*

In de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn bergplaatsen slechts toegelaten op minimum 10 meter afstand van de bouwstrook (art. 03, 1° Verkavelingsvoorschriften - ...). De tuinhuisjes zijn ingeplant op slechts 2,5 meter van de achtergevel.

De deputatie voegde aan deze motivering toe dat de tuinbergingen werden uitgevoerd in hout terwijl de verkavelingsvoorschriften dit materiaal niet voorzien. De verkavelingsvergunning voorziet voor bergplaatsen in de strook voor binnenplaatsen en tuinen immers slechts in volgende mogelijke gevelmaterialen (cf. art. 03, 3° Verkavelingsvoorschriften - ...)

“Gevelsteen, natuursteen, sierbezetting in lichte kleur, baksteen geschilderd in lichte kleur”.

9. *Verzoekster meent dat deze motivering onvoldoende en onredelijk is.*

Zij betwist niet dat de tuinbergingen strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften, maar meent dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de gevraagde afwijking “onmogelijk zou kunnen worden toegestaan zowel wat betreft de diepte als wat betreft de gebruikte materialen”.

10. *Minstens dit middel/middelenonderdeel is onontvankelijk bij gebreke aan overeenstemming aan art. 4.8.16, §3, 5° VCRO (exceptio obscuri libelli).*

10.1 *In dit onderdeel wordt niet verduidelijkt in welke zin de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de formele motiveringsverplichting bedoeld in art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1993, het redelijkheidsbeginsel en/of het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zouden zijn. Nochtans stelt verzoekster dat deze geschonden zouden zijn.*

Verzoekster gaat enkel in op de materiële motivering van de beslissing en erkent daarmee dat de beslissing formeel gemotiveerd is (...). Een schending van de materiële motiveringsverplichting wordt echter niet opgeworpen. Zoals door de Raad van State herhaaldelijk werd bevestigd, betreft de wet van 29 juli 1993 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen enkel de formele motiveringsverplichting (...).

(...)

Een schending van de materiële motiveringsverplichting als algemeen rechtsbeginsel wordt door verzoekster echter niet opgeworpen. Het middel of middelenonderdeel geeft dus niet aan op welke wijze de door verzoekster aangehaalde voorschriften werden geschonden.

10.2 Doch zelfs indien het betoog verder in ogenschouw wordt genomen, blijkt dat verzoekster niet aangeeft op grond waarvan zij dan wel recht zou hebben op een eventuele afwijking van de verkavelingsvoorschriften en evenmin geeft zij aan op welke wijze er een kennelijke schending van dit recht zou zijn geschonden. Evenmin duidt zij op grond waarvan de deputatie gehouden was tot de door haar voorgehouden motiveringsplicht, zijnde een motivering waarom de gevraagde afwijking “onmogelijk zou kunnen worden toegestaan”. Ook op deze basis is het dus volstrekt onduidelijk welke rechtsregels verzoekster, gelet op haar betoog, geschonden acht.

Het middel / middelenonderdeel is onontvankelijk.

11 *Alleszins en ondergeschikt mag duidelijk zijn dat de beslissing wel in overeenstemming is met de materiële motiveringsverplichting en de door verzoekster aangehaalde bepalingen en beginselen.*

Art. 4.3.1, §1 VCRO stelt dat een vergunning “wordt geweigerd” indien het aangevraagde onverenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Art. 4.4.1, §1 VCRO voorziet dat beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften “kunnen” worden toegestaan na het doorlopen van een openbaar onderzoek.

Hieruit blijkt dat de verzoeker alleszins geen recht kan doen gelden op en afwijking van de verkavelingsvoorschriften. Vergunningen moeten principieel in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften. Slechts bij wijze van uitzondering is het mogelijk om beperkte afwijkingen op de verkavelingsvergunning toe te staan, maar dit is geen recht. Ingeval van afwijking van de verkavelingsvoorschriften moet in de beslissing uiteraard nader worden gemotiveerd waarom de afwijking gerechtvaardigd is. Omgekeerd moet men echter niet nader motiveren waarom niet wordt afgeweken van de verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvoorschriften worden immers geacht de veruitwendiging te vormen van de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1, §2, 3° VCRO). De verkavelingsvoorschriften vormen krachtens art. 4.3.1, §1 VCRO een afdoende kader op zichzelf om een vergunning ingeval van strijdigheid te kunnen afwijzen.

De vergunningsbeslissing wordt dus afdoende gemotiveerd door vast te stellen dat de inplanting en het materiaalgebruik van de tuinbergingen strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften. Men was niet gehouden om daar boven op te motiveren waarom de afwijking niet kon worden toegestaan, laat staan dat men gehouden was te motiveren waarom de afwijking “onmogelijk” kon worden toegestaan. Verzoekster voert ook geen enkele grondslag voor een dergelijke motiveringsverplichting aan.

Verzoeker diende bij aankoop van het goed de verkavelingsvoorschriften en de hieruit voortvloeiende beperkingen te kennen. Zij kan zich er thans niet over beklagen dat zij volgens de verkavelingsvoorschriften geen tuinberging zou kunnen bouwen aangezien het terrein vanaf de achterbouwgevel geen diepte meer heeft van 10 meter.

Men kan onmogelijk beweren dat een overheid kennelijk onredelijk handelt door toepassing te maken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd. Uit niets blijkt een kennelijke onredelijkheid van de aangegeven motieven.

2.2 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

12. *Een tweede onderdeel van het verzoekschrift hekelt ten onrechte de motieven op basis waarvan de omvorming naar een meergezinswoning met drie woongelegenheden werd afgewezen in de hier bestreden beslissing. Verzoekster meent dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk gebeurd is en dat de vergunningsaanvraag minstens gedeeltelijk had moeten worden goedgekeurd voor wat betreft de omvorming van de voormalige drukkerij tot één bijkomend appartement.*

13. *De deputatie heeft, net zoals voordien het college van burgemeester en schepenen, geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening omdat:*

- de aanvraag niet overeenstemt met de onmiddellijke omgeving die wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing;*
- de beleidsvisie van de gemeente geen meergezinswoningen buiten de dorpskern kunnen toelaat;*
- er een onaanvaardbare maximalisering is van het aantal woningen binnen een te beperkt volume, zodat de schaal van de woning wordt overschreden;*
- de kwaliteit van het appartement onder het hellende dat te wensen overlaat;*
- op het eigen terrein onvoldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.*

14. *Ook specifiek voor dit onderdeel van het betoog van verzoekster wenst de tussenkomende partij te wijzen op de schending van art. 4.8.16, §3, 5° VCRO (exceptio obscuri libelli).*

Verzoekster blijkt in de uitwerking van het middel / het middelenonderdeel enkel de materiële motivering van de beslissing te hekelen, terwijl zij geen schending van de materiële motiveringsverplichting inroept. De schendingen die wel worden ingeroepen worden op geen enkele manier toegelicht.

Terzake kan het betoog opgenomen onder randnr. 10 van deze nota als hernomen worden beschouwd.

Het middel / middelenonderdeel is onontvankelijk.

15. *Indien de materiële motivering van de beslissing met betrekking tot de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht, moet worden vastgesteld dat deze juist, pertinent en draagkrachtig is.*

De vergunningverlenende overheid heeft een discretionaire beoordelingsbevoegdheid wat betreft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Slechts indien deze beoordeling kennelijk onredelijk is, dusdanig dat de overheid haar beoordelingsbevoegdheid manifest te buiten is gegaan, kan worden besloten tot een schending.

De opgenomen motieven zijn correct en kunnen niet als kennelijk onredelijk worden bestempeld.

15.1 Verzoekster poogt rechten te putten uit het feit dat de vergunningsaanvraag betrekking had op de regularisatie van een reeds bestaande toestand. Een bestaande wederrechtelijke toestand schept echter geen rechten. Ook bij de beoordeling van een regularisatievergunning dient men de aanvraag op normale wijze te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening krachtens art. 4.2.24 VCRO: (...)

De vraag of de wederrechtelijke toestand al dan niet reeds bestond voor verzoekster het goed aankocht is daarbij niet relevant. Overigens werd in 2009, na aankoop van het goed, nog twee maal proces-verbaal opgesteld m.b.t. het bouw misdrijf (...).

15.2 Verder tracht verzoekster ten onrechte te doen uitschijnen dat de vergunning dan minstens gedeeltelijk had moeten worden verleend. Een grondslag voor deze beweerde verplichting wordt niet gegeven, noch toegelicht.

Een vergunningsaanvraag moet worden beoordeeld op de wijze dat deze wordt voorgelegd. Het komt niet toe aan de overheid om onvergunbare plannen te hertekenen en aan te passen derwijze dat ze vergunbaar worden en/of er deelaspecten uit te lichten en afzonderlijk te vergunnen. De vergunningverlenende overheid beschikt enkel over de mogelijkheid om voorwaarden en/of lasten aan een vergunning te verbinden (art. 4.2.19 en 4.2.20 VCRO). Deze mogen echter slechts betrekking hebben op bijkomstige zaken en niet mogen ingrijpen op essentiële elementen uit de aanvraag (...).

De werkwijze die aldus verzoekster had moeten worden gevolgd is ontoelaatbaar. De plannen delen de woning op in drie afzonderlijke appartementen. Indien een tweede appartement in de voormalige drukkerij zou worden vergund, doch niet het derde appartement onder het dak, wat zou dan het lot zijn van dit volume? Had de vergunningverlenende overheid op eigen houtje een nieuwe indeling moeten maken in twee delen? Dit betreft geen bijkomstigheden meer, maar raakt aan de essentie van de aanvraag. Een dergelijke beslissing zou kennelijk onwettig zijn.

Alleszins erkent verzoekster middels dit ondergeschikte betoog (minstens twee appartementen hadden moeten worden vergund) dat de afwijzing van de aanvraag om de woning om te vormen tot drie wooneenheden niet kennelijk onredelijk is en er wel degelijk in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat drie wooneenheden de schaal van de woning overschrijden.

15.3 Inhoudelijk zijn de motieven ook niet kennelijk onredelijk of kennelijk foutief.

Het is eigen aan de toetsing aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening om het karakter en de aard van de omliggende bebouwing in ogenschouw te nemen. Dit wordt in art. 4.3.1, §2, 2° VCRO uitdrukkelijk voorzien als een beoordelingsaspect in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Het is niet kennelijk onredelijk om een beleid te voeren gericht op meergezinswoningen in de dorpskern en eengezinswoningen / halfopen bebouwing buiten de dorpskern.

Het valt ook binnen de beleidsrange van de vergunningverlenende overheid om te oordelen dat een appartement op een zolderverdieping onder hellend dak onvoldoende woningkwaliteit biedt omdat de leefruimte wordt beperkt door de dakhelling en dat dit appartement geen buitenruimte of eigen bergruimte heeft (cf. art. 4.3.1, §2, 1° VCRO).

De tegenwerping van verzoekster dat het appartement een oppervlakte heeft van 90 m² en een “gemiddelde hoogte van ca. 2,50 meter” doet hieraan geen afbreuk. Een aanzienlijk deel van de oppervlakte van 90 m² kan niet worden beschouwd als leefruimte

wegens de helling van het dak. De gemiddelde plafondhoogte doet hieraan geen afbreuk.

Evenmin is het onredelijk te vereisen dat woningen op het eigen perceel de parkeerbehoefte opvangen. Dit is geen kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wel integendeel.

De verzoekster werpt op dat de parkeermogelijkheden voor zover als nodig zouden kunnen worden gecreëerd, maar vergeet hierbij dat dit niet in de vergunningsaanvraag werd voorzien en dat de inplanting hiervan zeker niet evident is. Dit blijkt uit het feit dat de deputatie vaststelde dat het gewenste aantal parkings niet gerealiseerd zou kunnen worden.

15.4 In de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening derhalve beoordeeld met in achtneming van de criteria aangegeven in art. 4.3.1, §2 VCRO:

...

Beoordeling door de Raad

1.

Waar de tussenkomen de partij in herhaling valt en opnieuw de niet-ontvankelijkheid van het middel wegens schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO bepleit, wordt er naar de beoordeling van de ontvankelijkheid van de vordering verwezen.

2.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij lot drie betreft dat deel uitmaakt van de verkaveling, vergund op 4 juni 1964 door het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente ■■■■. De geldigheid van de verkavelingsvergunning staat niet ter discussie.

Met de bestreden beslissing weigert de verwerende partij een vergunning voor de regularisatie van de omvorming van de woning met vroegere drukkerij naar meergezinswoning met drie woongelegenheden en van de oprichting van twee tuinbergingen.

De verkavelingsvergunning bestemt de loten voor 'alleenstaande woonhuizen'. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat die bestemming ook een meergezinswoning kan inhouden. Zij besluit wel dat de diepte van de te regulariseren meergezinswoning (zestien meter) niet voldoet aan het verkavelingsvoorschrift dat de bouwdiepte tot vijftien meter begrenst. Voorts blijkt uit de motivering dat de te regulariseren meergezinswoning volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

Wat de te regulariseren tuinbergingen betreft, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing twee strijdigheden met de verkavelingsvoorschriften vast. De tuinbergingen staan op 2,50 meter in plaats van de voorgeschreven tien meter van de achtergevel. Bovendien is hout niet in de door de verkavelingsvoorschriften toegestane gevelmaterialen opgenomen waarin bergingen mogen worden uitgevoerd.

3.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die verkavelingsvoorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede

ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de verkavelingsvoorschriften. In de mate dat de verkavelingsvergunning over sommige aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaart of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag overgaan.

4.1.

Volgens de verzoekende partij is het feitelijk onjuist dat de onmiddellijke omgeving door eengezinswoningen wordt gekenmerkt. Zij noemt het kennelijk onredelijk om op grond van dat motief de regularisatievergunning voor de omvorming naar een meergezinswoning te weigeren omdat de typologie en het volume van het gebouw niet worden gewijzigd, zodat de visuele impact onbestaand is.

De door de verzoekende partij betwiste overweging luidt dat de “onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing”, dat het “niet de visie (is) van de gemeente om buiten de dorpskern meergezinswoningen toe te staan”, maar dat “er aan de typologie van het gebouw geen wijzigingen (werd) doorgevoerd” en dat “visueel deze wijziging van één woning naar drie woongelegenheden geen enkele impact (heeft)”.

Nog afgezien van de vaststelling dat de verzoekende partij wel beweert maar niet aantoont of aannemelijk maakt dat er in de onmiddellijke omgeving nog meergezinswoningen staan, blijkt uit die overweging niet dat de omvorming tot meergezinswoning als dusdanig voor de verwerende partij een motief is geweest om de vergunning te weigeren. Dat blijkt nog duidelijker uit de daaropvolgende overweging in de bestreden beslissing dat het op zich “een goede zaak” is dat de bedrijfsruimte een nieuwe bestemming krijgt en tot bijkomend appartement wordt omgebouwd.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij de vergunning niet mag weigeren enkel omdat het om een meergezinswoning gaat, geeft zij kritiek op een onbestaand weigeringsmotief.

4.2.

Wel een motief voor weigering is dat de meergezinswoning drie woongelegenheden inhoudt. De verwerende partij beoordeelt dat als een onaanvaardbare maximalisering van het aantal woongelegenheden binnen een te beperkt volume en aldus als een overschrijding van de schaal van de woning. De verwerende partij vervolgt dat vooral de kwaliteit van het appartement onder het hellend dak te wensen overlaat wegens de beperkte leefruimte en het ontbreken van een eigen buitenruimte.

Het gebruiksgenot en de woonkwaliteit behoren volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO tot de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld. Dat behoort tot de discretionaire appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad beschikt ter zake maar over een marginaal toezicht. De verzoekende partij voert aan dat het appartement wel over alle wooncomfort beschikt, en dat zij de woonkwaliteit zelfs substantieel heeft verbeterd sinds zij de woning heeft gekocht. Dat getuigt van een andere opvatting, maar volstaat niet om aan te tonen dat de verwerende partij de aanvraag op dat punt onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij het beroep minstens gedeeltelijk gegrond had moeten verklaren en twee appartementen had moeten vergunnen. Zoals de

tussenkomen de partij terecht opmerkt, is die argumentatie een extra reden om te besluiten dat de beoordeling dat drie appartementen te veel is, niet kennelijk onredelijk te noemen is. Ook terecht is de opmerking dat de verwerende partij zich moet uitspreken over de aanvraag zoals ze is ingediend. Het komt de verwerende partij niet toe om de plannen op essentiële punten te hertekenen zodat de aanvraag kan worden vergund. Op grond van het toen geldende artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO is enkel een beperkte aanpassing van de plannen betreffende kennelijk bijkomstige zaken mogelijk. Het schrappen van het appartement onder het dak kan niet als een beperkte aanpassing worden afgedaan en zou de bevoegdheid van de verwerende partij te buiten zijn gegaan.

4.3.

Een tweede bezwaar voor de verwerende partij, waar het de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, is dat de aanvraag niet genoeg parkeergelegenheid op het eigen terrein creëert. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat elke woongelegenheid met de creatie van minstens 1,5 parkeerplaats gepaard moet gaan, en dat er dus minstens vier parkeerplaatsen zouden moeten worden aangelegd. Gelet op de vrijstaande ligging van de woning, de verplichting om de achteruitbouwstrook onverhard te laten en de beperkte diepte van de achtertuin, besluit zij dat het aantal gewenste parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd.

De kritiek van de verzoekende partij dat het niet duidelijk is welke regel dan wel 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid verplicht stelt, is niet pertinent. Bij ontstentenis van enig stedenbouwkundig voorschrift komt het de verwerende partij toe om de gevolgen van de aanvraag voor de parkeerdruk in de omgeving concreet bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken. Het kan niet onredelijk worden genoemd dat de verwerende partij afdoende parkeergelegenheid op het perceel zelf vereist om te vermijden dat de parkeernoden van de bewoners en de bezoekers van de appartementen op de openbare weg worden afgewenteld. Uit haar opmerking dat er op de openbare weg “meer dan voldoende publieke parkeergelegenheid is”, blijkt dat de verzoekende partij dat anders ziet en enkel opportuïteïtskritiek geeft. De kritiek dat er wel mogelijkheden zijn om op het perceel eigen parkeerplaatsen aan te leggen, strookt niet met haar aanvraag waarin die aanleg niet is opgenomen.

5.

Waar het de aangevraagde regularisatie van de twee tuinbergingen betreft, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing vast dat een vergunning uitgesloten is onder meer omdat ze zich op 2,5 meter van de achtergevel bevinden, wat in strijd is met de verkavelingsvergunning van 4 juni 1964.

De verkavelingsvoorschriften voor de strook voor binnenplaatsen en tuinen laten als bebouwing bergingen toe. Die moeten op minimaal tien meter van de bouwstrook worden ingeplant. Binnen de strook van tien meter wordt iedere bebouwing geweerd.

Daaruit blijkt dat de verkavelingsvergunning een bouwvrije strook van tien meter heeft ingesteld. Het toelaten van bebouwing in die strook in afwijking van de verkavelingsvoorschriften zou neerkomen op een bestemmingswijziging. Zoals blijkt uit artikel 4.4.1, §1 VCRO, zijn afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften niet toegelaten. De verwerende partij heeft rechtmatig geoordeeld dat de tuinbergingen niet voor vergunning in aanmerking komen.

6.

De niet weerlegde weigeringsmotieven betreffende de goede ruimtelijke ordening en de strijdigheid van de tuinbergingen met de verkavelingsvoorschriften volstaan om de bestreden beslissing te verantwoorden. De kritiek dat de bouwdiepte van zestien meter geen reden voor weigering kan zijn, nog afgezien van de vaststelling dat de verzoekende partij niet bewijst dat die

