

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0275 van 8 april 2014
in de zaak 2010/0186/A/4/0170

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
architect Eric BIESEMANS
kantoor houdende te 1785 Merchtem, Stoofstraat 11 bus 2.01
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem van 8 mei 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een veranda en aanpassing gabariet van een vergunde garage.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Met een arrest met nummer A/2013/0177 van 30 april 2013 werd het beroep van de verzoekende partij gegrond bevonden en de bestreden beslissing vernietigd.

De verwerende partij heeft op 5 juni 2013 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 225.453 van 12 november 2013 het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

3.

Bij beschikking van 6 januari 2014 werd de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom LOOTENS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 4 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een veranda en aanpassing gabariet van een vergunde garage ‘as build’ ”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem verleent op 12 februari 2009 het volgende gunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in agrarisch gebied waardoor het ingediende project; de regularisatie van de garage en de veranda, in overeenstemming is met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat de aanzienlijke bouwdiepte aanvaardbaar is gezien de bestaande constructies op de nabijgelegen percelen.

De garage en veranda worden in dezelfde materialen opgetrokken als de bestaande woning waardoor er een uniform geheel ontstaat. Hierdoor zal het voorliggende project zich integreren in de bestaande omgeving en er harmoniëren met de omliggende bebouwing.

Om bovenvermelde redenen is het voorliggende project zowel planologisch, als stedenbouwkundig- architecturaal aanvaardbaar. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

...

Besluit:

De aanvraag wordt om bovenvermelde redenen GUNSTIG geadviseerd.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 april 2009 ongunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De constructies zijn in functie van residentieel wonen. Hierdoor is er verenigbaarheid met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden. Door de aanbouw ontstaat een bouwdiepte die de gangbare normen sterk overschrijdt en onvoldoende in relatie staat tot de bebouwing op de omringende percelen. Het gebouwencomplex reikt tot de grens met het agrarisch gebied waardoor de openheid in gevaar wordt gebracht.

Er ontstaat een overdreven bebouwing en verharding op het eigendom.

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaansbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Op 8 mei 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 januari 2010 beslist de verwerende partij op 5 januari 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Beschrijving van de aanvraag

Het goed is gelegen op een achterliggend perceel, dat ontsloten is via een losweg over een voorliggend eigendom. Op het perceel staat een gerenoveerde woning, in tweede bouworde ten aanzien van de voorliggende weg. De woning staat schuin ingeplant tov zijn perceelsgrenzen.

De aanvraag betreft een regularisatie. Aansluitend aan de woning werden een garage en een veranda opgericht. De garage is groter uitgevoerd dan vergund in 2005 en heeft een oppervlakte van 85m². De veranda heeft een oppervlakte van 56m². De garage staat op min. 3.63m van de linkse perceelsgrens en komt tot op 2.05m respectievelijk 4.88m van het achterliggend agrarisch gebied. De afstand van de veranda tot de rechtse perceelsgrens bedraagt min. 6.80m.

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in het gehucht Ten Houte ten westen van de dorpskern Peizegem, deelgemeente van Merchtem. Dit gehucht betreft een kleine woonkern, bestaande uit hoofdzakelijk oudere bebouwing, vrij ongeordend ontwikkeld in lintvorm. Er komen voornamelijk woningen in open en halfopen bebouwing voor. Het achtergelegen gebied zijn akkers, velden en weiland.

(...)

Beoordeling

(...)

3. De aanvraag is in strijd met een behoorlijke stedenbouwkundige ordening van de plaats. Gelet op de configuratie van de gebouwen, de inplanting in tweede bouworde van de bestaande woning en de inplanting van het bijgebouw ten opzichte van de voorliggende weg, het aangrenzend perceel en het achterliggend agrarisch gebied wordt een goede aanleg van de plaats in het gedrang gebracht.

4. De vergunning van de garage van 3 augustus 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen verleend met de motivatie dat de omvang van de aanvraag werd vermindert, zowel in oppervlakte als qua bouwdiepte, waardoor de indringing in het achterliggende gebied is afgenomen. Voorliggende aanvraag voorziet opnieuw een grotere bouwdiepte en een veel grotere oppervlakte.

5. De totale bouwdiepte die wordt gecreëerd bedraagt ±29.50m. De woning aan de straat vormt één geheel met de betreffende woning in tweede bouworde zodat tov de voorliggende weg een totale bouwdiepte ontstaat van ±47.50m.

Op het rechts aanpalend perceel staat een woning in eerste bouworde met een bouwdiepte van ± 19.00m. Op het links aanpalend perceel staat een woning in tweede bouworde met een beperkte diepte van benaderend 8.00m op ±20.00m van de straat. De bouwdiepte die werd gerealiseerd door de garage en de veranda is merkkelijk dieper dan deze van de direct aanpalende percelen.

Bijkomend is door deze grote bouwdiepte de afstand tot de grens met het achterliggend agrarisch gebied plaatselijk 2.05m (tot respectievelijk 4.88m) wat zeer beperkt is.

5. Het geheel van de garage en de veranda heeft een oppervlakte van 141m². Voorts werd een aanzienlijke oppervlakte verhard, in het totaal 343m². De resterende onverharde

tuinzone binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter valt als gevolg hiervan minimaal uit.

6. In het beroepsschrift wordt op drie percelen in de straat gewezen waarop zich eveneens gebouwen op grote diepte bevinden. Eén ervan betreft een loods van een bouwonderneming; dit gebouw is qua aard en functie niet vergelijkbaar. Overigens is het onduidelijk of deze gebouwen al dan niet vergund zijn, zowel wat functie, inplanting en oppervlakte betreft. Het bestaan van een aantal gebouwen met grote bouwdiepte, ingeplant tot kort bij of tot in het achtergelegen agrarisch gebied, kunnen een uitbreiding bij een woning tot op een overdreven grote diepte en tot op 2.05m van de bestemmingsgebiedsgrens, niet rechtvaardigen.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren om volgende redenen:

- de onverenigbaarheid met een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats;*
- de overdreven bouwdiepte in het woonlint (47.50m vanaf de rooilijn), gelet op de situatie van achterliggend woonperceel;*
- de overdreven bebouwde en verharde oppervlakte met een te beperkte resterende onverharde, groene oppervlakte binnen het woongebied met landelijk karakter overblijft;*
- ...*

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 aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 15 januari 2010. Het beroep van de verzoekende partij, met een aangetekende brief van 3 februari 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

Uit het voorgaande volgt dat de Raad onbevoegd is om een vergunning te verlenen. In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing en vordert om “de aangevraagde bouwvergunning goed te keuren”, is het beroep onontvankelijk.

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

Standpunten van de partijen

De verwerende partij werpt op dat in het verzoekschrift, voor zover de bestreden beslissing wordt bekritiseerd, enkel een schending wordt aangevoerd van artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en dat de omzendbrief geen bindend karakter heeft, waardoor het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk zou zijn. Voorts zou de kritiek van de verzoekende partij op het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en op de beslissing in eerste administratieve aanleg irrelevant zijn, want geen betrekking hebben op de bestreden beslissing.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota:

“ ...

Ontvankelijkheid.

In zijn antwoordnota stelt tweede verwerende partij in haar punt 6 "onontvankelijkheid en belang", onterecht, dat onze tussenkomst alleenlijk slaat op de schending van artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 08.07.1997 en dat gebeurlijk later ontwikkelde middelen onder meer gelet op de rechten van verdediging moeten worden afgewezen.

Het is niet omdat de opeenvolgende kennelijke onzorgvuldigheden en onredelijkheden die in de beslissing van verweerster staan, niet expliciet als onzorgvuldigheid of onredelijk zijn genoemd, maar welomschreven, dat zij niet voorkomen.

Bovendien stelt artikel 4.8.3.§2 "De Raad kan ambtshalve middelen inroepen, die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening wordt steeds geacht een middel van openbare orde uit te maken."

Verweerster gaat er blijkbaar van uit dat de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening alleen ten nadele van de particulier kan ingeroepen, en niet ten nadele en ten voordele zoals de redelijkheid en behoorlijk bestuur vereisen.

Het beoordelingskader van de bestendige deputatie zit vol onzorgvuldigheden, onjuistheden en onredelijkheden.

...”

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij zet onder de titel “ omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van verzoeker geschonden wordt of worden” in het verzoekschrift uiteen:

“ ...

Dat de situatie in tweede bouworde historisch is gegroeid daar waar het immers een woning betreft waarvan de gemeente volgende beschrijving geeft: "Op het perceel zelf

bevindt zich een recentelijk gerenoveerde woning, vermoedelijk opgericht tussen 1919 en 1930, in tweede bouworde (achter de woning nr. [REDACTED]) t.o.v. de voorliggende weg."

Dat de grote bouwdiepte derhalve historisch sedert lang een feit is en niet mag beletten dat dit een aanvraag voor bijgebouwen zoals garage of veranda in de weg kan staan ondanks de reeds bestaande grote bouwdiepte te meer daar de gebouwen volledig in het woongebied met landelijk karakter zijn gelegen met name binnen de 50 meter grens vanaf de rooilijn (art. 1.2.2.2 Omzendbrief 8/7/1997).

Dat het argument "dat door de aanbouw een bouwdiepte ontstaat die de gangbare normen sterk overschrijdt en onvoldoende in relatie staat tot de bebouwing op de onmiddellijke omgeving" op geen wettelijke basis is gesteund en geen rekening houdt met de werkelijke plaatselijke toestand waarmede de gemeente terecht wel rekening houdt: "Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat de aanzienlijke bouwdiepte aanvaardbaar is gezien de bestaande constructies op de nabijgelegen percelen."

Dat zoals blijkt uit de kadastrale kaart en luchtfoto (Geo-Vlaanderen en Google-Earth) (zie stukken 1-2 en 3) een aantal onmiddellijk in de nabijheid gelegen percelen inderdaad een veel aanzienlijkere bouwdiepte bezitten:

- nr [REDACTED] (sectie [REDACTED]): bijgebouw die zelfs voor de helft is gebouwd in de agrarische zone*
- (buiten de 50 meter grens);*
- nr [REDACTED] (sectie [REDACTED]): gebouw die zich volledig in het agrarisch gebied bevindt (tot 66 m);*
- nr [REDACTED] (sectie [REDACTED]): grote loods die voor ca 4/5 in het agrarisch gebied is gelegen met een bouwdiepte die oploopt tot ca 88 m vanaf de voorliggende rooilijn en dient als opslagplaats voor een bouwonderneming.*
- nr [REDACTED] (sectie [REDACTED]): bijgebouw op het rechts aangrenzend perceel dat de 50 meter grens*
- eveneens overschrijdt. Hier houdt de Deputatie geen rekening met de aanwezige bijgebouwen gezien zij stelt dat de gerealiseerde bouwdiepte dieper is dan de aanpalende percelen.*

De rechtse gebuur komt met zijn bijgebouwen daarentegen merklijk verder.

Dat overigens ook geen rekening wordt gehouden dat een paar percelen verder naar rechts de inplantingen der woningen en hun bijgebouwen over 90° zijn gedraaid volgens de [REDACTED] die loodrecht op de [REDACTED] uitkomt en het agrarisch gebied hier eindigt tot aan de rechtse perceelsgrens van de eigendom van verzoeker. Hierdoor is er geen sprake meer van openheid van het agrarisch gebied, zoals blijkt uit de foto genomen van op het dak der veranda (st 5).

Dat voormelde inplantingen aantonen dat hier duidelijk met twee maten en gewichten wordt geoordeeld hetgeen indruist tegen de beginselen van behoorlijk bestuur. Dat de Deputatie enkel rekening houdt met het linkse aangrenzend perceel en niet met het rechts aanpalend perceel noch met de overige nabij gelegen percelen of met de [REDACTED]. Haar argument dat de inplanting niet in relatie staat tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving strookt met name niet met de werkelijkheid, wat bevestigd wordt door het advies der gemeente Merchtem.

Dat noch de stedenbouwkundige ambtenaar noch de Deputatie aangeeft waarom enkel bij dit perceel de inplanting in strijd zou zijn met een behoorlijke stedenbouwkundige ordening van de plaats maar dit voor voormelde percelen dan plots niet meer het geval is.

Door de garage logischerwijze evenwijdig met de woning in te planten waardoor een esthetischer en vormelijk uniformer geheel ontstaat is de achtergevel der garage niet evenwijdig met de 50 meter grens. Gemiddeld bevindt de achtergevel zich echter op 3,5 m van deze grens binnen het woongebied met name met een afstand der hoeken op 2,1 en 4,9 m.

Er is geen norm, wet, richtlijn of omzendbrief waarin een door de stedenbouwkundige ambtenaar gevraagde minimum te respecteren afstand van 4 meter wordt opgelegd t.o.v. de grens van 50 m bij de beoordeling van wat als een te grote bouwdiepte moet worden aanzien. Dit zou overigens betekenen dat de gebiedsgrens der landelijke woonzone zich niet op 50 m van de rooilijn maar feitelijk op 46 m dient te bevinden, wat in strijd is met art. 1.2.2.2 der omzendbrief van 8/7/1997 (zie stuk 6).

In ieder geval is de gekende regel om minimum 2 meter afstand te voorzien t.o.v. de perceelgrens voor bijgebouwen wel voldaan ten opzichte van de bestemmingsgrens.

Een tweede argument betreft de te grote bouwoppervlakte en verharde oppervlaktes. Het gaat hier om:

- een gebruikelijk terras achter de woning van 45 m² en rechts van de woning 23 m²*
- een voetpad achter de garage van 12 m² (1,2 m breedte)*
- een voorziene klinkerverharing links van de garage van 53 m².*
- Verder heeft men de daken van garage 85 m² en veranda (met uitkragende kroonlijsten) van 56 m² die het regenwater opvangt.*

Met al deze oppervlaktes werd echter wel degelijk rekening gehouden bij de watertoetsberekening waarbij is gebleken dat de regenwaterputten van 2 x 7.500 liter ruimschoots volstaan om de opgelegde bufferopvangcapaciteit en watertoetsregels te voldoen (300 m² opvangcapaciteit tegenover 112 m² n odig volgens de opgelegde watertoetsberekening).

De gemeente oordeelde dan ook terecht: (...)

Ook de Deputatie geeft aan dat de aanvraag aan de geldende verordeningen beantwoordt zodat verwacht wordt dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag

De argumentatie van de stedenbouwkundige ambtenaar is daarentegen niet gefundeerd op objectief meetbare gegevens en maatstaven.

...

Het betoog van de verzoekende partij bevat op duidelijke wijze kritiek op twee “argumenten” in de bestreden beslissing om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, die niet anders te begrijpen valt dan als het bekritisieren van de deugdelijkheid van twee weigeringsmotieven. Het gegeven dat de verzoekende partij deze kritiek niet uitdrukkelijk aanduidt als een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of redelijkheidsbeginsel doet geen afbreuk aan deze conclusie.

Het beroep van de verzoekende partij is ontvankelijk in de mate dat in het hiervoor aangehaald betoog kritiek wordt aangevoerd op de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

Het betoog van de verzoekende partij werd onder de vorige titel aangehaald.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

2. In ondergeschikte orde:

Geheel ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening behoort tot de bevoegdheid van de betrokken vergunningverlenende overheid. De verzoekende partij toont met zijn kritiek niet aan dat de verwerende partij tot een conclusie zou zijn gekomen die de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan, namelijk een beoordeling “waarvan het in redelijkheid ondenkbaar is dat enige andere overheid ze zou maken”.

In casu stelt de bestreden beslissing dat de bouwwerken een overdreven bouwdiepte hebben (47,50m vanaf de rooilijn) gelet op de configuratie van het achterliggend woonperceel. De afstand van 2.05m tot de grens met het achterliggend agrarisch gebied wordt te beperkt geacht. Bovendien overweegt de bestreden beslissing dat de verharde oppervlakte van 343m² overdreven is binnen een woongebied met landelijk karakter en bijgevolg niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ter vergelijking: Het verbouwen of herbouwen van een bestaande constructie met het behoud van nagenoeg hetzelfde volume en profiel verzekert niet noodzakelijk een goede ruimtelijke ordening. (...)

Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de huidige en met de toekomstige goede ruimtelijke ordening en dit zowel voor de onmiddellijke als voor de ruimere omgeving. (...)

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, wordt de onmiddellijke omgeving in de bestreden beslissing op afdoende wijze afgetoetst aan de aanvraag. De bestreden beslissing toetst de aanvraag aan beide aanpalende percelen: (...)

De bestreden beslissing overweegt daarnaast op correcte wijze dat het bestaan van een aantal gebouwen met een grote bouwdiepte, een uitbreiding van de woning tot op een diepte van 2.05m van het agrarisch gebied niet rechtvaardigt. Een dergelijke overweging is niet kennelijk onredelijk.

*Het enig middel is ongegrond.
...”*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Het beoordelingskader van de bestendige deputatie zit vol onzorgvuldigheden, onjuistheden en onredelijkheden. Dit blijkt bij het systematisch overlopen van de beslissing:

Punt 1.

Vooreerst dient onderstreept dat de aangevraagde vergunning niet in tegenstrijd is met de grondbestemming; te weten “woongebied met landelijk karakter”.

Punt 2.

De aanvraag beantwoordt eveneens aan de geldende verordeningen voor hemelwater en de watertoets.

Punt 3.

Kennelijk ongemotiveerd, onredelijk en onbillijk staat hier reeds "De aanvraag is in strijd met een behoorlijke stedenbouwkundige ordening van de plaats" De steens des aanstoots is hier de tweede bouworde, die een historisch gegeven is en geacht vergund te zijn.

Het achterliggend agrarisch gebied laat zelfs mogelijkheid toe tot bebouwing voor agrarische doeleinden. Bovendien is de onmiddellijke omgeving een hoek van twee straten, die op zichzelf verdicht is.

Punt 4

Hier wordt onzorgvuldig, en alleenlijk verwezen naar het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 3 augustus 2005. Het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 februari 2009 stelt uitdrukkelijk "dat de aanzienlijke bouwdiepte aanvaardbaar is gezien de bestaande constructies op de nabijgelegen percelen"; dit advies is nergens weerlegd.

Punt 5.

De omgeving is niet alleen het linker en rechterperceel, maar zelfs dan is de materiële motivering onjuist, dus onzorgvuldig, immers het rechterperceel is dieper dan de 50 meter grens bebouwd. Wat blijkt uit de bij het verzoekschrift toegevoegde stukken nummers 1-2-3a-3b en foto's stuk 5. Ook dit is nergens weerlegd in de motivering van de verweerster.

Punt 5. (tweede maal 'sic')

Ondanks het voldoen aan de hemelwaterverordening wat door de verweerster in punt 2 wordt toegeven, zegt men "dat de onverharde oppervlakte van het woongebied met landelijk karakter minimaal uitvalt"; dit is in functie van de watertoets onredelijk, de gevolgen zijn immer volledig opgevangen.

De globale bebouwde oppervlakte van de eigendom is maximaal 1/3de, de watertoets moet niet alleen per bestemmingszone, maar ook globaal bekeken worden. Minimaal is voldoende.

Bovendien zou dit vrij teveel aan verharding kunnen ongedaan gemaakt door het opleggen van voorwaarden zoals voorzien in artikel 4.2.19 §1 van de Codex; nergens is ook die mogelijk afgewogen laat staan onderzocht, want eveneens wijst op onzorgvuldigheid.

Punt 6.

Ook hier is er onzorgvuldigheid en onredelijkheid, immers "het is onduidelijk of deze gebouwen al dan niet vergund zijn" bewijst expliciet de onzorgvuldigheid; vals argument dat aangegrepen wordt om de goede ruimtelijke ordening niet echt te moeten toetsen aan de omgeving. "Dit gebouw is qua aard en functie niet vergelijkbaar" is een oneigenlijke motivering daar de goede ruimtelijke ordening getoetst wordt aan de diepte ten overstaan van de open ruimte. Evenmin is de goede ruimtelijke ordening getoetst aan de woonkwaliteit die door dit project verbetert, met name een garage dit is ontlasting van het openbaar domein, en veranda op gelijkvloers, is beter dan verbouwen in de hoogte in tweede rij.

Een bouwdiepte tot op 4 meter kan wel gedoogd worden een van 2,05 niet, het gemiddelde is trouwens 3,5 meter, hoe kan het ook anders met een schuinlopend perceel. (...)

Uit de voorliggende bespreking van de punten 1 tot een met 6 blijkt de veelvuldige onzorgvuldigheden en de materiële onjuistheden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State overweegt in het arrest nummer 225.453 van 12 november 2013:

“...

7. De RvVb beoordeelt de door de verweerder in een enig middel ingeroepen “schending [...] van de motivering van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en het onzorgvuldig en onredelijk karakter van de bestreden beslissing” en het verweer daartegen van de verzoekende partij “dat zij de onmiddellijke omgeving op afdoende wijze bij de aanvraag heeft betrokken” samengevat als volgt:

- voor de motiveringsverplichting in het toepasselijke artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 volstaat het dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verzoekende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen opdat de RvVb zijn legaliteitstoezicht kan uitoefenen;

- de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld met inachtneming van de beginselen in het toentertijd geldende artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2°, VCRO; omwille van “de aard van de aanvraag [...] zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft” en dus “in de eerste plaats [met] de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten”;

- wat betreft de bouwdiepte van de aangevraagde constructies heeft de verzoekende partij “met de gegeven motieven de aanvraag niet op afdoende wijze [...] getoetst aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig de aandachtspunten en criteria [...] in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO”;

- de verweerder toont niet aan dat de beoordeling van de verzoekende partij in haar besluit van 5 januari 2010 dat de totale verharding van 343m² binnen het woongebied met landelijk karakter overdreven is en weinig ruimte laat voor eigenlijke tuinzone, onredelijk of kennelijk onjuist zou zijn;

- het gebrek aan afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand dient gesanctioneerd te worden met de vernietiging van de bestreden beslissing.

8. Door een weigeringsmotief in het besluit van de verzoekende partij van 5 januari 2010 niet onregelmatig te bevinden, meer bepaald niet strijdig met artikel 4.3.1, §1, 1°, b), VCRO en het voormelde besluit te vernietigen, schendt de RvVb artikel 4.8.2, tweede lid, VCRO ongeacht de vastgestelde onregelmatigheid van een ander weigeringsmotief in dat besluit.

9. Het middel is gegrond.

...”

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het betoog dat wordt gevoerd door de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren, daargelaten de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en daargelaten de vraag of er op een geldige wijze kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften.

3.

In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij om de aanvraag te weigeren “om volgende redenen”:

“ ...

- de onverenigbaarheid met een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats;*
- de overdreven bouwdiepte in het woonlint (47.50m vanaf de rooilijn), gelet op de situatie van achterliggend woonperceel;*
- de overdreven bebouwde en verharde oppervlakte met een te beperkte resterende onverharde, groene oppervlakte binnen het woongebied met landelijk karakter overblijft;*

...”

Uit deze conclusie en uit de overwegingen van de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de weigeringsbeslissing van de verwerende partij minstens steunt op de volgende motieven:

- overdreven bouwdiepte van het aangevraagde; (eerste weigeringsmotief)
- overdreven bebouwde en verharde oppervlakte en een te beperkte onverharde, groene oppervlakte. (tweede weigeringsmotief)

Deze motieven houdend duidelijk verband met de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

4.

In haar betoog bekritiseert de verzoekende partijen de vermelde twee weigeringsmotieven.

In haar kritiek op het tweede weigeringsmotief, komt de verzoekende partij niet verder dan het aanvoeren dat de verharde en bebouwde oppervlakte van het aangevraagde in de bestreden beslissing de watertoets doorstaat. De beoordeling van de watertoets is echter te onderscheiden van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zoals reeds vastgesteld houdt het

betrokken weigeringsmotief duidelijk verband met de goede ruimtelijke ordening. De Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. In het betoog, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, toont de verzoekende partij niet aan dat het voormeld weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering kan vormen voor het bestreden besluit.

Het “bijkomend” (eerste) weigeringsmotief dat betrekking heeft op de bouwdiepte van het gevraagde, is een overtollig motief waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het tweede weigeringsmotief van het bestreden besluit. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

5.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat “dit vrij te veel aan verharding (zou) kunnen ongedaan gemaakt worden door het opleggen van voorwaarden” en dat dit niet werd onderzocht of afgewogen, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift. Nog los van de vraag of die kritiek terecht is, betreft het aanvullende kritiek die niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

Het debat van de wettigheid van de bestreden beslissing dient in beginsel beperkt te worden tot de middelen die een verzoekende partij op een ontvankelijke wijze aanvoert. De aanvullende kritiek van de verzoekende partij waarin ze buiten het debat treedt van hetgeen op ontvankelijke wijze is aangevoerd in het verzoekschrift, kan niet beschouwd worden als een ontvankelijk middel.

6.

In de mate dat de verzoekende partij een ontvankelijk middel aanvoert, is het 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 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ