

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0627
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0048/A

Verzoekende partij	de heer Mehmet TASLIDERE vertegenwoordigd door advocaten Ann EECKHOUT en Lotte OTTEVAERE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 20
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 september 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 24 maart 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd voor het perceel gelegen te 9070 Heusden (Destelbergen), Heidestraat 97, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 560X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 april 2017.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij is eigenaar van de woning aan de Heidestraat 97 te Destelbergen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Het perceel maakt als lot een deel uit van de verkaveling voor twaalf loten, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 27 augustus 1985. De loten zijn voor vrijstaande woningen (villa of bungalow met landelijk karakter) bestemd. Lot een ligt op de hoek van de Heidestraat met de Papenakker. De bouw van de woning is met een collegebesluit van 21 juni 1989 vergund.

De verzoekende partij dient op 12 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een vergunning voor een verkavelingswijziging voor lot een.

De motivatienota licht toe dat de wijzigingsaanvraag de weg wil vrijmaken voor een uitbreiding van de woning aan de linkerkant, gezien vanaf de Heidestraat. Daartoe wordt er op het verkavelingsplan een zone voor bijgebouwen van 9,50 meter x 5,00 meter afgebakend. Het bijgebouw moet aansluitend aan het hoofdvolume worden aangebouwd.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 30 december 2014 tot en met 28 januari 2015 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 19 maart 2015 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen weigert op 24 maart 2015 een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 27 augustus 1985 voor lot een.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 28 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 11 juni 2015 om dit beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De beoordeling luidt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

De goede ruimtelijke ordening

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

Met voorliggende wijziging van verkaveling wenst appellant in eerste instantie de gelijkvloerse bouwdiepte te kunnen uitbreiden door de mogelijkheid tot het bouwen van een bijgebouw te voorzien. De totale gelijkvloerse bouwdiepte komt hiermee op 24,90m. In

tegenstelling tot hetgeen appellant beweert, dient de bouwdiepte wel degelijk te worden bepaald vanaf de Papenakker. Immers, de voorschriften leggen een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 4m op en een tuinzone met bouwverbod tot de achterste perceelsgrens van minimum 8m. Indien de gevel kant Heidestraat als voorgevel van de woning wordt genomen, rest er slechts een tuinzone van 4m, hetgeen in strijd is met de inplantingsvoorschriften.

Met voorliggende verkavelingswijziging wordt de bouwdiepte op gelijkvloers aldus uitgebreid tot net geen 25m. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 25m is geen stedenbouwkundig algemeen aanvaarde norm. Evenwel kan in voorliggende ruimtelijke context dergelijke bouwdiepte worden aanvaard. Vooreerst kan worden vastgesteld dat het perceel waarop de wijziging van verkaveling betrekking heeft (het lot 1) voldoende groot in oppervlakte is om dergelijke bouwdiepte te dragen. Na uitbreiding tot 25m rest nog steeds een tuinzone van minimum 14m. Met een breedte van ca. 25m komt dit op een oppervlakte van minstens 350m². Dit is ruimschoots voldoende om de nodige woonkwaliteit te garanderen.

Ten tweede is dergelijke bouwdiepte niet vreemd in de ruimere omgeving. Voornamelijk langsheen de Blauwesteenstraat, maar ook langs de Vossenstraat en Rendekensstraat zijn constructies te vinden met gelijkaardige bouwdiepte. Deze gebouwen bevinden zich binnen een straal van maximaal ca. 250m van het lot 1.

Tenslotte dient opgemerkt dat, omdat de toegang tot de woning wordt genomen via de Heidestraat, de gevel kant Heidestraat visueel wel als de voorgevel wordt ervaren en de gevel kant Papenakker als een zijgevel. Visueel houdt de geplande uitbreiding een uitbreiding in de breedte in plaats van in de diepte, waardoor de gevraagde bouwdiepte van 25m niet als storend zal worden ervaren.

Bovendien is de ruimtelijke impact van een gelijkvloerse woning met bouwdiepte 25m behoorlijk kleiner dan wanneer appellant de bestaande woning met bouwdiepte 20m zou uitbreiden door er een verdieping op te zetten. Voor de aangelanden brengt een gelijkvloerse uitbreiding weinig hinder naar privacy met zich mee.

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat door de gevraagde verkavelingswijziging noch de ruimtelijke draagkracht van het perceel noch de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt geschaad.

*Ook de overige aanpassingen aan de voorschriften kunnen worden aanvaard, met uitzondering van de voorgestelde hoogte voor de afsluitingen langs de rooilijn. Omwille van de openheid die wordt nagestreefd langsheen de openbare weg, dient de hoogte hier beperkt tot 1m. Een hoogte van 2m creëert een te gesloten karakter en heeft bovendien gevolgen voor verkeersveiligheid, temeer gelet op de ligging op de hoek van twee wegen.
...*

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 beslist de verwerende partij op 30 juli 2015 om het beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

De goede ruimtelijke ordening

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

Met voorliggende wijziging van verkaveling wenst appellant in eerste instantie de gelijkvloerse bouwdiepte te kunnen uitbreiden door de mogelijkheid tot het bouwen van een bijgebouw te voorzien. De totale gelijkvloerse bouwdiepte komt hiermee op 24,90m. In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert, dient de bouwdiepte wel degelijk te worden bepaald vanaf de Papenakker. Immers, de voorschriften leggen een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 4m op en een tuinzone met bouwverbod tot de achterste perceelsgrens van minimum 8m. Indien de gevel kant Heidestraat als voorgevel van de woning wordt genomen, rest er slechts een tuinzone van 4m, hetgeen in strijd is met de inplantingsvoorschriften.

Met voorliggende verkavelingswijziging wordt de bouwdiepte op gelijkvloers aldus uitgebreid tot net geen 25m. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 25m is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet verantwoord is. De bestaande woning heeft reeds een bouwdiepte van 19,90m, hetgeen reeds meer is dan de maximale bouwdiepte van 18m opgelegd door de verkavelingsvoorschriften. Er zijn andere mogelijkheden om de bestaande woning uit te breiden: de verkavelingsvoorschriften laten toe om een verdieping bij te bouwen of de woning uit te breiden richting Heidestraat. Het toelaten van een bouwdiepte van 25m zou een precedent scheppen voor de overige woningen binnen de verkaveling en de ruimere omgeving.

*Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat door de gevraagde verkavelingswijziging de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt geschaad.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, b VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) dan wel artikel 4.7.23, § 1 VCRO op het vlak van motiveringsverplichtingen, minstens van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat in een algemene motiveringsverplichting in hoofdte van ieder bestuurlijk orgaan voorziet, en de

schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel stelt:

“ ...

1. Wat betreft de interpretatie van de verkavelingsvoorschriften

De deputatie van Oost-Vlaanderen stelt dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning tot gevolg heeft dat de bouwdiepte van de woning inclusief bijgebouw uitgebreid wordt tot 24m90.

Een dergelijke bouwdiepte beschouwt de deputatie als “stedenbouwkundig en ruimtelijk” niet verantwoord.

Verzoekende partij gaat hier niet mee akkoord.

De bouwdiepte moet in casu bekeken worden vanaf de Heidestraat en niet vanaf de Papenakker, en dit omwille van de volgende redenen:

- *De betekenis van het begrip “bouwdiepte” is niet gedefinieerd in de verkavelingsvoorschriften.*

In de gangbare betekenis slaat het begrip “bouwdiepte” op de afstand tussen de voorgevel en de achterste bouwlijn.

De gevel langs de Papenakker is een smalle blinde gevel met enkel een garagepoort.

De bouwdiepte moet aldus gemeten worden langs de zijde van de Heidestraat, aangezien de voorgevel van de woning –met voordeur, toegangspad, en raamopeningen - langs deze straat gelegen is.

Men kan niet in alle redelijkheid stellen dat de voorgevel langs de Papenakker ligt of dat dit een “tweede voorgevel” zou zijn.

- *Het feit dat de woning als adres Heidestraat heeft, en niet Papenakker, wijst er eveneens op dat de voorgevel langs de Heidestraat gelegen is en dat de bouwdiepte aldus vanaf die straat gemeten moet worden.*
- *In de originele verkavelingsvoorschriften wordt een maximale “bouwdiepte” van 18m voor bungalows opgelegd.*

De bestaande woning, vergund en opgericht in 1989, heeft als “bouwdiepte” 19,90 meter. Bij de vergunning werd een afwijking op de “bouwdiepte” toegestaan die immers beperkt was tot 18m.

Dit betekent dus dat reeds bij de afgifte van de eerste stedenbouwkundige vergunning in 1989 de gemeente de gevel langs de Heidestraat als voorgevel heeft willen beschouwen, aangezien zij deze vergunning heeft afgeleverd in afwijking van voormeld verkavelingsvoorschrift.

Het feit alleen al dat de bestaande woning werd vergund met oriëntatie van de voorgevel langs de Heidestraat, en met afmetingen 14 x 19m⁹⁰ toont aan dat de bouwdiepte ook door de gemeente zelf werd bekeken vanaf de Heidestraat.

- *De verkavelingsvergunning legt nergens op dat de bouwdiepte enkel vanaf de Papenakker gemeten wordt.*

Overigens wordt ook bij lot 12 de bouwdiepte gemeten vanaf de Heidestraat en niet vanaf de Papenakker.

Er is geen enkele reden waarom de bouwdiepte, zoals de gemeente DESTELBERGEN voorhoudt, enkel en alleen gemeten zou mogen worden vanuit de Papenakker.

Dit is voor de voorliggende aanvraag een zuiver artificiële meting, in strijd met de gangbare betekenis van het begrip (zijnde de afstand gemeten vanaf de voorgevel) en die bovendien in tegenspraak is met de eerder afgeleverde vergunning(en) voor dit perceel.

2. De bestreden beslissing is formeel gebrekkig gemotiveerd

Op het vlak van de formele motiveringsplicht stelt verzoekende partij vast dat de deputatie in de bestreden beslissing geen enkel motief aanbrengt waarom het gunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kan worden bijgetreden.

Het enige wat de bestreden beslissing hierover zegt, is dat het advies andersluidend is.

Over de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning heeft de PSA het volgende gesteld (...):

(...)

Aldus kan vastgesteld worden dat het verslag uitgebreid motiveert waarom de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie gaat aan dit advies voorbij, maar laat verzoekende partij in het ongewisse over de redenen waarom de argumentatie van de PSA niet bijgetreden wordt.

In feite neemt de Deputatie in haar eigenlijke motivering zo goed als letterlijk de bewoordingen van de het College van Burgmeester en Schepenen van de gemeente DESTELBERGEN over:

(...).

Op geen enkele manier blijkt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat toch een onafhankelijk en deskundig advies is, bij de beoordeling door de verwerende partij werd betrokken zoals wordt voorgeschreven door artikel 4.7.23 §1 VCRO.

De grootte van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, het feit dat de gevel kant Heidestraat minstens visueel als voorgevel wordt ervaren, dat een verdieping op de woning veel meer impact qua hinder en privacy kan hebben dan een gelijkvloerse uitbreiding, de vergelijkbare woningen uit de onmiddellijke omgeving... al deze argumenten worden niet besproken, laat staan weerlegd in de bestreden beslissing.

Zelfs als het verslag van de PSA niet punt voor punt moet worden besproken, moet toch minstens blijken dat het verslag wel bij de besluitvorming werd betrokken (...).

Dit geldt des te sterker als de Deputatie afwijkt van een andersluidend verslag van de PSA. De motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen in dat geval dat de motivering concreet en zorgvuldig verduidelijkt waarom wordt afgeweken van het andersluidend verslag (...).

De bestreden beslissing is aldus niet afdoende formeel gemotiveerd.

3. De bestreden beslissing is ook materieel gebrekkig gemotiveerd

De deputatie meent dat een gelijkvloerse bouwdiepte van 25m stedenbouwkundig en ruimtelijk niet verantwoord is.

Samen met het hoger geciteerde verslag van de PSA kan ook hier herhaald worden dat het in casu om een voldoende groot perceel gaat, dat dergelijke bouwdiepte ook niet vreemd is aan de omgeving, en dat gevel kant Heidestraat als voorgevel wordt ervaren zodat het veeleer om een uitbreiding in de breedte gaat.

In alle redelijkheid kan niet gesteld worden dat een uitbreiding in de hoogte of een uitbreiding richting Heidestraat ruimtelijk meer te verantwoorden is dan de voorliggende aanvraag. Dat is nochtans wat de bestreden beslissing zegt, en ook wat dit betreft gaat de Deputatie lijnrecht in tegen het advies van de PSA zonder dit formeel en materieel te motiveren.

Waar de verwerende partij een uitbreiding richting Heidestraat suggereert, gaat het om een kennelijk onredelijk en onrealistisch optie. Er is géén mogelijkheid om uit te breiden richting Heidestraat want dan moet de volledige voorgevel (inclusief voordeur en functionele indeling van de woning) volledig verdwijnen; dat is geen “uitbreiding” meer maar een ‘herbouw.

Daarenboven houdt een dergelijke “uitbreiding” naar de Heidestraat toe geen rekening met de oriëntatie van het perceel.

De bestaande woning werd volledig gericht naar het zuiden, met inplanting van de woning tegen de grens met lot 2 en maximaal behoud van de tuinzone langs de Heidestraat.

Het is dan ook veel evidentier om de uitbreiding links van de bestaande woning te voorzien.

Een uitbreiding inde hoogte, via een bijkomend verdiep, brengt dan weer een grotere ruimtelijke impact met zich mee.

De aanvraag tot verkavelingswijziging werd overigens voor akkoord ondertekend door alle eigenaars uit de verkaveling.

De beslissing van de Deputatie is bijgevolg kennelijk onredelijk, minstens gebrekkig gemotiveerd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Omtrent de berekening van de bouwdiepte stelt het bestreden besluit:

“In tegenstelling tot hetgeen appellant beweert, dient de bouwdiepte wel degelijk te worden bepaald vanaf de Papenakker. Immers, de voorschriften leggen een bouwvrije zijdelingse strook van minimum 4m op en een tuinzone met bouwverbod tot de achterste perceelsgrens van minimum 8m. Indien de gevel kant Heidestraat als voorgevel van de woning wordt genomen, rest er slechts een tuinzone van 4m, hetgeen in strijd is met de inplantingsvoorschriften”.

Deze redenering is niet kennelijk onredelijk. De geometrische vorm van lot 1, parallel aan de nevenliggende loten 2, 3, 4, 5 en 6 evenals de vorm van de bebouwde oppervlakte op lot 1, onderschrijven bovendien die zienswijze. De bouwvrije strook aan de zijde van de Papenakker wordt op het verkavelingsplan overigens eveneens ‘voortuinstrook’ genoemd. Voor een optimale configuratie en bezetting van het perceel is de ligging van de voordeur of het administratieve adres niet relevant.

Het is mogelijk om via een stedenbouwkundige vergunning een beperkte afwijking op de in de verkavelingsvergunning voorziene bouwdiepte toe te staan. De vroeger verleende vergunning is dan ook geen argument om te oordelen dat de gemeente de bouwdiepte vroeger anders berekend zou hebben.

De Deputatie geeft in haar beslissing duidelijk aan waarom zij de vergunning weigert en aldus afwijkt van het verslag van de PSA:

“Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

Met voorliggende wijziging van verkaveling wenst appellant in eerste instantie de gelijkvloerse bouwdiepte te kunnen uitbreiden door de mogelijkheid tot het bouwen van een bijgebouw te voorzien. De totale gelijkvloerse bouwdiepte komt hiermee op 24,90m. (...)

Met voorliggende verkavelingswijziging wordt de bouwdiepte op gelijkvloers aldus uitgebreid tot net geen 25m. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 25m is stedenbouwkundig en ruimtelijk niet verantwoord is. De bestaande woning heeft reeds een bouwdiepte van 19,90m, hetgeen reeds meer is dan de maximale bouwdiepte van 18m opgelegd door de verkavelingsvoorschriften. Er zijn andere mogelijkheden om de bestaande woning uit te breiden: de verkavelingsvoorschriften laten toe om een verdieping bij te bouwen of de woning uit te breiden richting Heidestraat. Het toelaten van een bouwdiepte van 25m zou een precedent scheppen voor de overige woningen binnen de verkaveling en de ruimere omgeving.

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat door de gevraagde verkavelingswijziging de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving wordt geschaad”.

Die argumentatie is niet kennelijk onredelijk. Een blik op het omgevingsplan bij de aanvraag (...) leert dat de bestaande bebouwing op lot 1 reeds nu al dieper is dan de bebouwing op de loten 2 tot 6 naast verzoekers perceel. Een uitbreiding langs de zijde van de Heidestraat is meer in overeenstemming met de configuratie op de andere loten en wordt ook door verzoekende partij nog als mogelijkheid behouden aangezien het ingediende verkavelingsplan in een bebouwbare zone van 14m breed voorziet tot aan de bouwvrije strook van 6 meter.

Vergeleken met de overige loten, lijkt de aanvraag tot wijziging dan ook geen verbetering van de in de verkaveling vastgelegde ordening die overeenstemt met de karakteristieken van de verkaveling. De Deputatie oordeelde dan ook terecht dat het toestaan van de gevraagde afwijking een ongewenst precedent zou scheppen voor de overige woningen binnen de verkaveling.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“..."

Verzoeker verwijst m.b.t de inplanting van de woning naar onderstaande foto:

[...]

Hieruit blijkt overduidelijk dat de voorgevel van de woning gericht is naar de Heidestraat en dat ook de tuinstrook gelegen aan de Heidestraat dient te worden beschouwd als de voortuinstrook.

Indien de redenering van verweester zou gevolgd worden zou een uitbreiding van de woning enkel mogelijk zijn ter hoogte van de (voor)gevel gelegen aan de Heidestraat of via een extra verdieping. Uit bovenvermelde foto blijkt echter dat dit niet mogelijk is zonder de woning quasi integraal te slopen. Het spreekt voor zich dat een dergelijke visie niet redelijk is en dat verweester bij het nemen van de bestreden beslissing op manifest incorrecte wijze gebruik heeft gemaakt van haar beleidsvrijheid. De bestreden beslissing schendt dan ook het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Verweester motiveert daarenboven op geen enkele wijze waarom de ligging van de voordeur of het administratief adres niet relevant zouden zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is verweester immers verplicht rekening te houden met de bestaande toestand. Het is echter onloochenbaar dat zij dit in de bestreden beslissing geenszins doet en hierdoor het redelijkheidsbeginsel als onderdeel van de materiële motiveringsbeginsel schendt. De bestreden beslissing is immers niet gesteund op voldoende draagkrachtige motieven.

Gelet op het feit dat het mogelijk is om via een stedenbouwkundige vergunning een beperkte afwijking op de in de verkavelingsvergunning voorziene bouwdiepte toe te staan zou volgens verweester de vroeger verleende stedenbouwkundige vergunning dan ook geen argument zijn om te oordelen dat de gemeente de bouwdiepte vroeger anders berekend zou hebben.

Verweester schendt met deze zienswijze het rechtzekerheids- en het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Het rechtzekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is om zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij de rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid van het bestuur.

Zoals reeds uiteen gezet in het verzoek tot vernietiging stelt artikel 1 van de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften dat de maximale bouwdiepte van een villa 15 meter mag bedragen en de maximale bouwdiepte van een bungalow 18 meter.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 21 juni 1989 voor het oprichten van een vrijstaande woning met een bouwdiepte van 19,90m zonder dat de verkavelingsvoorschriften hiervoor werden aangepast. Hieruit blijkt zeer duidelijk dat de gemeente er in 1989 bij de beoordeling van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vanuit ging dat de bouwdiepte diende te worden gemeten vanaf de Heidestraat en niet vanaf de Papenakker. Het spreekt voor zich dat hierdoor een verwachting in hoofde van verzoeker werd gecreëerd waarbij hij er mocht op vertrouwen dat de gemeente en verweerster bij het beoordelen van huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met het oog op uitbreiding van de woning dezelfde beoordelingscriteria zouden hanteren als in het kader van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in 1989. Door dit niet te doen, schendt verweerster in het kader van de bestreden beslissing aldus het rechtzekerheids- en het vertrouwensbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Ten slotte meent verweerster dat zij in de bestreden beslissing duidelijk zou aangeven waarom zij de gevraagde vergunning/afwijking weigert en aldus afwijkt van het verslag van de PSA.

Een vergunningverlenende overheid moet duidelijk de motieven aangeven op grond waarvan haar beslissing gesteund is. De op een vergunningverlenende overheid rustende motiveringsplicht is bovendien strenger wanneer de genomen beslissing afwijkt van het advies van de PSA zoals in casu het geval is.

(...)

Het is overduidelijk dat op een groot aantal aspecten in het advies van de PSA niet wordt geantwoord door verweerster in het bestreden besluit:

- In het bestreden besluit wordt door verweerster op geen enkele wijze geantwoord op het argument van de PSA dat het desbetreffende perceel voldoende groot in oppervlakte is om een bouwdiepte van 25m te dragen;*
- De PSA geeft in zijn advies duidelijk aan dat de ruimtelijke impact van een gelijkvloerse woning met een bouwdiepte van 25m behoorlijk kleiner is dan wanneer verzoeker de bestaande woning met een bouwdiepte van bijna 20m (gemeten vanaf de Papenakker) zou uitbreiden door er een verdieping op te plaatsen, zijnde net het alternatief dat verweerster in de bestreden beslissing naar voren schuift. Verweerster antwoordt in het bestreden besluit niet op het argument van de PSA dat voor de aangelanden een gelijkvloerse uitbreiding, in tegenstelling tot een uitbreiding d.m.v. een extra verdieping, weinig hinder naar privacy toe met zich meebrengt;*
- De PSA geeft in zijn advies duidelijk aan dat een bouwdiepte van bijna 25m niet vreemd is in de ruimere omgeving, zijnde binnen een straal van maximaal ca. 250m van het desbetreffende lot. Verweerster antwoordt in het bestreden besluit niet op dit argument, wel integendeel verweerster houdt, in het bestreden besluit, zonder dit verder te (kunnen) motiveren, net voor dat het verlenen van de gevraagde vergunning een precedent zou scheppen, niet alleen binnen de verkaveling, maar ook binnen de ruimere omgeving;*

Rekening houdend met voorgaande vaststellingen van de PSA is het onloochenbaar dat de gevraagde wijziging bestaanbaar en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en er zelfs sprake is van verbetering van de door de verkaveling vastgestelde ordening doordat een gelijkvloerse uitbreiding in tegenstelling tot uitbreiding d.m.v. een extra verdieping weinig tot geen hinder op het vlak van privacy met zich meebrengt voor de aanpalenden. Dit wordt bevestigd door het feit dat in het kader van het openbaar onderzoek geen enkel bezwaarschrift werd ingediend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met haar aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor lot een streeft de verzoekende partij een kader na, dat de uitbreiding van de woning op het gelijkvloers in de vorm van een bijgebouw mogelijk maakt. Links van de bestaande bouwzone, bekeken vanaf de Heidestraat, bakent het verkavelingsplan een zone van 5 meter x 9,50 meter voor bijgebouwen af.

Andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, beslist de verwerende partij de aanvraag om redenen van goede ruimtelijke ordening niet te vergunnen. Doorslaggevend motief is dat de bouwdiepte van 19,90 meter, die het maximum van achttien meter volgens de bestaande verkavelingsvoorschriften al overschrijdt, op bijna vijftientig meter gebracht wordt.

De verzoekende partij voert aan dat de bouwdiepte niet vanaf de Papenakker maar vanaf de Heidestraat, waarop de voorgevel van de woning georiënteerd is, gemeten moet worden. Vervolgens betoogt zij dat de motivering in de bestreden beslissing in het ongewisse laat waarom het voor haar gunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijgetreden wordt. Tot slot doet zij gelden dat de bestreden beslissing ook materieel gebrekkig gemotiveerd is, in die zin dat een uitbreiding via een bijkomende verdieping, zoals in de bestreden beslissing gesuggereerd wordt, een grotere ruimtelijke impact heeft en de optie van een uitbreiding in de richting van de Heidestraat op een herbouw neerkomt en kennelijk onredelijk is.

2.1.

Artikel 1 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat de inplanting van de woning vrij is, voor zover de minimale bouwvrije stroken gerespecteerd worden. De inplantingszone wordt op het verkavelingsplan oranje gekleurd. Tot de zijdelingse perceelgrens geldt er een bouwvrije strook van minimaal vier meter. De bouwvrije strook tot de achterste perceelgrens bedraagt acht meter. Daarnaast bakent het verkavelingsplan een bouwvrije voortuinstrook in het blauw af.

Voor een woning type bungalow bedraagt de maximale bouwdiepte achttien meter.

2.2.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij aanvoert dat de bouwdiepte vanaf de Heidestraat en niet vanaf de Papenakker gemeten moet worden. Het verkavelingsplan en de voorschriften moeten in hun onderlinge samenhang en op een zinvolle wijze worden begrepen. Dat is geen zaak van appreciatie van de feitelijke toestand, maar van het bepalen van de draagwijdte van de voorschriften. Vanaf de Heidestraat bekeken, is de inplantingszone ongeveer twintig meter diep, vanaf de Papenakker ongeveer vijfenveertig meter. Het kan onmogelijk de bedoeling zijn geweest om voor lot een de toegelaten maximale bouwdiepte van achttien meter vanaf de Heidestraat te meten. De zienswijze van de verzoekende partij is onverzoenbaar met het verkavelingsvoorschrift dat een bouwvrije strook van minimaal acht meter tot de achterste perceelgrens instelt. Als de Heidestraat het referentiepunt voor de bouwdiepte zou zijn, zou ofwel die bouwvrije strook van acht

meter, ofwel de maximaal toegelaten bouwdiepte van achttien meter niet kunnen worden gerealiseerd. De bestaande woning staat trouwens op vier meter van de grens met lot twee, wat in de visie van de verzoekende partij de achterste perceelgrens zou zijn.

In een zinvolle uitlegging kan alleen de Papenakker als referentiepunt voor het bepalen van de bouwdiepte van lot een worden genomen. De vergelijking die de verzoekende partij met lot twaalf maakt, gaat niet op. Lot twaalf grenst enkel aan de Heidestraat, met een inplantingszone van 36 meter diep vanaf die straat.

De verzoekende partij beroept zich ten onrechte op de bouwvergunning van 21 juni 1989 om te besluiten dat de bouwdiepte vanaf de Heidestraat bekeken moet worden. Die bouwvergunning staat, in afwijking van de maximale bouwdiepte van achttien meter, een bouwdiepte van 19,90 meter toe, gezien vanaf de Papenakker. Dat de voorgevel van de woning naar de Heidestraat gericht is, doet niet ter zake. De verkavelingsvoorschriften verzetten zich daar niet tegen. Dat wil niet zeggen dat het in de verkavelingsvergunning besloten referentiepunt voor de bouwdiepte naar de Heidestraat zou verschuiven en dat de zijperceelgrens met lot twee een achterste perceelgrens zou worden. Ook het argument dat het adres de Heidestraat is, heeft geen stedenbouwkundige relevantie.

De verzoekende partij leidt uit de bouwvergunning van 21 juni 1989 meer af dan wat erin staat. De aangevoerde schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel wordt niet aangenomen. De verzoekende partij ziet daarbij ook over het hoofd dat de verwerende partij geen schending van het vertrouwensbeginsel aangewezen kan worden op grond van een collegebeslissing. Het vertrouwenwekkend gedrag moet blijken uit beslissingen van de verwerende partij zelf, niet van andere overheden. De opmerking is ten overvloede.

3.1.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Om te voldoen aan artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, is de verwerende partij niet verplicht om de andersluidende motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een voor een te weerleggen. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk motiveert waarom zij de aanvraag anders beoordeelt.

3.2.

Het komt de verwerende partij toe om zich een oordeel te vormen over de eigenheid van de verkaveling en of de aangevraagde verkavelingswijziging zich daarmee verdraagt. In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat een bouwdiepte van nagenoeg vijfentwintig meter op het lot een te verregaande overschrijding van het maximum van achttien meter is om nog recht te kunnen doen aan de karakteristieken van de verkaveling, en aldus “stedenbouwkundig en ruimtelijk niet verantwoord is”. Dat is een appreciatie die niet onredelijk overkomt.

Het blijkt afdoende waarom de verwerende partij van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt en tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening besluit. Er wordt daarbij vastgesteld dat de verwerende partij, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in de eerste plaats oog heeft voor de impact op de eigenheid van de verkaveling zelf. De ordening zoals die in de verkaveling haar beslag gekregen heeft, is

doorslaggevender om de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

3.3.

De verzoekende partij maakt vergeefs een vergelijking met een uitbreiding door middel van een bijkomende verdieping dan wel in de richting van de Heidestraat. Daarmee verwoordt de verzoekende partij opportuiniteitskritiek. Het is daarbij ook niet omdat de alternatieven voor een uitbreiding problematischer zouden zijn, dat de aanvraag zelf uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar bevonden moet worden. De onredelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij dat de aangevraagde bouwdiepte op het betrokken lot een te verregaande overschrijding van het maximum is, wordt niet plausibel gemaakt door te argumenteren dat de alternatieven slechter zouden zijn. De “suggesties” ter zake in de bestreden beslissing zijn overvloedige overwegingen.

De omstandigheid dat de andere eigenaars in de verkaveling hun schriftelijk akkoord met de aanvraag betuigd hebben en er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend werden, laat de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij onverlet.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
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 zitting van 6 maart 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF