

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0625
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0821-A

Verzoekende partij	de heer Julien GINS vertegenwoordigd door advocaat Isabelle COOREMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1082 Brussel, Keizer Karellaan 586, bus 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 20 februari 2017 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een functiewijziging van winkelruimte naar appartement op een perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Molenbergstraat 155, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, 158 N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Wouter VAASSEN *loco* advocaat Isabelle COOREMAN voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 februari 2006 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het gebouw.

Op 27 december 2010 keurt het college van burgemeester en schepenen een positief planologisch attest goed voor de uitbreiding van het bedrijf.

De verwerende partij heeft op 6 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning inzake de uitbreiding van een handelsruimte in beroep geweigerd. Ze verleent op 1 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het uitbreiden van een handelsruimte.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging van winkelruimte naar appartement.

2.

De verzoekende partij dient op 12 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek opnieuw een aanvraag in voor “*een functiewijziging van winkelruimte naar appartement*” op een perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Molenbergstraat 155.

De aanvraag beoogt de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van het gebouw van handelsruimte naar woonentiteit, en de hiervoor nodige interne verbouwingswerken.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied en agrarisch gebied. Het gebouw waarbinnen de functiewijziging wordt aangevraagd, is gelegen in het woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

In de toelichtende nota wordt het eigendomsstatuut van de gebouwen met als adres Molenbergstraat 153 en Molenbergstraat 155 aangehaald als reden om de functiewijziging goed te keuren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt echter geen rekening gehouden met het eigendomsstatuut van gebouwen/ gronden. Bovendien wordt de wettigheid van het planologisch attest en de stedenbouwkundige vergunning met ref.874.1/12/1/338 betwist.

De gemeente blijft bij haar standpunt dat de aanvraag moet gezien worden in het geheel van de handelszaak waarvan het gebouw deel uitmaakt. In het verleden waren dit 2 gekoppelde gebouwen waarvan het gelijkvloers werd ingericht als toonzaal van een keukenspeciaalzaak. De toegevoegde plannen zijn te beperkt om een volledige inschatting te kunnen maken van de aanvraag (deze omvatten louter het gedeelte van het gebouw met huisnummer 155).

Omdat deze handelszaak gelegen is in woongebied en het (toen onbebouwde) gedeelte naastliggend aan deze gebouwen in agrarisch gebied werd een planologisch attest aangevraagd in functie van de uitbreidingsmogelijkheden van de handelszaak op korte termijn. Op 27/12/2010 werd dit planologisch attest door het college gunstig geadviseerd onder voorwaarde van naleving van de gestelde voorwaarden (ref. 877.43/09/1/002). Daaropvolgend werden 2 stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ingediend voor het uitbreiden van de bestaande handelszaak die beide door het college geweigerd werden. De 2^{de} aanvraag (ref. 874.1/12/1/338) werd door de deputatie goedgekeurd, mits naleven van de gestelde voorwaarden:

- beide gebouwen moeten intern met elkaar verbonden blijven, een opsplitsing van de handelsactiviteit wordt uitgesloten.
- de vooropgestelde aanhoring met keermuren tot op de perceelsgrens in de rechtse zijdelingse strook mag niet uitgevoerd worden; het reliëfverschil dient opgevangen te worden ter hoogte van de zijgevel;
- de voetweg wordt aangelegd met een waterdoorlatende grindverharding over een breedte van 1,65 m;
- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid worden nageleefd;
- de voorwaarden en adviezen van de brandweer en de provinciale dienst Mobiliteit worden nageleefd;
- de groenvoorziening opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken.

Door het afsplitsen van de vroegere toonzaal en herbestemming als appartement gaat men in tegen de eerste voorwaarde uit de door de deputatie afgeleverde vergunning. Bovendien werd het planologisch attest aangevraagd omdat het bedrijf over onvoldoende oppervlakte beschikt en enkel een uitbreiding in het agrarisch gebied mogelijk was. Het afsplitsen van een gedeelte van de oppervlakte bestemd voor handelsruimte is fundamenteel in strijd met de visie en het opzet van dit planologisch attest.

Als bijkomende opmerking wordt aangehaald dat de uitgevoerde verhardingen en groenaanplant niet gebeurd zijn conform de door de deputatie vergunde plannen. Deze dienden uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na de voltooiing van de werken. In werkelijkheid werd er geen groenaanplant voorzien en werden alle verhardingen uitgevoerd in klinkerverharding (i.p.v. gedeeltelijk in grastegels).

Tenslotte kan vastgesteld worden dat de onvergunde serreconstructie in de achtertuinzone nog steeds niet afgebroken werd (cf. luchtfoto 2015).

Het ingediend project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en komt niet in aanmerking voor vergunning.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, en sluit zich daarbij aan bij de motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 juni 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in woongebied en in agrarisch gebied. Het gebouw waarbinnen de functiewijziging wordt gevraagd is gelegen in het woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

(...)

De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Binnen dit deel van de Molenbergstraat komen geen meergezinswoningen voor. Het gedeelte vanaf de Bodegemstraat, ten westen tot ongeveer 80m ten oosten van het betrokken goed wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, hetzij vrijstaande woningen hetzij gekoppelde woningen op ruime percelen. Langs de zuidzijde zijn er 4 ruime eengezinswoningen en 2 gekoppelde eengezinswoningen. Langs dezelfde zijde van de straat als het pand in kwestie, zijn er 2 gekoppelde woningen, 1 woning waar nog tegenaan kan gebouwd worden en nog 1 oudere alleenstaande zonevreemde woning.

Langs oostelijke zijde is er een onderbreking met het centrum van Dilbeek door een nog open agrarische corridor die doorloopt langs weerszijden van de straat. Na dit gedeelte landbouwgrond is er meer naar het centrum dichtere bebouwing met onder meer rijwoningen en zeer beperkt een meergezinswoning. Dit gedeelte is echter ruimtelijk niet aaneengesloten met het gedeelte van de Molenbergstraat in kwestie. Een introductie van appartementen is voor het perceel van de aanvraag niet op zijn plaats.

d) Wanneer geopteerd wordt om de handelsfunctie te verlaten is het aangewezen dat het gebouw wordt omgevormd tot een eengezinswoning. De direct omliggende woningen zijn eveneens ruime woningen waar op deze manier beter bij wordt aangesloten.

Ondergeschikt wordt meegegeven dat er op dit moment geen tuin is voorzien. Het ontwerp heeft het bestaande bijgebouw achteraan niet opgetekend op de plannen. Los van de al dan niet vergunde toestand is het aangewezen dat dit bijgebouw wordt afgebroken zodat een volwaardige tuin kan ingericht worden nog vóór de voetweg nr. 142 die over het terrein loopt (en evenmin opgetekend staat op de ingediende plannen).

e) De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op basis van de samenhang met het rechter aanpalend pand met handelszaak.

In het beroepschrift wordt kort de historiek geschetst. Het keukenbedrijf is opgericht in 1978 en van 1981 tot 2006 werd dit bedrijf geleid door de broers Julien en Ghislain Gins. In september 2006 heeft Julien zich teruggetrokken met overdracht van aandelen en zijn ze uit onverdeeldheid getreden i.v.m. de gebouwen. Vanaf dat moment is het gelijkvloers van het gebouw huisnr. 155 (de aanvraag in kwestie) nog verhuurd geweest aan het keukenbedrijf en dit tot en met november 2015. Sindsdien staat dit gedeelte van de winkelruimte leeg.

In het beroepschrift wordt aangehaald dat het betrokken kadastraal perceel niet mee was opgenomen binnen de stedenbouwkundige vergunning verleend door de deputatie op 1 augustus 2013 waarin de voorwaarde is opgenomen dat “beide gebouwen intern met elkaar verbonden moeten blijven en een opsplitsing van de handelsactiviteit wordt uitgesloten”. Daarnaast kan niet ontkend worden dat de aanvraag gebeurde met het adres Molenbergstraat 155, welke juist wel het betrokken gebouw is waarvoor thans de aanvraag wordt gedaan en dat deze bebouwing altijd mee is opgenomen op de plannen.

Eveneens is het planologisch attest, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 27 december 2012, wel expliciet verleend voor het geheel van de kadastrale percelen. Het is juist dit planologisch attest dat ervan uitgegaan is dat de noodzaak aan uitbreiding in het agrarisch gebied kon goedgekeurd worden omdat de bestaande oppervlakte (voor de 2 panden samen) onvoldoende was. Nu dit pand afsplitsen lijkt op een destijds onrechtmatige vraag tot uitbreiding in het agrarisch gebied.

Uit een recent plaatsbezoek blijkt tevens dat in het aanpalend gebouw ondertussen ook een woonentiteit is ondergebracht terwijl de vergunning van 2013 voorzag in een invulling met toonzaal op de eerste verdieping en archief in de dakverdieping.

Daarbij merkt het college van burgemeester en schepenen terecht op dat evenmin is voldaan aan de voorwaarde uit de stedenbouwkundige vergunning van 2013 waarin werd opgelegd dat de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en beplanting. Deze werken zijn niet uitgevoerd.

Er kan niet ontkend worden dat beide gebouwen in het verleden als één geheel beschouwd geweest zijn. Het mag duidelijk zijn dat op dit aanpalend pand een aantal voorwaarden rusten die voor de geldigheid van de verleende stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk zijn om uitgevoerd en nageleefd te worden. De huidige werkwijze die voorziet in een aparte aanvraag, los van dit aanpalend pand, kan geenszins een wijziging of een schrapping van deze opgelegde voorwaarden inhouden. Er dient opgemerkt te worden dat bij een eventuele doorvoering van de omvorming van de handelsoppervlakte van het betrokken gebouw, er op zijn minst een onzekere situatie wordt gecreëerd voor het aanpalend gebouw. Ook al bestaat strikt genomen de mogelijkheid om het voorliggend perceel met het gebouw om te vormen tot een eengezinswoning, er dient aandacht gegeven te worden aan de gevolgen dat dit heeft ten opzichte van het aanpalend pand waarvan de vergunde toestand in vraag zal moeten gesteld worden aangezien niet langer zal voldaan worden aan de voorwaarden van deze stedenbouwkundige vergunning.

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

- een introductie van een meergezinswoning is hier ruimtelijk niet aangewezen. Binnen dit deel van de Molenbergstraat komen geen meergezinswoningen voor. Er zijn in dit deel van de Molenbergstraat 4 vrijstaande eengezinswoningen, 4 gekoppelde woningen en 1 oudere zonevreemde woning, allemaal op ruime percelen, gescheiden van de rest van de Molenbergstraat door een nog open agrarische corridor langs weerszijden van de straat;
 - ondergeschikt is er op dit moment geen tuin voorzien door de aanwezigheid van een (niet opgetekend en onvergund) bijgebouw;
 - voorheen is het betrokken gebouw stedenbouwkundig beoordeeld geweest als één geheel met het pand rechts; thans een afgesplitste aanvraag indienen, creëert op zijn minst een onzekere situatie voor dit aanpalend gebouw.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

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

2.

De opmerking van de verwerende partij dat, in de mate de verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de aanvraag beoogt en dus aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling, kan niet gevolgd worden.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een middel aanvoert dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 23 van de Grondwet, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de omzendbrief RO 2017/01 *“Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en onbebouwde gebieden”* en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel (met in begrip van de schadebeperkingsplicht), van het redelijkheidsbeginsel, van het *fair play*-beginsel, van het diligentiebeginsel en het *patere legem* beginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de vergunning mede werd geweigerd omwille van de beweerdelijke onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aangezien de aangevraagde

functiewijziging van het pand zou wijzigen van een ééngezinswoning met losstaande handelsruimte naar een tweegezinswoning.

De verzoekende partij argumenteert dat de goede ruimtelijke ordening een evolutief begrip is en dat het een vaststaande maatschappelijke tendens is om onbebouwde oppervlakte zo veel mogelijk te vrijwaren en het kwalitatief ruimtelijk rendement van reeds bebouwde oppervlakte te verhogen (onder meer door “inbreiding”) om maatschappelijke behoeften een plaats te geven.

Ze voert aan dat de bestaande toestand van de omgeving niet normerend is en stelt dat, gelet op het hierboven gestelde, een duurzame ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagestreefd. Ze stelt voorop dat de vereiste van een ééngezinswoning of het behouden van een gemengde handel- en woonfunctie minder wenselijk is dan het vergunnen van een beperkte doch verenigbare tweegezinswoning. Ze is bovendien van oordeel dat het pand ook veel te groot is om te functioneren als een ééngezinswoning (155 m² gelijkvloers + 155 m² appartement + zolder + kelders + garage) en dat het antisociaal zou zijn om haar te dwingen hiervan een ééngezinswoning te maken.

2.

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij naar het beginsel uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO waaruit wel degelijk blijkt dat een aanvraag moet geweigerd worden indien ze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarna ze een theoretische uiteenzetting geeft, gesteund op vaste rechtspraak.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij er zich in de uiteenzetting van haar middel toe beperkt om haar eigen beoordeling van de aanvraag en de goede ruimtelijke ordening uiteen te zetten. Volgens de verwerende partij betekent het feit dat de verzoekende partij aan de voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft niet dat zijzelf bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen.

Vervolgens geeft ze aan dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn of dat ze op enigerlei wijze haar beoordelingsbevoegdheid zou hebben overschreden. Ze merkt nog op dat het ook niet aan de Raad toekomt om in de plaats van de verzoekende partij, middelen te gaan zoeken en in de motivering van de bestreden beslissing op zoek te gaan naar antwoorden.

Ze besluit dat haar beslissing, wat de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, afdoende is gemotiveerd.

3.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar uiteenzetting in haar verzoekschrift en stelt dat hieruit afdoende blijkt dat, zelfs indien abstract genomen een dergelijke beoordeling theoretisch mogelijk zou zijn en inderdaad binnen de appreciatiemarge van het bestuur zou kunnen vallen, dit ter zake niet langer het geval is, mede gelet op de stedenbouwkundige voorgeschiedenis van het pand en het aanpalende gebouw.

Ze is bovendien van oordeel dat het er daarenboven alle schijn naar heeft dat de *“goede ruimtelijke ordening wordt ge/misbruikt teneinde alsnog – in de wetenschap dat de overige weigeringsmotieven niet rechtens afdoende zijn – een schijn van legaliteit toe te kennen aan het wederrechtelijk gewenste resultaat, dit is de bestreden beslissing”*.

Tot slot verzoekt de verzoekende partij de Raad om met toepassing van artikel 37, 3° DBRC-decreet te willen opleggen dat het bestuur deze motieven niet meer betreft bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel betwist de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat de beoordeling van de verwerende partij betreft in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar

recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

2.3

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze voorstander is van het gevraagde project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dan ook niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

3.

In de bestreden beslissing wordt vooreerst vastgesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied, om dan vast te stellen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende:

“ ...

c) De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Binnen dit deel van de Molenbergstraat komen geen meergezinswoningen voor. Het gedeelte vanaf de Bodegemstraat, ten westen tot ongeveer 80m ten oosten van het betrokken goed wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, hetzij vrijstaande woningen hetzij gekoppelde woningen op ruime percelen. Langs de zuidzijde zijn er 4 ruime eengezinswoningen en 2 gekoppelde eengezinswoningen. Langs dezelfde zijde van de straat als het pand in kwestie, zijn er 2 gekoppelde woningen, 1 woning waar nog tegenaan kan gebouwd worden en nog 1 oudere alleenstaande zonevreemde woning.

Langs oostelijke zijde is er een onderbreking met het centrum van Dilbeek door een nog open agrarische corridor die doorloopt langs weerszijden van de straat. Na dit gedeelte landbouwgrond is er meer naar het centrum dichtere bebouwing met onder meer rijwoningen en zeer beperkt een meergezinswoning. Dit gedeelte is echter ruimtelijk niet aaneengesloten met het gedeelte van de Molenbergstraat in kwestie. Een introductie van appartementen is voor het perceel van de aanvraag niet op zijn plaats.

...”

De verwerende partij vermeldt eveneens nog het volgende:

“ ...

d) Wanneer geopteerd wordt om de handelsfunctie te verlaten is het aangewezen dat het gebouw wordt omgevormd tot een eengezinswoning. De direct omliggende woningen zijn eveneens ruime woningen waar op deze manier beter bij wordt aangesloten.

...”

Uit deze overwegingen in de bestreden beslissing blijkt duidelijk en op afdoende wijze dat de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving waar ééngezinswoningen overheersen, waardoor de introductie van een meergezinswoning hier ruimtelijk niet aangewezen is. De verwerende partij is van oordeel dat binnen dit deel van de Molenbergstraat geen meergezinswoningen voorkomen, maar wel vier vrijstaande ééngezinswoningen, vier gekoppelde woningen en een oudere zonevreemde woning. De verwerende partij bekijkt tevens de ruimere omgeving in oostelijke richting en geeft aan dat dit gedeelte na de onderbreking door een open agrarische corridor niet meer aansluit op het bouwperceel en bovendien gekenmerkt wordt door rijwoningen en slechts zeer beperkt een meergezinswoning.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde functioneel niet inpasbaar acht.

Het betoog van de verzoekende partij op dit weigeringsmotief is louter opportunistiekritiek waarmee ze te kennen geeft het niet eens te zijn. Evenwel toont ze met haar argumentatie niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn. Op grond van de door haar voorgehouden visie in verband met de maatschappelijke tendens om onbebouwde oppervlakte zo veel mogelijk te vrijwaren en het kwalitatief ruimtelijk rendement van reeds bebouwde oppervlakte te verhogen onder meer door inbreiding, stuurt ze bovendien kennelijk aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar aangevraagde stedenbouwkundige vergunning, waarvoor de Raad gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan niet bevoegd is. Hetzelfde geldt voor haar argument dat het bestaande pand te groot is om te functioneren als een ééngezinswoning.

De beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand, en meer in het bijzonder de functionele inpassing van het aangevraagde in deze bestaande toestand, wordt door de verzoekende partij op geen enkele wijze weerlegd. Het loutere feit dat de verzoekende partij zich hierin niet kan vinden toont de onredelijkheid noch de onjuistheid van de genomen beslissing niet aan. In het licht van de beschikbare gegevens van het dossier kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat de omvorming naar een meergezinswoning niet inpasbaar is in de omgeving bestaande toestand.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste, derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van de artikelen 4.2.19, §1, 4.3.1, §1, 4.3.2, 4.4.24, 4.4.26 en/of 4.4.28 VCRO, van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het planologisch attest, van artikel 1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel (met in begrip van de schadebeperkingsplicht), het redelijkheidsbeginsel, het *fair play*-beginsel en het diligentiebeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de vergunning werd geweigerd omwille van het planologisch attest van 27 december 2010 en/of (de bijzondere voorwaarde opgenomen in) de stedenbouwkundige vergunning van 1 augustus 2013, terwijl de vergunning niet rechtsgeldig kan worden geweigerd op grond van deze motieven, aangezien deze beslissingen wederrechtelijk zijn, minstens niet kunnen tegengeworpen worden aan haar en in elke geval een verschillend voorwerp betreffen.

In een derde middel voert de verzoekende partij ook nog de schending aan van artikel 4.2.14, §1 VCRO. Ze stelt dat de vergunning werd geweigerd omwille van het beweerdelijke onvergund zijn van een bijgebouw, terwijl de vergunning niet rechtsgeldig kan geweigerd worden op grond van deze reden, omdat het bijgebouw als vergund geacht moet worden beschouwd overeenkomstig artikel 4.2.14, §1 VCRO omdat het werd gebouwd in de periode '65-'75, dit is voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977. Ze houdt voor dat de verwerende partij haar beslissing ter zake minstens beter had moeten motiveren en desgevallend een voorafgaandelijk feitenonderzoek had moeten uitvoeren.

In haar vierde en laatste middel roept de verzoekende partij tot slot de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Ze is van oordeel dat de vergunning werd geweigerd (mede) omwille van stedenbouwkundige inbreuken in verband met het aanpalende gebouw, terwijl de vergunning niet rechtsgeldig geweigerd kan worden op grond van deze reden, omdat deze stedenbouwkundige inbreuken volstrekt irrelevant zijn en niet aan haar kunnen worden tegengeworpen.

2.

De verwerende partij is van oordeel dat deze middelen als onontvankelijk moeten worden afgewezen.

Ze argumenteert dat de overwegingen die ze in de bestreden beslissing heeft besteed aan de historiek en de vermelding daarin over het planologische attest, net zoals de stedenbouwkundige inbreuken aan het aanpalend gebouw en het onvergunde bijgebouw geen determinerende weigeringsmotieven zijn. Ze beschouwt de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het doorbreken van de samenhang tussen beide panden als determinerende weigeringsgronden, die elk op zich volstaan om de weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de kritiek die in dit middel wordt geuit, moet beschouwd worden als kritiek op een overtollig motief.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat uit de wijze waarop in het dispositief van de bestreden beslissing met gedachtestreepjes een oplistings wordt gemaakt van motieven, alleen al blijkt dat deze niet elk op zichzelf staand zijn maar integendeel samen moeten gelezen worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid

bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overmatig motief.

Hierboven stelde de Raad reeds vast dat een weigeringsmotief inzake goede ruimtelijke ordening een determinerend weigeringsmotief is, ongeacht de verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De verwerende partij vermeldt op het einde van de bestreden beslissing drie weigeringsmotieven:

- een introductie van een meergezinswoning is hier ruimtelijk niet aangewezen (cfr. het tweede middel);
- ondergeschikt is er op dit moment geen tuin voorzien door de aanwezigheid van een onvergund bijgebouw (cfr. het derde middel);
- de samenhang met het rechter aanpalend pand (cfr. het eerste en het vierde middel).

Het tweede middel heeft duidelijk betrekking op de goede ruimtelijke ordening en wordt door de Raad als ongegrond verworpen zodat het weigeringsmotief zoals vermeld onder het eerste gedachtestreepje overeind blijft.

Los van een onderzoek ten gronde van de andere middelen, en los van de vraag of de andere motieven al dan niet als determinerend kunnen aanzien worden, kan de kritiek van de verzoekende partij, aangehaald in het eerste, derde en vierde middel, hoe dan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De middelen wordt verworpen

VI. KOSTEN

De verzoekende partij vordert in haar verzoekschrift de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

Ingevolge artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad enkel een rechtsplegingsvergoeding toekennen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Ook de overige kosten, waaronder het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, worden ten laste van de in het ongelijk gestelde partij gelegd, geheel of gedeeltelijk.

Gelet op het verwerpen van de middelen kunnen de kosten niet ten laste van de verwerende partij gelegd worden en kan een rechtsplegingsvergoeding niet worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS