

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0634 van 5 november 2013
in de zaak 2010/0210/A/3/0266

In zake:

de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

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 13 februari 2010 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 25 maart 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat van 8 september 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 november 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 21 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De eigenaars van de overige loten van de verkaveling hebben zich akkoord verklaard met de aanvraag.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel behoort als lot 6A tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling 296/V/457, van 5 december 2000.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 april 2009 tot en met 28 mei 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat verleent op 24 juni 2009 het volgende gunstig advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag beoogt het wijzigen van de bouwdiepte van een driesgevelwoning van 15.00m naar 17.50m. Het is de bedoeling van een veranda aan de woning toe te voegen op 2.50m van de rechter perceelsgrens. De woning heeft nu een bouwdiepte van 13.00m en er wordt 4.50m aan toe gevoegd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De werken worden uitgevoerd in functie van wonen en zijn hierdoor verenigbaar met de planologische voorschriften toepasselijk voor woongebieden. Het ontwerp sluit qua inplanting en afmetingen voldoende aan met het bestaand gebouw en de omgeving.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch, stedenbouwkundig en architecturaal verantwoord.

BESLUIT

GUNSTIG mits behoud van de overige goedgekeurde voorschriften.

... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 juli 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het eigendom maakt deel uit van een bouwblok waarvoor eenzelfde gabarit en afmetingen werden goedgekeurd. Het gebouw is momenteel al dieper dan het aanpalend gebouw. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 15m is gangbaar bij de beoordeling van aanvragen om stedenbouwkundige vergunning. Het willekeurig wijzigen van de bouwdiepte is ten nadele van de eenvormigheid van het bouwblok. De aanbouw van een veranda betekent geen meerwaarde qua woonkwaliteit.

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 bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

Ongunstig

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat weigert op 8 september 2009 de gevraagde wijziging gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij en mevrouw █████ tekenen tegen deze beslissing op 19 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2009 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning 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 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

1. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling █████, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 5 december 2000. Bij het wijzigen van een verkaveling dienen de hogere plannen van aanleg in overweging genomen te worden, in dit geval het gewestplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed voor de eerste 50m gelegen in een woongebied met landelijk karakter. De gevraagde

verkavelingswijziging is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

...

3. De aanvraag is ingediend als een vraag tot wijziging van de bouwdiepte van 15m naar 17.50m, met de bedoeling van een veranda aan de woning toe te voegen tot op 2.50m vanaf de perceelsgrens. Dit gaat gepaard met een wijziging van de bouwzone op het verkavelingsplan.

Een bouwdiepte van 17.50m komt nog niet voor binnen de verkaveling. Het handhaven van vaste bouwdieptes voor het geheel van de verkaveling is niet enkel ingegeven tot wat mogelijk blijft om het wooncomfort (lichtinval) binnen de woning te vrijwaren, maar ook om het evenwicht tussen de percelen te bewaren en te beletten dat hinder voor privacy of bezonning zou ontstaan op aanpalende tuinstroken. Gangbaar wordt een bouwdiepte van 15m aangehouden binnen verkavelingen, hier kan worden van afgeweken indien er bijzondere plaatselijke omstandigheden een grotere bouwdiepte kunnen verantwoorden. Hier zijn dergelijke omstandigheden niet aanwezig. De aanvraag heeft betrekking op een perceel binnen een recente verkaveling waarin gelijkvormigheid is nagestreefd en tot op heden ook werd bewaard. Het betreft een recente verkaveling waarbij de aanvrager het perceel kocht met kennis van de beperkingen die hieraan verbonden zijn. Het toestaan van een afwijkende bouwdiepte doorbreekt de homogeniteit en samenhang in de verkaveling.

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

- er werd een homogene ordening voor de hele verkaveling betracht waarbij een gangbaar gehanteerde bouwdiepte werd opgelegd, hier zijn geen bijzondere omstandigheden voorhanden die een grotere bouwdiepte verantwoorden;*
- door het toestaan van een grotere bouwdiepte wordt een aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening van de plaats;*
- het betreft een zeer recente verkaveling, waarbij het perceel werd aangekocht met kennis van de beperkingen die voortvloeien uit de verkavelingsvoorschriften.*

...

VIII. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door heer en mevrouw ████████ tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Ternat van 8 september 2009, niet in te willigen.

...

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 op 14 januari 2010 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 13 februari 2010, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en bijgevolg conform artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij een schending van 'het motiveringsbeginsel' in, die zij als volgt toelicht:

“..."

Dit beginsel houdt in dat iedere bestuurshandeling gedragen moet zijn door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn en blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit het administratief dossier. De motieven moeten bijgevolg minstens kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig (d.w.z. de beslissing rechtens kunnen dragen en verantwoorden) zijn. De motivering moet afdoende zijn om de beslissing te schragen.

*1) In de beslissing van de deputatie is er sprake van een “recente verkaveling waarin gelijkvormigheid is nagestreefd **en tot op heden ook werd bewaard.**” Verderop is te lezen: “Het toestaan van een afwijkende bouwdiepte doorbreekt **de homogeniteit en samenhang in de verkaveling.**”*

Terwijl in het verzoekschrift omstandig wordt uitgelegd dat:

- de woning deel uitmaakt van een groep van drie woningen bestaande uit twee halfopen en één gesloten gezinswoning;*
- dat er gezien van de straatzijde enige uniformiteit is tussen deze drie woningen;*
- dat de wijziging van de verkavelingsvergunning geenszins betrekking heeft op de wijziging van deze uniformiteit;*
- dat de wijziging van de verkavelingsvergunning immers betrekking heeft op de achterzijde van de woning;*
- dat in het verzoekschrift omstandig en precies wordt omschreven dat er aan de achterzijden van de drie woningen helemaal geen sprake is van enige samenhang;*
- dat deze feiten ook eenvoudig ter plaatse kunnen vastgesteld worden.*

De deputatie heeft zich dus gebaseerd op een motief dat in feite niet juist is, terwijl de correctheid van dit motief gemakkelijk ter plaatse kan vastgesteld worden.

Dat het motief van de deputatie dat de homogeniteit moet bewaard worden dus niet langer kan gehandhaafd worden, nu dit feitelijk onjuist blijkt.

Ook het motief dat door het toestaan van de wijziging van de verkavelingsvergunning een aanzet wordt gegeven tot een gewijzigde ordening van de plaats, kan niet langer gehandhaafd worden, nu blijkt dat momenteel reeds zeer diverse bouwdieptes aanwezig zijn ondanks dezelfde geldende bouwvoorschriften. Er wordt dus geen aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening van de plaats, er is immers reeds een zeer verscheiden situatie.

2) Verder motiveert de deputatie haar beslissing door te stellen: "Het betreft een zeer recente verkaveling waarbij het perceel werd aangekocht met kennis van de beperkingen die voortvloeien uit de verkavelingsvoorschriften".

Vooreerst dient er op gewezen te worden dat de vergunning reeds dateert van 18 juni 2002, zijnde acht jaar geleden. Wie bepaalt er wat recent is ? Acht jaar is recent en tien jaar misschien niet meer ?

...

Fundamenteler echter, is het al dan niet recent zijn van een verkavelingsvergunning geen criterium om een wijziging al dan niet toe te staan. Nergens in de regelgeving is dit voorzien. Er is nergens een termijn bepaald van wanneer wel of niet een verkavelingswijziging kan aangevraagd worden of toegestaan worden. Overigens geeft de deputatie zelf, minstens impliciet, wel degelijk aan dat een "recente" verkaveling kan gewijzigd worden, namelijk indien er bijzondere plaatselijke omstandigheden zijn (confer infra).

Dit motief kan dus niet behouden worden omdat het in rechte en in feite niet juist is.

3) Een laatste motief van de deputatie betreft dat er kan afgeweken worden van de bouwdiepte van 15m indien er bijzondere plaatselijke omstandigheden een grotere bouwdiepte kunnen verantwoorden.

In het beroepschrift wordt duidelijk aangegeven dat er bijzondere omstandigheden zijn om de verkavelingswijziging te vragen, namelijk de gewijzigde werksituatie van zowel mijnheer als mevrouw [REDACTED], die beiden de mogelijkheid hebben om te telewerken en deze kans ook (willen) benutten. Hierdoor dient een ruimte voorzien te worden voor twee telewerkers, die afgenomen wordt van de woonruimte en men achteraan wenst te compenseren. Ter zijde, telewerken is nu, gelet ook op de technologische evolutie (digitalisering, informatisering,...), evidentier dan dat dit het geval was in 2002. Om een en ander te realiseren vragen zij een verkavelingswijziging ten belopen van 12,4 m².

De deputatie geeft geen enkel motief waarom deze bijzondere omstandigheden niet in aanmerking kunnen worden genomen. Er wordt enkel gesteld dat er geen bijzondere omstandigheden voorhanden zijn die een grotere bouwdiepte verantwoorden. Nergens in de beslissing wordt ingegaan op het argument van de beroepsindiener. Het is niet duidelijk wat uit het motief van de deputatie moet afgeleid worden. Heeft men dit argument niet opgemerkt en stelt de deputatie daarom dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn ? Of heeft men dit wel opgemerkt, maar wenst men dit niet te aanvaarden ? ongeacht de hypothese, is er telkens een tekortkoming in de motivering. In het eerste geval motiveert de deputatie dat er geen bijzondere omstandigheden zijn, terwijl er wel degelijk bijzondere omstandigheden in het beroepschrift zijn, in het tweede geval wenst de deputatie er blijkbaar geen rekening mee te houden, maar nergens wordt een motief gegeven waarom er met de aangehaalde bijzondere omstandigheden geen rekening kan gehouden worden. Kortom, in beide gevallen het ontbreken van enige motivering.

4) Ondanks het feit dat hiermee alle redenen weerlegd zijn die de deputatie formeel aangehaald heeft om de aanvraag te weigeren, dient ook nog gewezen te worden op de volgende materiële fouten die in de beslissing van de deputatie worden aangehaald:

a) In de beslissing wordt ook aangehaald dat het beperken van de bouwdiepte tot 15 m in de plaats van 17,5 m ingegeven wordt "tot wat mogelijk blijft om het wooncomfort (lichtinval) binnen de woning te vrijwaren".

De verkavelingswijziging heeft betrekking op de plaatsing van een veranda! Bij een veranda bestaan de wanden grotendeels uit glas. Bovendien zal er bijkomend in het platte dak van de veranda nog een lichtstraat worden voorzien. Glas heeft niet de eigenschap om de lichtinval te beperken. Bovendien blijkt ook duidelijk uit het beroepschrift dat de veranda niet over de volledige breedte van de achtergevel (confer infra) zal worden gebouwd.

Het motief in de beslissing van de deputatie om o.a. omwille van de lichtinval de bouwdiepte te beperken houdt in het concrete geval geen steek. Het motief is in feite niet juist.

b) In de beslissing van de deputatie is eveneens te lezen dat de beperking in bouwdiepte nodig is om het evenwicht tussen de percelen te bewaren (wat momenteel al zeker niet het geval is, confer supra) en te beletten dat hinder voor privacy en te beletten dat hinder voor privacy of bezonning zou ontstaan op aanpalende tuinstroken.

In het beroepschrift wordt duidelijk aangegeven dat er net omwille van die redenen een bouwvrije strook van 2,5 meter ten opzichte van de perceelsgrens van lot 5A wordt gerespecteerd.

Ook dit motief is dus in feite niet juist. Overigens is in de verkavelingswijziging ook duidelijk het volgende terug te vinden: "Aangezien de tuinen noord-noordoostelijk georiënteerd zijn, brengt dit het grootste deel van de dag geen extra schaduw met zich mee. Naar de avond toe (rond 18u) is de lichtinval nu reeds gehinderd door een treurwilg van 6 meter hoog op het perceel links van lot 6A."

Gelet op het bovenstaande te besluiten tot een schending van het motiveringsbeginsel, doordat hetzij niet geantwoord wordt op de argumenten van de beroepsindiener, hetzij geantwoord wordt met motieven die in rechte en/of in feite onjuist blijken te zijn; dat daarnaast ook geen andere materiële elementen in de beslissing kunnen worden gevonden die de beslissing kunnen handhaven, meer zelfs dat een aantal materiële elementen eveneens feitelijk fout blijken te zijn.
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de bevoegde overheid in het besluit zelf duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven die tot haar beslissing hebben geleid.

...

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid (opportuniteit). Bij de beoordeling van een 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.

...

De verzoekende partijen tonen met hun kritiek niet aan dat de verwerende partij de motiveringsplicht zou hebben geschonden. Evenmin tonen de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij tot een conclusie zou zijn gekomen die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, namelijk een beoordeling “waarvan het in redelijkheid ondenkbaar is dat enige andere overheid ze zou maken”.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen een andere visie hebben op de goede ruimtelijke ordening van de omgeving heeft uiteraard niet tot gevolg dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partijen leggen geen enkel overtuigingsstuk voor met betrekking tot hun bewering dat de verkaveling geen homogeen karakter zou hebben.

Een verkavelingvergunning brengt een ruimtelijke ordening op microschaal tot stand en concipieert dus per definitie een omgeving met een homogeen stedenbouwkundig karakter.

In casu moet worden vastgesteld dat de inplantingsplannen die worden voorgelegd door de verzoekende partijen voldoende aantonen dat de gevraagde wijziging van de verkavelingvergunning het homogene karakter van de bestaande verkavelingvergunning zal doorbreken (stuk 1.h).

Ook de plannen die zijn gevoegd bij de originele verkavelingaanvraag tonen aan dat de ontwerper een homogeen en samenhangend geheel beoogt (stuk 1.i) en dat de aanvraag van de verzoekende partijen hieraan afbreuk doet.

...

Een verwijzing naar de eventueel beperktere ‘effectieve’ bouwdiepte van de aanpalende percelen (respectievelijk 9m en 13m volgens de verzoekende partijen) kan geen afbreuk doen aan het homogene karakter die de verkavelingvoorschriften tot stand wensen te brengen. Immers, de beperktere feitelijke bouwdiepte van de aanpalende percelen zal het onevenwicht tussen de percelen slecht uitvergroten. Bovendien – en a contrario – hebben de aanpalende eigenaars volgens de verkavelingvoorschriften steeds de hypothetische mogelijkheid om hun woning tot de toegestane bouwdiepte van 15m te brengen.

De verzoekende partijen gronden hun argumentatie tevergeefs op een feitelijke situatie, waarvoor overigens geen overtuigingsstukken worden voorgelegd en gaan volledig voorbij aan de homogene ruimtelijke ordening op microschaal die de verkavelingvoorschriften tot stand hebben gebracht.

...

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij het volgende op:

- De bestreden beslissing overweegt op correcte wijze dat de verkaveling van recente datum is en dat het perceel werd aangekocht met kennis van de beperkingen die voortvloeien uit de verkavelingvoorschriften. De verkavelingvergunning werd verleend in 2000. De verzoekende partijen hebben middels een stedenbouwkundige vergunning in de periode 2002-2003 een woning opgericht op het perceel. Gelet op deze feitelijke vaststellingen is de verwerende partij terecht van oordeel dat de recentelijk ontworpen ruimtelijke ordening op microschaal geen wijzigingen moet ondergaan.

- De verzoekende partijen betwisten niet dat een bouwdiepte van 15m algemeen gangbaar is maar menen dat zij aanspraak kunnen maken op bijzondere omstandigheden voor een uitbreiding van deze bouwdiepte, namelijk een gewijzigde gezin- en werksituatie.

De verwerende partij moet vaststellen dat de argumenten van de verzoekende partijen niet van stedenbouwkundige aard zijn en bijgevolg moeten worden verworpen. Immers, bijzondere omstandigheden duiden uiteraard op een bijzondere 'stedenbouwkundige' situatie en niet op een familiale- of werksituatie. Een dergelijke bijzondere stedenbouwkundige situatie is niet aanwezig.

- De uitbreiding in de diepte en de breedte zal wel degelijk een weerslag hebben op de lichtinval – zelfs bij een veranda met plat dak - en op het evenwicht tussen de percelen. In de aanvraag tot verkavelingwijziging wordt de zogenaamde veranda als volgt omschreven (stuk 1.b.):

Het bouwen van een veranda met een oppervlakte van ongeveer 28m² en een hoogte van ongeveer 3m (gelijk met het bestaande plat dak van de woning) (zie bijlage 2-3). De opbouw van de veranda bestaat uit aluminium ramen een plat dak met een lichtstraat. Deze veranda heeft als doel meer leefruimte te creëren.

Het hoeft weinig betoog dat een dergelijke constructie met aluminium ramen die tot doel heeft meer leefruimte te creëren bezwaarlijk als een 'gewone' veranda kan worden beschouwd die geen weerslag zal hebben op de aanpalende percelen (zie ook de fotoreportage onder stuk 1.e). Het waardeoordeel dat de verwerende partij heeft uitgesproken over de mogelijke gevolgen van een dergelijke uitbreiding is niet kennelijk onredelijk.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

1)...

In het verzoekschrift en de bijgevoegde stukken werd omstandig uitgelegd dat zeker langs de achterzijde, waarop de aanvraag betrekking heeft, ondanks misschien theoretisch dezelfde voorschriften, de homogeniteit al lang zoek is en dit niet aan ons verweten kan worden, maar enkel aan de vergunningverlenende overheid die volgens verwerende partij “rekening moet houden met de huidige en met de toekomstige goede ruimtelijke ordening en dit zowel voor de onmiddellijk als voor de ruimere omgeving”. Indien de beoogde homogeniteit zo belangrijk was, waarom heeft de vergunningverlenende overheid deze dan bij het verlenen van de drie vergunningen doorbroken ?

...

Zoals we reeds aangaven in de stukken die we overmaakten, bestaat er tussen die drie woningen enkel homogeniteit inzake kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte en het feit dat de voorgevels op eenzelfde lijn (weliswaar niet parallel aan de weg) liggen. Voor de rest zijn de drie woningen opgetrokken in drie verschillende soorten stenen en ook het schrijnwerk verschilt qua soort materiaal en kleur tussen de drie woningen. Achteraan is

er geen enkele homogeniteit qua bouwlijn. Deze zaken zijn eenvoudig door iedereen te allen tijde vast te stellen.

Verwerende partij werpt een beetje eigenaardig op dat geen enkel overtuigingsstuk wordt voorgelegd met betrekking tot de bewering dat de verkaveling geen homogeen karakter zou hebben, maar incorporeert vervolgens in haar stukken het inplantingsplan van de huidige situatie dat we hebben overgemaakt.

...

Op basis van het hierboven gegeven cijfermateriaal en het inplantingsplan kan dus enkel maar besloten worden dat er nu al geen homogeniteit aanwezig is en dat het ons gevraagde, zoals tegenpartijen onrechte stelt, dus zeker niet het homogene karakter doorbreekt.

...

Ondanks het feit dat we het met de verwerende partij eens kunnen zijn dat “de plannen die zijn gevoegd bij de originele verkavelingsaanvraag tonen aan dat de ontwerper een homogeen en samenhangend geheel beoogt”, kunnen we geenszins eens zij met de conclusie die de verwerende partij hieraan verbindt door te stellen “en dat aanvraag van de verzoekende partij hieraan afbreuk doet”.

...

Verwerende partij werpt ten onrechte op dat geen overtuigingsstukken werden overgemaakt. Meer zelfs, verwerende partij maakt er zelfs gebruik van! In weerwil van de objectieve gegevens ziet ze echter zaken die er niet zijn. Overigens geeft verwerende partij uiteindelijk zelf toe dat er momenteel reeds heterogeniteit aanwezig is. Bijkomend aan de stukken die reeds werden overgemaakt, worden nog twee luchtfoto's overgemaakt die eveneens niets aan duidelijkheid overlaten. Bovendien is de toestand voor eenieder eenvoudig op het terrein vast te stellen.

...

Verwerende partij stelt tevens dat de bijzondere omstandigheden betrekking moeten hebben op een “stedenbouwkundige situatie” en stelt dat deze niet aanwezig is.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat in de motivering zonder meer staat “geen bijzondere omstandigheden” en niet ‘bijzondere omstandigheden van stedenbouwkundige aard’. Indien het de bedoeling was om de bijzondere omstandigheden te beperken, dan had dit zo uitdrukkelijk in de motieven moeten staan.

Bovendien haalt verwerende partij geen enkele rechtsgrond aan waaruit zou blijken dat enkel “stedenbouwkundige” omstandigheden in aanmerking kunnen worden genomen.

...

Indien er al een rechtsgrond is die stelt dat enkel “stedenbouwkundige” omstandigheden in aanmerking kunnen worden genomen dan is minstens de motivering te beknopt geformuleerd, want een en ander is hierin niet terug te vinden. Maar zelfs dan zijn er wel degelijk feitelijke “stedenbouwkundige” omstandigheden aanwezig, die een afwijking verantwoorden.

...

2) Ten tweede motiveert de deputatie de beslissing door te stellen:

“Door het toestaan van een grotere bouwdiepte wordt een aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening van de plaats”.

...

Indien de Raad hier toch enig inhoudelijk element zou ontwaren, dan zouden wij willen stellen dat het door ons gevraagde, zoals hierboven al toegelicht, geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening omdat zowel op verkavelingsniveau als op straatniveau heterogeniteit troef is en op naburige percelen grotere bouwdieptes worden gehanteerd dan de door ons gevraagde wijziging. Er zal dus een wijziging optreden van de bestaande toestand maar die is in alle objectiviteit te verantwoorden, zeker indien men rekening houdt met de bestaande toestand in de omgeving.

3) Tot slot motiveert de deputatie de beslissing door te stellen:

“Het betreft een zeer recente verkaveling waarbij het perceel werd aangekocht met kennis van de beperkingen die voortvloeien uit de verkavelingsvoorschriften”.

...

Echter dient vastgesteld te worden dat er nergens in de regelgeving een tijds criterium is voorzien waarin al dan niet een verkavelingswijziging zou mogen aangevraagd worden. In de ogen van de deputatie is dit dan wel misschien een “zeer recente” verkaveling, dat belet niet dat evenzeer een verkavelingswijziging mag aangevraagd en goedgekeurd worden. Of wil de deputatie aangegeven dat als we nog wat langer wachten tot de verkaveling niet meer “zeer recent” is, dat het door ons gevraagde dan wel goedgekeurd kan worden? Hieruit blijkt meteen de niet-pertinentie van dit motief.

Bovendien blijkt de niet-pertinentie van het tijds criterium om een verkavelingswijziging te weigeren nog meer uit het eigen gedrag van verwerende partij. Er werden door verwerende partij (en ook door andere besturen) reeds tal van verkavelingswijzigingen goedgekeurd waarbij de termijn tussen de datum van de verkaveling en de datum van de verkavelingswijziging aanzienlijk korter is, dan de meer dan 7 jaar in dit dossier. De tijd ontbrak ons om op 15 dagen in het kader van openbaarheid van bestuur aan de tegenpartij een lijst te vragen van concrete voorbeelden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt de wijziging van een verkavelingsvergunning, meer specifiek de wijziging van de bouwdiepte van 15 m naar 17,50 m. De verzoekende partij wenst in een later stadium een veranda aan haar woning toe te voegen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de schending van het ‘motiveringsbeginsel’ inroept en uit de nadere toelichting van het middel blijkt dat de verzoekende partij zowel de schending van de formele als de materiële motiveringsplicht inroept.

De Raad is evenwel van oordeel dat de bestreden beslissing wel degelijk een formele motivering bevat en uit de uiteenzetting van haar middel blijkt dat de verzoekende partij deze motieven kent, maar de feitelijke en juridische juistheid ervan betwist en tevens aanvoert dat de gehanteerde motieven kennelijk onredelijk zijn. De Raad begrijpt de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke 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.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid 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.

De verwerende partij dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren. De verwerende partij weigert de aanvraag omwille van het doorbreken van het homogene karakter van de verkaveling. Zij overweegt:

“... ”

Gangbaar wordt een bouwdiepte van 15m aangehouden binnen verkavelingen, hier kan worden van afgeweken indien er bijzondere plaatselijke omstandigheden een grotere bouwdiepte kunnen verantwoorden. Hier zijn dergelijke omstandigheden niet aanwezig. De aanvraag heeft betrekking op een perceel binnen een recente verkaveling waarin gelijkvormigheid is nagestreefd en tot op heden ook werd bewaard. Het betreft een recente verkaveling waarbij de aanvrager het perceel kocht met kennis van de beperkingen die hieraan verbonden zijn. Het toestaan van een afwijkende bouwdiepte doorbreekt de homogeniteit en samenhang in de verkaveling.

“... ”

3.

De woning van de verzoekende partij maakt deel uit van een woonblok van drie woningen. Samen met een naastgelegen woonblok van eveneens drie woningen vormen deze twee woonblokken de verkaveling waarvan de wijziging wordt gevraagd.

In zoverre de verwerende partij overweegt dat het toestaan van een afwijkende bouwdiepte de homogeniteit en de samenhang in de verkaveling doorbreekt, stelt de Raad vast dat de verkaveling geen homogeniteit qua bouwdiepte kent. De Raad kan aan de hand van de gegevens van het administratief dossier vaststellen dat de drie woningen van het woonblok, waarvan de woning van de verzoekende partij deel uitmaakt, allen een verschillende bouwdiepte hebben. Waar de verwerende partij stelt dat de in de verkaveling nagestreefde gelijkvormigheid tot op heden werd bewaard, baseert zij haar beslissing op een motief dat feitelijk onjuist is.

De verwerende partij kon op deze grond derhalve niet in redelijkheid oordelen dat de gevraagde wijziging de homogeniteit en samenhang van de verkaveling zou doorbreken. Binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling dient het vergunningverlenend bestuursorgaan, geconfronteerd met een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij heeft op dit punt onzorgvuldig gehandeld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2010, waarbij aan de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER