

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0724 van 3 december 2013
in de zaak 1011/0153/A/8/0119

In zake

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870Heers, Steenweg 161
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven verworpen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 17 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerald KINDERMANS die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de 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 19 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van alle bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning■■■■■”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 maart tot 13 april 21010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 juli 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Ongunstig voor het oprichten van een meergezinswoning met 10 woongelegenheden en parkeerkelder.

Gunstig voor het slopen van de bestaande bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 07/06/2010 een voorwaardelijk gunstig advies. Ik kan niet instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies. De aanvraag past niet in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

Artikel 4.3.1. §1.1° b) van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgestelde meergezinswoning heeft een overdreven bouwvolume. Het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 21m, de 1^{ste} verdieping is 17m voor het gelijkvloers en 10 à 12m voor de verdieping.

Het inplanten van een dergelijk volumineus gebouw op slechts ca. 3m van de erfscheidingen legt een te zware hypotheek op de bezonning en het woongenot (inkijk, geluidshinder door parkeren in de achterliggende tuinzone,...) van de aanpalende

eigendommen (kleinschalige woningen) en verstoort het evenwicht tussen de percelen. De voorgestelde bouwwerken doen om deze redenen afbreuk aan de belevingswaarde van de woonbuurt en brengen de goede aanleg van de plaats in het gedrang. Het betreffende perceel is wel gelegen binnen de voorgestelde afbakening van het stedelijk gebied, doch dit betekent niet dat dergelijke, grootschalige volumes hier overal aanvaardbaar zijn. Een aanvaardbare, ruimtelijke inpassing welke rekening houdt met de reeds aanwezige bebouwing is ook hier noodzakelijk. De voorwaarde om de ramen in de rechterzijgevel op de eerste verdieping, uit te voeren in melkglas is enkel een voorstel tot oplossen van het inkijkprobleem. Zij biedt noch voor de aanpalende bewoners noch voor de toekomstige bewoners van de appartementen, een kwalitatieve oplossing. De slaapkamers van de nieuwe appartementen hebben hierdoor een verminderde kwaliteit en aangezien deze ramen toch open kunnen, blijft inkijk bij de burens mogelijk. Bijgevolg kan het voorgestelde niet aanvaard worden
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven liet na een tijdige beslissing te nemen wegens het uitblijven van het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zodat bij toepassing van artikel 4.7.18, §2 VCRO de vergunning geacht wordt te zijn afgewezen. Deze stilzwijgende weigering werd ter kennis gebracht bij brief van 29 juni 2010.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 augustus 2010 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen binnen een woongebied.

Ter plaatse zijn er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing.

Overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 dient de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan slechts afgegeven zo de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Het ongunstig advies van de GSA is gebaseerd op volgende argumenten:

- *overdreven bouwvolume*
- *aantasting woongenot aanpalende percelen (inkijk, geluidshinder, ...)*
- *de voorwaarden om melkglas te plaatsen zijn niet aanvaardbaar.*

Het overdreven volume is vooral een gevolg van de grote bouwdiepte die gehanteerd wordt:

- *gelijkvloers: 21m*
- *verdieping 1 + 2: 17m.*

De bouwdiepte is overdreven, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen. Deze wijkt volledig af van de normen die ruimtelijk tot heden werden gehanteerd. De normale diepte bedraagt max. 17m op gelijkvloers en 12m op de verdieping.

Er zijn geen ruimtelijke redenen of precedents om dergelijke afwijkingen toe te staan. Het perceel is niet gelegen in een stedelijke omgeving. Dergelijke bouwdieptes komen ook niet voor in de omgeving.

Op basis van de rechtsgelijkheid zouden dergelijke bouwdieptes in principe ook als precedent kunnen gehanteerd worden, hetgeen voor deze omgeving tot onaanvaardbare ruimtelijk ontwikkelingen zal leiden.

De grote bouwdieptes leiden ook tot privacyhinder voor de omliggende percelen. Bijkomend wordt samen met deze grote bouwdiepte de woondichtheid sterk verhoogd. De voorgestelde werken houden bovendien ook een onevenwichtige waardevermeerdering in van deze gronden.

De ontworpen éénslaapkamer-woningen zijn zeer beperkt van omvang. De leefbaarheid wordt in twijfel getrokken omwille van het ontbreken van voldoende bergruimte.

...

Na de hoorzitting van 31 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 15 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 augustus 2010;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 31 augustus 2010 de heer [REDACTED] (aanvrager), architect [REDACTED] en architect [REDACTED] zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het slopen van een woning en het bouwen van 10 appartementen aan de [REDACTED] te Zonhoven;

Overwegende dat het beroep werd ingesteld tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen; dat het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een bijzonder plan van

*aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling van toepassing zijn;
dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;*

Overwegende dat er 2 bezwaren werden ingediend met volgende inhoud:

Bezwaar [REDACTED]:

*ramen 1e verdiep liefst in melkglas ofwel smallere ramen die hoger worden geplaatst;
deze hebben inkijk op ons terras en in onze keuken;
terras achterkant 1e verdieping liefst een ondoorzichtige hogere afsluiting;*

Bezwaar [REDACTED]:

*ik wens geen woekerende klimop op mijn eigendom;
dat deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen werden bijgetreden; dat er bijkomende voorwaarden werden opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;*

Overwegende dat het perceel gedeeltelijk binnen een overstromingsgevoelig gebied gelegen is; dat het gebouw zelf zich hier niet in situeert, zodat dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt;

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater;

Overwegende dat het agentschap Wegen en Verkeer op 17 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat de voorgestelde inplanting in overeenstemming is met het advies;

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp een omvangrijk bouwvolume heeft; dat ten opzichte van de onmiddellijk omgevende bebouwing dit volume als overdreven moet worden beschouwd; dat dit volume vooral een gevolg is van de grote bouwdiepte die gehanteerd wordt: 21m op het gelijkvloers en 17m op verdieping 1 + 2;

Overwegende dat ook deze bouwdiepte overdreven is, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen; dat deze volledig afwijkt van de normen die ruimtelijk tot op heden werden gehanteerd; dat de normale diepte max. 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping bedraagt;

dat er geen ruimtelijke redenen of precedents zijn om dergelijke afwijkingen toe te staan; dat het perceel niet is gelegen in een stedelijke omgeving; dat dergelijke bouwdieptes ook niet in de omgeving voorkomen;

dat op basis van de rechtsgelijkheid dergelijke bouwdieptes in principe ook als precedent zouden kunnen gehanteerd worden, hetgeen voor deze omgeving tot onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkelingen zal leiden;

Overwegende dat de grote bouwdieptes ook tot privacyhinder voor de omliggende percelen leiden;

dat bijkomend samen met deze grote bouwdiepte de woondichtheid sterk wordt verhoogd;

*Overwegende dat de ontworpen éénslaapkamer-woningen zeer beperkt van omvang zijn; dat de een normale woonkwaliteit onvoldoende gegarandeerd is onder meer omwille van het ontbreken van voldoende bergruimte;
...*

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 betekend bij aangetekende brief van 20 september 2010. Het beroep ingediend bij aangetekende brief van 15 oktober 2010 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat het om een omvangrijk bouwvolume gaat en dat de bouwdiepte overdreven is, terwijl er geenszins wordt aangetoond waarom deze bouwdiepte overdreven zou moeten zijn en er geen onderzoek in de omgeving is gebeurd, terwijl er evenmin wordt uitgelegd welke nadelige gevolgen deze bouwdiepte zou hebben en dat ten onrechte wordt gesteld dat de ontworpen éénslaapkamerwoningen zeer beperkt van omvang zijn, waarbij verder gesteld wordt dat een normale woonkwaliteit onvoldoende gegarandeerd is, o.m. omwille van het ontbreken van voldoende bergruimte, terwijl nergens in de bestreden beslissing in concreto wordt aangetoond en onderzocht in welke mate er onvoldoende woonkwaliteit en bergruimte zou zijn.

(...)

Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Verzoeker verwijst naar een toelichtings- en motiveringsnota, opgesteld door het architectenbureau [REDACTED], hetwelk hierna volledig wordt hernomen en waarin een gedetailleerde uitgewerkte 3D-simulatie wordt bijgebracht, waaruit duidelijk naar voor komt welke de volumetrische opbouw is.

Een afzonderlijk exemplaar van deze nota zal bij de stukken worden gevoegd, zodat de materiaalkeuze en de kleuren duidelijk te zien zijn op de afbeeldingen en waaruit blijkt dat deze bijdragen tot een maximale integratie in zijn stedenbouwkundige omgeving en naar vorm, functie, materiaalgebruik en inplanting wel degelijk bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ten opzichte van de eerste geweigerde bouwaanvraag werd een aantal wijzigingen doorgevoerd die tegemoetkwamen aan de bezwaarschriften die ingediend werden. Het college van burgemeester en schepenen heeft derhalve op 25 januari 2010 beraadslaagd en de aangehaalde schriftelijke en mondelinge klachten onontvankelijk en ongegrond verklaard.

Het beoordelen van de ruimtelijke draagkracht is niet op een correcte en gemotiveerde wijze gebeurd, zoals is voorzien in art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zoals ook blijkt uit de argumentatie in de motiveringsnota van architect [REDACTED]. De bestreden beslissing is derhalve strijdig met voormeld artikel, evenals met de motiveringsplicht die hierna wordt toegelicht.

(...)

ONVOLDOENDE MOTIVERING BESTREDEN BESLISSING

Dat de bestreden beslissing van de deputatie onvoldoende gemotiveerd is aan de hand van duidelijke juridische argumenten die gebaseerd zijn op feitelijke gegevens op welke grond de deputatie van de provincie Limburg tot haar conclusie is gekomen;

De materiële motiveringsplicht is een beginsel van behoorlijk bestuur en betekent dat beslissingen gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn.

De materiële motiveringsplicht impliceert dat de motieven kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden. Wat de kenbaarheid betreft volstaat het in het kader van de materiële motiveringsplicht dat deze motieven terug te vinden zijn in het administratief dossier.

Verzoekster beroept zich verder op volgende rechtspraak en rechtsleer:

(...)

In ieder geval kan in voorliggend geval zonder enige twijfel gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn.

Het bestreden besluit schendt dan ook de motiveringsplicht.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verzoekende partij voert aan dat het beoordelen van de ruimtelijke draagkracht niet op een correcte en gemotiveerde wijze gebeurd is.

(...)

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat ons college de vergunning heeft geweigerd op grond van het determinerend motief dat de bouwdiepte overdreven is, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen.

Ons college heeft daarbij verduidelijkt dat dergelijke bouwdieptes niet in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving, die bovendien niet-stedelijk van aard is, en dat zij tot privacyhinder voor de omliggende percelen leiden.

Ons college heeft de aanvraag dus zorgvuldig beoordeeld op zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1.§1. VCRO) en heeft gelet op bovenvermelde problemen in verband met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en het hinderaspect privacy, dewelke expliciet vermeld zijn als beoordelingsgronden in art. 4.3.1. §2.1 VCRO, besloten dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Dit hoofdmotief is een motief dat op zich reeds de beslissing kan verantwoorden. Het motief van de overdreven bouwdiepte is immers een voldoende reden om de vergunning te weigeren.

Daarnaast overweegt ons college in zijn beslissing bijkomend dat de woondichtheid sterk verhoogd wordt en dat de éénslaapkamer-woningen zeer beperkt van omvang zijn, waardoor de normale woonkwaliteit onvoldoende gegarandeerd is.

Hoewel deze overwegingen op zich volkomen gegrond zijn, vormden zij in casu duidelijk iet het determinerende motief. De deugdelijkheid van deze bijkomstige motieven moet bijgevolg niet meer worden toegelicht gezien de deugdelijkheid van het hoofdmotief (zie o.m. R.v.St. 27 februari 2003, nr. 116.559, n.v. Dredging International).

De bovenvermelde motivering is niet onjuist en in geen geval “kennelijk onredelijk”, de motivering i.v.m. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de omgeving is afdoende en voldoende draagkrachtig om het besluit te onderbouwen.

Ons college wenst er bovendien op te wijzen dat het, overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State, de voorganger van uw Raad in deze aangelegenheden, geenszins vereist is dat in de beslissing van de vergunningverlenende overheid de motieven van de motieven worden gegeven en uitgelegd.

Dit volgt noch uit de formele motiveringsplicht noch uit het motiveringsbeginsel (constante rechtspraak Raad van State, recent o.a. R.v.St. 28 september 2010, nr. 207.720, Janssens; R.v.St. 10 september 2010, nr. 207.292, Aktas; R.v.St. 9 maart 2010, nr. 201.768, Evers; R.v.St. 8 maart 2010, nr. 201.598, Buysse).

De motiveringsplicht houdt trouwens niet in dat alle ter staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt na punt beantwoord zouden moeten worden, doch wel dat in het besluit waarbij op de vergunningsaanvraag wordt beschikt de met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening verband houdende redenen worden aangegeven waarop de beslissing is gesteund, (R.v.St. 24 juni 2008, nr. 184.519, Janssens en Janssens), hetgeen in casu is nageleefd door de vermelding en verduidelijking van het hoofdmotief, met name de overdreven bouwdiepte.

Ten slotte moet er nog worden verwezen naar de vaststaande rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Het komt uw Raad, en a fortiori de verzoekende partij, bijgevolg niet toe zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van ons college. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is uw Raad enkel bevoegd na te gaan of ons college is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning onverenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Welnu, de verzoekende partij heeft klaarblijkelijk louter een andere mening omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dan ons college. Louter een andere mening hebben omtrent een dergelijke aangelegenheid volstaat evenwel niet om de motivering van een besluit onderuit te halen.

Aangezien de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de opgegeven motieven onjuist of onredelijk zijn, in het licht van de gegevens van het dossier, is het middel dan ook ongegrond.

Ons college wenst trouwens nog het volgende op te werpen tegen de uiteenzetting die de verzoekende partij doet op bladzijde 13 t.e.m. 15 van haar verzoekschrift. De verzoekende partij beperkt zich tot een uiteenzetting over de inhoud en draagwijdte van de wettelijke motiveringsplicht en motiveringsbeginsel, met algemene verwijzingen naar rechtspraak van de Raad van State en rechtsleer hierover.

In deze uiteenzetting voert zij evenwel nergens concreet aan op grond waarvan zij van oordeel is dat de motiveringsplicht in dit dossier zou zijn geschonden en dus dat ons college door het nemen van het bestreden besluit deze motiveringsplicht zou hebben geschonden. Haar theoretische beschouwingen over de motiveringsplicht worden m.a.w. op geen enkele wijze toegespitst en geconcretiseerd op het bestreden besluit.

De uiteenzetting van de verzoekende partij kan op dit punt dan ook niet worden beschouwd als een ontvankelijk 'middel' in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede alinea VCRO, bij gebrek aan voldoende en duidelijke omschrijving van de wijze waarop de motiveringsplicht naar het oordeel van de verzoekende partij door de bestreden beslissing zelf zou zijn geschonden (vergelijk met bijv. R.v.St. 27 september 2000, nr. 89.825, n.v. Cominbel; R.v.St. 19 februari 1999, nr. 78.839, Hourez; R.v.St. 20 maart 1998, nr. 72.628, Meulemans).

Het middel is bijgevolg onontvankelijk en minstens ongegrond.

2.het gelijkheidsbeginsel

Hoewel de verzoekende partij dit niet expliciet als middel opwerpt kan ons college uit de argumentatienota van architectenbureau [REDACTED] toch afleiden dat verzoekende partij meent dat het gelijkheidsbeginsel zou geschonden zijn, quod non.

(...)

Het is aan de verzoekende partij die een schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert om deze schending te bewijzen aan de hand van in haar verzoekschrift op te nemen concrete en precieze gegevens die duidelijk moeten maken dat het om volledig vergelijkbare gevallen gaat en dat er geen objectieve verantwoording bestaat voor de ongelijke behandeling

(...)

Daarenboven moet die schending blijken uit de ongeoorloofde verschillende beoordeling van vergelijkbare situaties door éénzelfde vergunningverlenende overheid; indien deze beslissingen genomen werden door een andere overheid kan er geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel

(...)

De verzoekende partij reikt evenwel geen nadere gegevens aan in verband met de vergelijkbaarheid van die vergunningen met de door haar gevraagde vergunning, in het bijzonder niet wat betreft de bouwdiepte ervan (nochtans het determinerende motief), noch in verband met het tijdstip van die vergunningen, de concrete ligging van die vergunde constructies ten opzichte van het perceel waarop de aanvraag van de verzoekende partijen betrekking hebben, noch in verband met de overheid die deze vergunningen zou hebben verleend.

(...)

Bijgevolg kan er alleen al wegens het gebrek aan enig bewijs van het aanwezig zijn van volledig vergelijkbare gevallen, geen aanleiding zijn tot de nietigverklaring van het bestreden besluit d.d. 15 september 2010 van ons college.

*Voor zover het middel al ingeroepen zou zij, is het onontvankelijk en minstens ongegrond.
...*

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

In de antwoordnota namens de deputatie wordt gesteld dat uit de bestreden beslissing reeds duidelijk zou blijken dat de deputatie de vergunning geweigerd heeft op grond van het determinerend motief dat de bouwdiepte overdreven is, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen.

Daarbij stelt de deputatie dat verduidelijkt werd dat dergelijke bouwdieptes niet in overeenstemming zijn met de onmiddellijke omgeving die bovendien niet stedelijk van aard zou zijn en dat zij tot privacy voor de omliggende percelen leiden.

Daarnaast stelt de deputatie dat in haar beslissing werd vermeld dat de woondichtheid sterk verhoogd wordt en dat de éénslaapkamerwoningen zeer beperkt zijn van omvang, waardoor de normale woonkwaliteit onvoldoende gegarandeerd zou zijn.

Hoewel deze overwegingen op zich volkomen gegrond zijn vormen ze in casu duidelijk niet het determinerend motief, aldus de antwoordnota van de deputatie.

De deputatie verwijst naar rechtspraak van de raad van state met betrekking tot de motiveringsplicht, waarbij vooral in algemene bewoordingen wordt gesteld dat er voldoende motivering werd gegeven.

De deputatie stelt verder dat het gewoon zo is dat verzoekende partij een andere mening zou hebben omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke

ordering dan de deputatie zelf, maar dat het hebben van een andere mening omtrent een dergelijke aangelegenheid niet volstaat om de motivering van het besluit onderuit te halen.

Met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel wordt vooral in zeer algemene bewoordingen verwezen naar rechtspraak en rechtsleer zonder dat diepgaand wordt ingegaan op de argumentatie die in het voorliggende dossier ontbreekt.

Verzoeker wenst bijkomende argumentatie aan te voeren teneinde haar standpunt te staven.

(...)

Er wordt gesteld dat het aangevraagde bouwvolume 20 m op het gelijkvloers en 17 m heet op de verdieping 1 en 2 en dat dit insinueert dat verzoeker een gigantisch bouwblok wenst te realiseren.

Door de fragmentatie van het bouwvolume in twee gekoppelde bouwblokken en het onderbrengen van de tweede verdieping onder een lessenaarsdak wordt volledig voorbijgegaan aan het architectonisch concept, hetwelk dit juist voorkomt.

Er wordt gesteld dat er geen ruimtelijke redenen noch precedentes zouden zijn om te stellen dat van de normale diepte van maximum 17 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping mag afgeweken worden.

Verzoeker verwijst naar de reeds bijgebrachte motivatienota, welke het tegendeel duidelijk aantonen.

Verzoeker levert evenwel bijkomende bewijsstukken aan, zoals hiervoor vermeld.

(...)

Er is absoluut geen privacyhinder voor de aanliggenden.

Hierbij wordt gestreefd naar het plaatsen van zichtschermen op de terrassen.

De raampartijen in de rechterzijgevel verdiep 1 herbergen slaap- en badkamerfuncties.

De tijdelijke bezetting op een dag van dit soort ruimtes kunnen geen aanleiding geven tot privacyhinder.

Verder wordt gesteld dat de omgeving niet stedelijk van aard zou zijn, hetgeen nochtans wordt tegengesproken op de bijgevoegde luchtfoto van het gebied die zich als trechter bevindt tussen de omleidingsweg N74 en de voorliggende gewestweg, zodat blijkt dat bezwaarlijk deze omgeving niet stedelijk van aard kan genoemd worden.

Dat verder gesteld wordt dat het hier om niet-kwalitatieve éénslaapkamerappartementen gaat, terwijl van de tien appartementen er slechts twee éénslaapkamerappartementen zijn en dat dit de twee dakloften betreft van 90 m² en 110 m² bebouwde oppervlakte en 51 m² en 58 m² kwalitatief

Hoogstaande buitenruimtes, waar bij alle acht overige appartement het gaat over tweeslaapkamerappartementen.

Momenteel wordt er in Hasselt een prestigieus bouwproject [REDACTED] uitgevoerd (architect [REDACTED] en partners), welke zeer recent goedkeuring gekregen heeft voor éénkamerappartementen die thans in uitvoering zijn, waarbij de oppervlakte van de

appartementen 40,82 m² bedragen, zijnde de helft van de oppervlakte van de éénslaapkamerlofts van verzoekende partij.

Men kan derhalve bezwaarlijk beweren dat de normale woonkwaliteit in vraag kan worden gesteld, gezien de dubbele woonoppervlakte en zevenvoudige terrasoppervlakte.

Verzoekende partij is in tegenstelling tot de deputatie van mening dat het aan de raad voor vergunningsbetwistingen toekomt haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van het college van de deputatie, gezien uit voorgaande duidelijk blijkt dat deze nagelaten heeft op een objectieve manier de bestaande ruimtelijke context te beoordelen.

Met betrekking tot het gelijkheidsbeginsel dient te worden weergegeven dat het dossier van verzoekende partij vergeleken kan worden met de door haar gevraagde vergunning en deze van de omgeving.

Verzoeker kan bezwaarlijk instemmen met de visie dat er geen sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel indien blijkt dat beslissingen genomen worden door een andere overheid.

Verzoekende partij is van mening dat de gelijkheid dient gerespecteerd te worden, ook al komen de beslissing van verschillende overheden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4”

Artikel 1.1.4. VCRO luidt als volgt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke

behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

2.

De verwerende partij verantwoordt de weigeringsbeslissing door te verwijzen naar het overdreven bouwvolume, vooral als gevolg van een overdreven bouwdiepte, zowel op het gelijkvloers (21m) als op de verdiepingen (17m).

De bestreden beslissing volgt hiermee het gelijkkluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelt dat de beoogde bouwdiepte op beide verdiepingen volledig afwijkt van de normen die ruimtelijk worden gehanteerd, inzonderheid 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hierin gevolgd door de verwerende partij, stipt aan dat een dergelijke bouwdiepte als precedent gehanteerd zou kunnen worden, hetgeen tot een onaanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling zou kunnen leiden in de omgeving.

Voorts wordt aangestipt dat de grote bouwdieptes ook tot privacyhinder leiden voor de omliggende percelen.

De verwerende partij heeft hiermee een beoordeling gemaakt rekening houdend met onder meer het ruimtegebruik en de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partij verwijst vergeefs naar de motiveringsnota van haar architect om te stellen dat de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht niet op een correcte en gemotiveerde wijze zou zijn gebeurd.

De verzoekende partij motiveert weliswaar zeer uitvoerig en theoretisch de motiveringsplicht die aan de vergunningverlenende overheid wordt opgelegd, doch laat in concreto na aan te tonen op welke wijze de vergunningverlenende overheid de motiveringsplicht zou hebben geschonden.

De stelling van de architect van de verzoekende partij “*dat het niet opgaat een algemene regel toe te passen alwaar grotere oppervlaktes en perceeldieptes ter beschikking staan en waarbij de bouwdiepte in verhouding dient te zijn t.o.v. de beschikbare perceeldieptes en perceeloppervlaktes*”, is een loutere algemene stellingname die door de verwerende partij op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd met verwijzing naar de relevante directe omgeving.

De verwerende partij heeft de aanvraag beoordeeld conform artikel 4.3.1, §2, 1°, b juncto artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, en is op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria, inzonderheid de overdreven bouwdiepte zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, tot de conclusie gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening, die door de verwerende partij in concreto werd onderzocht, niet in de plaats stellen van die van het bevoegd vergunningverlenend bestuursorgaan.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende discretionaire 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 beslissing is kunnen komen

De Raad is van oordeel dat de motivering van de verzoekende partij niet kennelijk onredelijk is en op afdoende wijze is onderbouwd.

De overdreven bouwdiepte zowel op het gelijkvloers als op de beide verdiepingen is een op zich staand motief dat een voldoende reden uitmaakt om de vergunning te weigeren.

3.

De bijkomende motivering van de verzoekende partij met betrekking tot de overdreven woondichtheid en de te beperkte omvang van de éénslaapkamerwoningen vormt derhalve kritiek op overtollige overwegingen die niet tot een andersluidend besluit kunnen leiden.

De deugdelijkheid van deze bijkomstige motieven moet bijgevolg niet meer worden onderzocht gezien de deugdelijkheid van het hoofdmotief, dat op zichzelf voldoende draagkrachtig is om de weigeringsbeslissing te verantwoorden.

4.

In de mate de verzoekende partij de schending van het gelijkheidsbeginsel als een zelfstandig op zich staand middel inroept in haar wederantwoordnota vormt, zulks een niet-ontvankelijk nieuw middel dat niet in het verzoekschrift werd ingeroepen.

In de mate de verzoekende partij de schending van het gelijkheidsbeginsel inroept als een onderdeel van de volgens haar gebrekkige motivering van de bestreden beslissing, vormt zulks eveneens een overtollig motief dat niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Overigens kan het gelijkheidsbeginsel slechts geschonden worden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat en voor zover de gevallen waarmee wordt vergeleken, uitgaan van eenzelfde overheid, wat in casu op basis van het voorliggend dossier niet bewezen wordt.

De verzoekende partij kan zich daarenboven niet beroepen op het gelijkheidsbeginsel om een vergunning te verkrijgen die om andere draagkrachtige, op zich staande motieven, dient geweigerd te worden.

Het enige middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH voorzitter van de achtste kamer

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc VAN ASCH