

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0193 van 7 december 2011
in de zaak 2010/0497/A/4/0471

In zake:

■■■■■, wonende te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jean LAURENT en Gilles BATAILLE
kantoor houdende te 1060 Brussel, Defacqzstraat 78

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
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de **gemeente Wemmel**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Olivia DE DEKEN
kantoor houdende te 1780 Wemmel, Limburg Stirumlaan 192
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 31 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 april 2010, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 20 januari 2010, niet werd ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een carport en berging.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 27 september 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stéphanie COLELLA die loco advocaat Jean LAURENT verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Olivia DE DEKEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De gemeente Wemmel vraagt met een op 14 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 24 januari 2011, dat zowel de gemeente Wemmel, als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel voorlopig worden toegelaten in de debatten. De voorzitter van de tweede kamer heeft aan de verzoekende partijen tot tussenkomst verzocht mee te delen op welk onderdeel van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij hun tussenkomst baseren.

De gemeente Wemmel heeft haar belang toegelicht in een nota van 24 februari 2011. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel heeft geen verdere toelichting verschaft met betrekking tot de voorlopige toelating tot tussenkomst.

De gemeente Wemmel stelt dat elke gemeente over een persoonlijk belang beschikt om tussen te komen inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt. Ze stelt dat het bestreden besluit het stedenbouwkundig beleid van de gemeente bevestigt en dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang om tussen te komen in een procedure waar de wettigheid van dit besluit wordt bestreden. Ze stelt over het rechtens vereiste belang te beschikken op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO.

De omstandigheid dat de bestreden vergunning impact kan hebben op het stedenbouwkundig beleid van de gemeente en in die zin kan indruisen tegen het gewenste ruimtelijke ordeningsbeleid, kan aanvaard worden als een nadeel in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst ten aanzien van de gemeente Wemmel is ontvankelijk.

IV. FETEN

Op 17 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regularisatie van CAR-PORT en BERGING”.

In de bestreden beslissing wordt de volgende historiek opgenomen met betrekking tot het bouwperceel:

- op 19 februari 1976 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een villa op het perceel;
- op 08 januari 2003 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de woning;
- op 15 juni 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een zwembad;
- Op 08 juni 2006 werd een PV van bouwovertreiding vastgesteld voor het bouwen van de carport en berging.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel behoort wel tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling ■■■■■, van 10 november 1967.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel weigert op 20 januari 2010 een regularisatievergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestemming van het op te richten gebouw blijft wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.

De aanvraag beantwoordt echter niet aan de voorschriften van de verkaveling. De constructies bevindt zich in de 5 m bouwrijpe strook, tot op 1,36m van de perceelsgrens.

De verkaveling ■■■■■ maakt deel uit van de in het noordoosten van Wemmel gelegen residentiële verkavelingen en het ■■■■■

Deze verkavelingen en het ■■■■■ zijn gekenmerkt door grote bouwpercelen met grote residentiële villa's. De minimale zijdelingse bouwrijpe stroken van 5m waarborgen de privacy van de bewoners en zorgen voor het behoud van de identiteit van deze sterk residentiële omgeving.

De onterechte inname van de zijdelingse bouwrijpe strook verstoort het open karakter van de eigendommen in deze wijk ernstig. Car-port of bergplaatsen horen er niet thuis en werden ook in het verleden nooit toegestaan.

Eveneens werd de maximaal te bebouwen oppervlakte reeds bereikt bij de opbouw van de oorspronkelijke woning en is deze uitbreiding met een oppervlakte van meer dan 50 m² niet mogelijk.

Het project sluit niet aan bij de bestaande ruimtelijke ordening en kan aldus niet aanvaard worden.

Het wijzigen van de verkaveling, noodzakelijk voor een mogelijke regularisatie zal eveneens niet kunnen aanvaard worden.

Algemene conclusie

De regularisatie strookt niet met de verkavelingsvoorschriften.

Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet te verantwoorden.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 19 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 8 april 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij voor het beroep niet in te willigen en de regularisatievergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 22 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de regularisatievergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een 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.

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 op 10 november 1967. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling bedraagt de minimum afstand tussen de zijgevels en de scheidingsgrenzen 5.00m. De aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

3. Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het begrip "beperkte afwijking" wijst er op dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning. De voormelde opsomming is bijgevolg niet limitatief. Zo kan onder meer niet worden toegelaten dat er gebouwd wordt in een zone waar een bouwverbod geldt, zoals in voortuinen en in de bouwrijpe zijdelingse stroken. De toepassing van een afwijking komt hier bijgevolg niet in aanmerking. Bovendien werd de aanvraag niet onderworpen aan het vereiste openbaar onderzoek.

4. De carport en berging worden ingeplant in de bouwrijpe zijstrook van het perceel. Deze breedte van de zijdelingse strook is volgens de voorschriften verplicht 5.00m. De ruime omgeving bestaat uit grote residentiële woningen op percelen met zijstroken van 5.00m breed. Er werden nog geen vergunningen verleend voor het bebouwen van deze zone. De constructie wordt grotendeels aan het zicht vanaf het openbaar domein onttrokken.

Niettemin wordt het groene karakter van de wijk wel in het gedrang gebracht met de bebouwing in bouwrijpe zone.

5. Bij het concept van open bebouwing is het essentieel dat de zijdelingse stroken vrij blijven van bebouwing. Het geheel of gedeeltelijk innemen van deze stroken betekent immers dat de openheid wordt aangetast, waardoor het oorspronkelijke opzet, namelijk ordening van de gebouwen in een open verband, in het gedrang wordt gebracht.

6. Volgens de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingsvergunning is er per kavel in de zone voor tuinen één bijgebouw toegelaten van maximaal 6.00m², kroonlijsthoogte 2.60m en nokhoogte 3.50m, ingeplant op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen. De carport heeft een oppervlakte van ongeveer 20.00m² en de berging 18.00m² plus 7.50m. De totale oppervlakte bedraagt 45.50m² en de kroonlijsthoogte 2.90m. De totale diepte van het bijgebouw bedraagt 13.92m. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 1.36m. Het volume en de inplanting van de aanvraag voldoen niet aan de voorschriften bij de verkaveling.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 3 mei 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 31 mei 2010, is tijdig.

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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.1 VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het principe van de interne motivering, het principe van de redelijkheid, een appreciatiefout, het principe van de proportionaliteit, het principe van het goed beheer van de plaatsen en het principe van goed bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing is onderhevig aan de wet van 29 juli 1991 op de motiveringsplicht van administratieve stukken, dewelke formeel dienen gemotiveerd te zijn.

Bovendien dient overeenkomstig artikel 3 van deze wet, deze motivering adequaat te zijn..

...

In dit geval weigert verweerster deze vrijstelling en stelt dat de bouwvoertreding zich bevindt in een strook, vrij van bebouwing en dat een dergelijke vrijstelling betekent dat op deze strook mag gebouwd worden, hetgeen het open karakter van het residentiële domein verstoort.

Echter laat dit op niet adequate wijze toe te stellen waarom een vrijstelling niet kan worden toegestaan.

Inderdaad, op basis van de fotoreportage, waarvan bijlage, bezorgd de bouwvoertreding niemand hinder, noch bij de naburen, noch aan het residentieel karakter van de buurt.

Integendeel, de aanwezigheid van deze bebouwing draagt bij tot het principe van goed beheer van de plaatsen en is geenszins misplaatst in deze buurt.

Dergelijke beslissing lijkt aldus niet redelijk en disproportioneel.

Het principe van de proportionaliteit is een algemeen rechtsbeginsel en heeft waarde naar recht, ze onderzoekt of er een redelijke verhouding bestaat tussen de motivering en het doel.

Wat betreft het algemeen rechtsbeginsel van de redelijkheid dient gesteld “het aan de overheid verboden is te handelen tegen alle redelijkheid”.

Dit principe is overtreden nu er een manifeste onredelijkheid bestaat tussen de motivering en de inhoud van de beslissing, nu de overheid een fout maakte in de beoordeling.

...”

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota:

“...

Het perceel van de verzoekende partijen is gelegen binnen de goedgekeurde niet vervallen verkaveling van 11.10.1967. De verzoekende partijen betwisten niet dat de carport en de berging zijn opgericht in een zone voor tuinen waar een principieel bouwverbod geldt (stuk 1.d). In deze zone zijn enkel de bijgebouwen tuinhuisje, serre of berging toegelaten en deze moeten zijn gelegen op minimum 2m van de perceelsgrenzen en met een maximum oppervlakte van 6m² (stuk 1.d, bijlage 1b, artikel 3).

De carport en de berging zijn gelegen op 1,36 m van de perceelsgrenzen en hebben een oppervlakte van 45,50m². Met andere woorden, deze constructies zijn niet alleen principieel niet toegelaten maar liggen daarnaast te dicht bij de perceelsgrenzen en overschrijden de toegelaten oppervlakte met een factor 7. Het hoeft weinig betoog dat dergelijke afwijkingen afbreuk doen aan de essentiële gegevens en niet in overeenstemming zijn met de algemene strekking van de verkavelingvergunning.

De bestreden beslissing overweegt terecht dat de afwijkingen strijdig zijn met de verkavelingvoorschriften en niet kunnen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Gelet op deze gebonden bevoegdheid kan niet worden ingezien hoe het redelijkheidsbeginsel zou zijn geschonden. Het redelijkheidsbeginsel kan slechts worden geschonden indien de administratieve overheid een discretionaire beoordelingsbevoegdheid heeft, quod non in casu.

...

Bij de uitoefening van een gebonden bevoegdheid is het marginaal toetsingstoezicht van de rechter niet aanwezig daar de overheid verplicht is om te handelen volgens het wettelijk of reglementair voorschrift.

...

Noch het redelijkheidsbeginsel, noch de motiveringsplicht zijn geschonden.

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat zij strijdig is met de van toepassing zijnde verkavelingvoorschriften.

De toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening komt slechts op de tweede plaats, met name wanneer zou worden vastgesteld dat de aanvraag conform is aan de verkavelingvoorschriften, quod non in casu (cf. artikel 4.3.1, § 1 VCRO). De verzoekende partijen beroepen zich dan ook tevergeefs op het principe van de goede ruimtelijke ordening.

..."

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

"...

Een verkavelingsvergunning heeft een "quasi" verordenende of reglementaire waarde (Cass., 13 april 1984, Arr.Cass., 1983-84, 1081; R.v.St., 30 juni 1982, Dehove, nr. 22.393; R.v.St., 20 februari 2001, Mortier, 93.407; R.v.St., 2 oktober 2001, Petré, nr. 99.375).

...

De aanvraag van verzoekende partijen behelst het bouwen van een carport en berging in een bouwrijpe strook. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State is een afwijking die het mogelijk maakt om in een bouwrijpe strook te bouwen, een "bestemmingswijziging" (zie R.v.St., 14 januari 2003, Renneboogh, nr. 114.435; R.v.St., 28 april 1998, Simoens, nr. 73.351; R.v.St., 26 januari 1989, pvba Tennisclub Gistel, nr. 31.870).

Voor wat betreft de "bestemming" kunnen overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO geen afwijkingen worden toegestaan.

..."

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.4.1, § 1, luidt al volgt:

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.”*

Het bouwperceel maakt deel uit van een niet vervallen verkavelingsvergunning van 11 oktober 1967. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de carport en berging worden ingeplant in de bouwrijke zijstrook van het perceel. De breedte van de zijdelingse strook bedraagt volgens de verkavelingsvoorschriften verplicht 5 meter.

De verzoekende partij betwist deze gegevens niet.

In de bestreden beslissing wordt onder meer overwogen dat het begrip “beperkte afwijking” er op wijst dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning. Voorts wordt overwogen dat er derhalve niet kan worden toegelaten dat er gebouwd wordt in een zone waar een bouwverbod geldt, zoals in voortuinen en in bouwrijke zijdelingse stroken. Vervolgens wordt uitdrukkelijk overwogen dat de toepassing van een afwijking bijgevolg niet kan.

De bestreden beslissing maakt daarmee op afdoende wijze begrijpelijk waarom artikel 4.4.1, § 1 VCRO niet kan worden toegepast. De bestreden beslissing voldoet aan de eisen van de formele motiveringsverplichting. De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar ze aanvoert dat de wet van 29 juli 1991 is geschonden.

De verzoekende partij voert verder aan dat de beslissing onredelijk en disproportioneel zou zijn. Ze stelt dat de bouwovertreiding de burens niet hindert en geen hinder vormt voor het residentieel karakter van de buurt. De aanwezigheid van de bebouwing draagt volgens de verzoekende partij bij tot het principe van een goed beheer. De verzoekende partij lijkt daarmee te willen aangeven dat het gevraagde de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. De verwerende partij heeft dit onderdeel van het middel ook zo begrepen.

De vergunningsverlenende overheid die beschikt op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking”. Voor zover het gevraagde kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking” dient de vergunningsverlenende overheid op grond van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b, te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening

Met de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat het gevraagde niet kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1, § 1, VCRO. In de bestreden beslissing wordt immers overwogen dat het gevraagde strijdig is met essentiële voorschriften van de verkavelingsvergunning. Deze

vaststelling impliceert dat er geen afwijking op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kon worden verleend, zodat er voor de vergunningsverlenende overheid een dwingende reden was om de aanvraag te weigeren.

Het oordeel dat het gevraagde strijdig is met artikel 4.4.1, § 1 VCRO impliceert tevens dat het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag overtuigend is. Met de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij zich tevergeefs beroept op het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk ten aanzien van de gemeente Wemmel.
2. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ