

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0493
in de zaak met rolnummer 1314/0692/A/9/0681

Verzoekende partij	de heer Raf COUWENBERGH vertegenwoordigd door advocaat Geert VRINTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2390 Malle, Hoge Warande 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Dirk VERLINDEN 2. mevrouw Ilse VAN REUSEL vertegenwoordigd door advocaat Frank JANSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2230 Herselt, Aarschotsesteenweg 7

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 juni 2014, "in de mate geen vergunning verleend werd".

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout van 17 maart 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de opdeling van een eengezinswoning naar een tweewoonst en geweigerd voor het regulariseren van een terras op de eerste verdieping op een perceel gelegen te Meerhout, Eindeke 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 1877T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 25 september 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 6 januari 2015 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 augustus 2016.

De verzoekende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 13 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de opdeling van een eengezinswoning naar een tweewoonst en van de aanleg van een terras op een perceel gelegen te Meerhout, Eindeke 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 december 2013 tot en met 14 januari 2014 gehouden wordt, dienen de tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen adviseert op 10 januari 2014 gunstig.

Na op 30 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig vooradvies te hebben uitgebracht, beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout op 17 maart 2014 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij te verlenen.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 11 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 29 mei 2014 om het beroep niet in te willigen wat de regularisatie van de opdeling betreft, en in te willigen wat de aanleg van het terras betreft.

Na de hoorzitting van 3 juni 2014 beslist de verwerende partij op 5 juni 2014 om aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de regularisatie van de opdeling naar een tweewoonst, en te weigeren voor het terras op de eerste verdieping. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Volgens het vastgesteld gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

(...)

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het opdelen van een eengezinswoning in een meergezinswoning is vergunningsplichtig conform de bepalingen van de VCRO. Er is geen vergunning bekend voor het wijzigen van deze eengezinswoning naar meergezinswoning met twee appartementen. De basisakte van het appartementsgebouw dateert van 1993. Deze functiewijziging is derhalve vergunningsplichtig. In aanvulling op de vorige aanvraag, waarvoor de deputatie een weigering afleverde op 23/05/2013, wordt nu ook de regularisatie van de functie naar tweewoonst aangevraagd.

Deze functiewijziging kan aanvaard worden. De omgeving van het gevraagde wordt gekenmerkt door uitsluitend residentiële bebouwing gelegen aan een smal lokaal straatje. Er komen enkel eengezinswoningen voor. De woningen in dit huizenblok bestaan allemaal uit twee bouwlagen met hellend dak en nagenoeg eenzelfde kroonlijst- en nokhoogte, met uitzondering van de woning rechts van de aanvraag, dat uit 2 bouwlagen bestaat waarvan de tweede deels onder hellend dak en waarvan de nok niet evenwijdig met de straat loopt. De originele woning van de aanvraag werd qua volume niet gewijzigd. De verbouwingen beperken zich tot interne wijzigingen van de indeling om op elke verdieping een appartement te creëren. Er is dus geen ruimtelijke impact op de omgeving. De toename van het aantal woongelegenheden (van één naar 2 appartementen) is niet van die aard dat dit hinderlijk is voor de buurt.

Wel is er in de loop van de tijd een plat dak gecreëerd boven de koer naast de slaapkamer en badkamer van de benedenverdieping. Deze overdekking heeft geen enkele functie. Dit deel van het plat dak staat ook niet ingetekend op het oorspronkelijk aanvraagplan voor het bouwen van een woonhuis d.d. 1980. Derhalve dient de uitvoering van dit deel plat dak mee als te regulariseren beschouwd te worden. Immers zou het niet van goed bestuur getuigen vergunning af te leveren voor een terras op een niet vergund plat dak. Ondertussen is geweten dat het platte dak door de derde beroeper werd afgebroken en dat er geen sprake meer is van een bestaande, onvergunde toestand voor wat betreft het dakterras.

Het onvergunde deel van het plat dak – boven de koer – is niet aanvaardbaar. De aanwezigheid van dit deel van het platte dak maakt immers dat er nog maar weinig rechtstreeks daglicht binnenvalt in de keuken en de slaapkamer van het appartement op de benedenverdieping. De woonkwaliteit van de aan deze koer palende gelijkvloerse ruimtes neemt dan ook sterk af. Het voorzien van een dergelijk stuk plat dak is derhalve dan ook niet wenselijk wat tot gevolg heeft dat ook het terras, zoals het voorgesteld wordt niet aanvaard kan worden. het deel plat dak boven de koer naast badkamer en keuken van het gelijkvloerse appartement dient gesupprimeerd te worden. Hierdoor is een terras op dit platte dak niet meer mogelijk. De trap naar de koer dient dan ook geschrapt te worden.

...”

Dat is de bestreden beslissing, “in de mate geen vergunning verleend werd voor de regularisatie van het terras op de eerste verdieping van de tweewoonst”.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is.

De verzoekende partij kan haar beroep op ontvankelijke wijze tot de weigering van een vergunning voor de aanleg van het terras op de eerste verdieping beperken. Uit de gegevens van de zaak blijkt, en het wordt niet betwist, dat het aangevochten gedeelte afgesplitst kan worden van de vergunning voor de regularisatie van de opdeling naar een tweewoonst.

2.

De tussenkomende partijen stellen dat het “past” om te benadrukken dat de verzoekende partij nalaat concreet grieven uiteen te zetten, en dat het “onduidelijk” blijft op welke wijze en waarom de aangehaalde rechtsregels en beginselen door de bestreden beslissing geschonden zouden zijn, om te vervolgen dat het voor de aangevoerde schending van de formele motiveringsplicht “nog enigszins mee(valt)”.

Een exceptie moet ondubbelzinnig en zonder enig voorbehoud worden geformuleerd. De bedenking die de tussenkomende partijen menen te moeten opperen, wordt niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt het als volgt:

“ ...

2.2.

De beslissing is inderdaad formeel onvoldoende gemotiveerd doordat geen rekening blijkt te zijn gehouden met de nota die door verzoeker in repliek op het verzoekschrift van de beroepers tegen de vergunning werd neergelegd.

Verzoeker had deze nota opgesteld en neergelegd op 25.5.2014. Desondanks is er geen spoor van terug te vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 29.5.2014.

Niettegenstaande dat uitdrukkelijk aan verzoeker door de provincie was meegedeeld dat die nota bij het dossier werd gevoegd en de inhoud van deze nota ook op de hoorzitting van 3.6.2014 aan bod is gekomen, wordt er met geen woord over die nota in de beslissing zelf gerept.

2.3.

De beslissing, meer bepaald artikel 1, bevat een materiële vergissing en een manifeste tegenstrijdigheid.

Meer bepaald heeft het college van burgemeester en schepenen niet op 30.1.2014 het vergunningsbesluit genomen, maar wel op 17.3.2014.

Anderzijds wordt in dat artikel aan de ene kant beslist om het beroep van Verlinden-Van Reusel tegen het besluit waarbij vergunning wordt verleend tot de regularisatie van de functiewijziging van een eengezinswoning naar tweewoonst en de aanleg van een terras, niet in te willigen, terwijl aan de andere kant wel vergunning wordt verleend voor de regularisatie van de tweewoonst maar niet voor de regularisatie van het terras op de eerst verdieping. Gezien dus het beroep van een zogenaamde belanghebbende derde in zijn geheel werd afgewezen, kon het bestreden vergunningsbesluit ook niet deels worden gewijzigd..

2.4

De motivering die werd weerhouden om de gevraagde vergunning van het terras op de eerste verdieping met buitentrap, toch niet toe te staan, is niet redelijk en kan de weigering niet logisch schragen.

Volgens het bestreden besluit kan geen vergunning voor het terras worden afgegeven omdat dit deels zou aangebracht worden op een plat dak dat een open koer overspant en dat gedeelte onvergund zou zijn omdat door de overspanning nog maar weinig rechtstreeks daglicht zou binnen vallen in de kamers van de benedenverdieping die aan die koer grenzen en hierdoor de woonkwaliteit van die ruimtes sterk zou afnemen.

Evenwel is het motief dat de vermindering van de inval van daglicht de woonkwaliteit sterk zou doen afnemen, niet juist en kan omwille van dat enig motief niet redelijk en logisch besloten worden dat er op een essentieel punt een onverenigbaarheid zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

In de concrete situatie kan de vermindering van rechtstreeks daglicht geen belangrijke impact hebben op de woonkwaliteit vermits er in het plat dak van de keuken een ruime lichtstraat is voorzien om het verlies van daglicht te compenseren en vermits in de andere kamers die aan de koer grenzen (badkamer/slaapkamer) de inval van rechtstreeks daglicht sowieso niet noodzakelijk is om de woonkwaliteit op peil te houden.

Integendeel zou een overkapping van de koer de woonkwaliteit van het gelijkvloerse appartement kunnen verbeteren, in die zin dat door de overdekking van de koer deze over meer gebruiksmogelijkheden beschikt en bijvoorbeeld als carport kan aangewend worden, zoals trouwens vroeger het geval is geweest.

Hoe dan ook zijn er buiten het aspect van verminderde lichtinval geen andere elementen in het bestreden besluit aangehaald dewelke tot een mogelijke onverenigbaarheid van de koeroverdekking met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse zouden kunnen leiden. Dat

aspect alleen is dus absoluut niet voldoende wetende dat de aandachtspunten en criteria zoals bedoeld in artikel 4.3.1 §2 1° VCRO helemaal niet in overweging blijken te zijn genomen.

2.5.

Bij het nemen van de beslissing om geen vergunning toe te staan voor de regularisatie van het terras wegens zagezegde strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening, werd geen of onvoldoende rekening gehouden met volgende essentiële elementen:

- a) Het feit dat gedurende meer dan 15 jaar de koer overkapt geweest is en er zich al die tijd een terras op heeft bevonden.*
- b) Het feit dat die overkapping en de aanleg van dat terras met buitentrap destijds is gebeurd in overleg en met akkoord van de twee toenmalige eigenaars van zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping.*
- c) Het feit dat de gemeente die toestand nooit als strijdig met een goede ruimtelijke ordening heeft aanzien en nooit een proces-verbaal heeft laten opstellen.*
- d) Het feit dat zich nooit iemand van de bureu heeft beklagd over de aanwezigheid van dat terras.*
- e) Het feit dat alleen de heer en mevrouw Verlinden zich bekloegen over de aanwezigheid dat terras nadat zij in 2009 het gelijkvloers hadden gekocht en dit niettegenstaande dat zij het appartement in die zichtbare toestand hadden aanvaard en het persoonlijk niet bewoonden.*
- f) Het feit dat de heer en mevrouw Verlinden het terras eenzijdig, zonder rechterlijke machtiging, hebben afgebroken en gelet op dit wederrechtelijk handelen geen recht van spreken hebben (nemo auditor).*
- g) Het feit dat door het weghalen van het terras het uitzicht van de achterbouw ernstig werd verstoord.*
- h) Het feit dat, buiten de heer en mevrouw Verlinden, niemand bezwaar heeft gemaakt tegen de aanvraag voor de heraanleg van het terras.*
- i) Het feit dat ook voor de gemeente deze gevraagde heraanleg geen enkel probleem vormde.*
- ...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

2.

De verzoekende partij stelt dat geen rekening zou zijn gehouden met de nota die zij heeft neergelegd bij de Deputatie in antwoord op de argumentatie van de tussenkomende partij, in voornoemde procedure de verzoekers in beroep.

Verzoekende partij (...) heeft in ieder geval op nuttige wijze zijn opmerkingen mbt het beroepsschrift kunnen uiteenzetten en toelichten op de hoorzitting.

Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de gevolgen die hieraan zijn gegeven door de verwerende partij impliceert nog geen schending van het VCRO.

De verzoekende partij vergist zich overigens mbt de draagwijdte van de formele motiveringsplicht die rust op de vergunningverlenende overheid.

Deze laatste is geenszins verplicht alle tot staving of afwijzing van het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden, net zo min als zij gebonden is door de motivering van de bestreden beslissing van het CBS.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze de verwerende partij terzake zou zijn tekortgeschoten.

Zij blijft steken in het algemene verwijt dat 'met haar nota geen rekening zou zijn gehouden'.

Het middel faalt zowel in feite als naar recht.

3.

Onder punt 2.3 van haar verzoekschrift tot vernietiging verwijst de verzoekende partij naar een vermeende tegenstrijdigheid.

Vooreerst werd het vergunningsbesluit van de gemeente Meerhout wel degelijk genomen op de zitting van het CBS dd 30 januari 2014 (...)

Bovendien verliest de verzoekende partij uit het oog dat wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, § 1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, zij optreedt als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

Zij kan perfect het ingesteld beroep niet inwilligen maar op grond van haar eigen beoordeling het geheel of een deel van vergunningsaanvraag niet inwilligen.

Het middel faalt naar recht.

4.

Onder punt 2.4. stelt de verzoekende partij dat de motivering om de gevraagde vergunning voor het terras op de eerste verdieping met buitentrapp toch niet toe te staan niet redelijk zou zijn en de weigering niet logisch zou kunnen schragen.

De verwerende partij motiveert haar weigering als volgt :

(...)

De verzoekende partij betwist ten onrechte de afname van woonkwaliteit door vermindering van lichtinval.

Aldus vertolkt hij een volstrekt eenzijdig standpunt dat niet van aard is om afbreuk te doen aan de appreciatie van de vergunningverlenende overheid.

Het gelijkvloersappartement boet wel degelijk op onaanvaardbare wijze aan woonkwaliteit in door verlies van lichtinval met name in de aan de koer palende ruimtes.

Er kan in alle redelijkheid niet worden ontkend dat de plaatsing van een terras op het dak van de eigenaar van het gelijkvloers en over een belangrijk deel van diens achtertuin aanzienlijke hinder veroorzaakt in hoofde van deze laatste.

Het afdekken van de koer met verlies van lichtinval is in alle redelijkheid op geen enkele manier in overeenstemming te brengen (...) met de goede ruimtelijke ordening.

De lichtstraat in het plat dak is te aanzien als een beperkte cosmetische ingreep die niets aan deze vaststelling verandert.

Dat in de leefruimtes die uitgeven op de koer geen inval van rechtstreeks daglicht nodig is om de woonkwaliteit op peil te houden, of dat de woonkwaliteit zelfs zou verbeteren door de overkapping van de koer slaat uiteraard nergens op.

5.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel 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.

In casu kan slechts vastgesteld dat de verzoekende partij er wat hinderaspecten en woonkwaliteit betreft er een andere mening op na houdt dan de verwerende partij.

Dit betekent nog niet dat deze laatste tekort zou zijn geschoten in de verplichtingen die het VCRO en de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur haar opleggen.

De verzoekende partij toont met name niet aan welke andere motivering noodzakelijk zou zijn wanneer de verwerende partij souverain heeft vastgesteld dat de woonkwaliteit door het aangevraagde dermate dreigt aangetast te worden dat zulks absoluut onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

6.

Punt 2.5. van het verzoekschrift tot vernietiging lijkt een soort van 'vuilbak' te zijn waar allerhande elementen op een hoopje worden gegooid.

Geen enkel van deze overwegingen heeft enige relevantie in het kader van het wettigheidstoezicht door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Eén overweging die stedenbouwkundig wél belang heeft werd zedig weggelaten :

Het terras is ter plaatse heel eenvoudig zonder stedenbouwkundige vergunning gebouwd.

Men kan zich niet van de indruk ontdoen dat de verzoekende partij argumenten en rechten wil putten uit een onwettige situatie, hetgeen uiteraard niet kan.

...

3.

In de toelichtende nota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

3.2.

Het wordt door tussenkomende partij niet betwist dat de bestreden beslissing een nagenoeg identieke inhoud heeft als het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en dat er in de beslissing met geen woord is gerept, laat staan gerepliceerd, op de uitvoerige nota die verzoeker ter beantwoording van die nota op de hoorzitting had neergelegd.

Precies omdat die nota na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgesteld, had verwerende partij er nadrukkelijk aandacht aan moeten schenken. Door op geen enkel argument , expliciet noch impliciet, standpunt in te nemen, is verwerende partij ontegensprekelijk aan haar motiveringsplicht, zowel materiële als formele, te kort geschoten.

Deze manifeste schending wordt niet ongedaan gemaakt door het feit dat een vergunningsverlenende overheid uiteraard niet verplicht is om op alle argumenten te antwoorden. In onderhavig geval werd immers door verwerende partij gedaan alsof die voorgebrachte nota niet eens bestond.

Er werd zelfs niet geantwoord op de gemotiveerde stelling die op de hoorzitting namens de gemeente Meerhout werd ingenomen en die regelrecht tegen het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar indruiste.

Door noch het standpunt van de gemeente, noch dat van verzoeker, na die hoorzitting verder te onderzoeken heeft verwerende partij bovendien ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. Dit beginsel houdt in dat het bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de overheid er onder meer toe om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht werden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen (...).

3.3.

Er kan niet ernstig betwist worden dat de bestreden beslissing fouten en tegenstrijdigheden bevat, zodat ze om die reden reeds moet vernietigd worden.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, dateert het vergunningsbesluit van de gemeente Meerhout wel degelijk van 17.3.2014 en niet van 30.1.2014 zoals in het bestreden besluit werd aangegeven. Bij besluit van 30.1.2014 (...) besliste de gemeente enkel om de vergunningsaanvraag met voorwaardelijk gunstig advies aan de dienst Ruimte

en Erfgoed afdeling Antwerpen te verzenden. Het eigenlijke vergunningsbesluit werd pas op 17.3.2014 genomen.

Anderzijds bestaat er, ondanks de devolutieve werking van het beroep, wel degelijk een tegenstrijdigheid tussen het niet inwilligen van het beroep van tussenkomende partij en de beslissing om geen vergunning te verlenen voor de regularisatie van het terras op de eerste verdieping. Tussenkomende partij had immers juist beroep ingesteld in de mate dat vergunning voor dat terras was verleend.

3.4.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij stelt is in casu het redelijkheidsbeginsel wel degelijk geschonden doordat de vergunning voor het terras enkel geweigerd werd omdat de lichtinval in het gelijkvloerse appartement vermindert.

Het redelijkheidsbeginsel wordt geschonden wanneer er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen, enerzijds, de rechtens relevante en op werkelijke feiten gesteunde motieven en anderzijds de beslissing die op grond daarvan is genomen (...). Di is in casu ontegensprekelijk het geval: in de concrete omstandigheden was het inderdaad niet redelijk om de vergunning voor het terras alleen maar te weigeren omdat er minder daglicht in het onderliggend appartement kan komen.

Verzoeker betwist niet dat er door de overkapping van de binnenkoer minder daglicht binnenvalt doch wel dat hierdoor de woonkwaliteit dermate zou verminderen dat alleen daarom het voorgestelde project onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie kon niet redelijk worden getrokken als bepaalde essentiële factoren mee in overweging zouden zijn genomen, namelijk:

- het feit dat de woning de facto al sinds 1993 in twee appartementen was opgesplitst
- het feit dat er reeds gedurende 10 à 15 jaar een overkapping van de koer is geweest
- het feit dat er gedurende al die tijd op en naast die overkapping een houten terras heeft gelegen
- het feit dat de toenmalige eigenaars destijds in onderling akkoord hadden beslist om hun respectieve appartementen aldus aan te passen
- het feit dat tussenkomende partij, toen hij eigenaar werd, aanvankelijk enkel had gevraagd om de lichtstraat die op het plat dak van de keuken was voorzien, terug open te maken, wat ook is gebeurd
- het feit dat tussenkomende partij in 2012 op eigengereide wijze tot wegname van de overkapping en van het terras is overgegaan
- het feit dat er, buiten de leuken, geen leefruimtes aan de koer grenzen en er in de badkamer zelfs nooit rechtstreeks daglicht is geweest
- het feit dat er in de slaapkamer achter de badkamer zelfs helemaal geen verminderde lichtinval is ingevolge de overkapping van de koer
- het feit dat bij een overkapping van het terras er geen rechtstreeks uitzicht meer mogelijk zal zijn vanuit het appartement op de eerste verdieping, wat de privacy op het gelijkvloers alleen maar ten goede zal komen.

3.5.

De omstandigheid dat verwerende partij als vergunningsverlenende overheid soeverein de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening beoordeelt, ontslaat haar niet van haar zorgvuldigheidsverplichting om het voorgestelde project in zijn totaliteit te beoordelen en zich niet tot één aspect te beperken. In artikel 4.3.1 § 2 VCRO staat ten andere uitdrukkelijk aangegeven met welke criteria dient rekening te worden gehouden. Woonkwaliteit is er daar slechts één van.

Buiten de verminderde lichtinval is er geen enkel element die de woonkwaliteit of een anders aspect van ruimtelijke ordening negatief zou kunnen beïnvloeden. Die verminderde lichtinval is, zoals gezegd, bijzonder relatief, en weegt niet op tegen het feit dat het voorgestelde project volledig inpasbaar is in de omgeving en aan het gebouw in geheel zelfs een toegevoegde waarde geeft.

Hoe dan ook heeft verwerende partij geen totaalafweging gedaan en blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing zelfs niet om welke redenen de verminderde lichtinval op bepaalde plaatsen van het gelijkvloers dermate de woonkwaliteit van het gelijkvloerse appartement zou beperken, dat het voorgestelde project absoluut onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

3.6.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, zijn de overwegingen dewelke verzoeker in punt 2.5. van zijn verzoekschrift heeft opgesomd, wel relevant. Zij zijn immers allemaal van belang om de situatie in het licht van de concrete omstandigheden te kunnen beoordelen, wat verwerende partij duidelijk niet heeft gedaan.

Dat er door de vorige eigenaars geen vergunning was gevraagd om het terras, met overkoepeling van de koer, aan te brengen, betekent niet dat thans geen vergunning zou kunnen gevraagd worden. Dat daarentegen dat terras er jarenlang heeft gelegen, zonder dat er enige klacht tegen werd geformuleerd en het ook er nog was toen tussenkomende partij het gelijkvloers zonder enig voorbehoud aankocht, is daarentegen wel van belang.

Bovendien is de vergunning van 17.3.2014 uitdrukkelijk gegeven onder voorwaarde dat men dient te beschikken over de nodige rechten om de constructie te plaatsen op andermans eigendom. Afgezien van het feit dat verzoeker meent over deze rechten te beschikken ingevolge het akkoord dat de vorige eigenaars hierover hadden gemaakt, doet de vergunning dus in geen geval afbreuk aan de eigendomsrechten van tussenkomende partij. Zoals hijzelf echter rechterlijke toestemming had moeten vragen toen hij het terras eigengereid afbrak, zal verzoeker zich tot de burgerlijke rechter moeten wenden indien tussenkomende partij zich tegen de opbouw van het terras en de overkapping van zijn koer zou verzetten. Het feit dat verzoeker geen eigenaar is van de koer, betekent evenwel geenszins dat die gevraagde overkapping in conflict zou komen met een goede ruimtelijke ordening en dat daarom geen vergunning zou kunnen worden verleend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij 30 januari 2014 als datum waarop het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout in eerste administratieve aanleg beslist heeft, daar waar het college zijn beslissing op 17 maart 2014 genomen heeft. Die opgave van de onjuiste datum heeft, anders dan de verzoekende partij dat blijkt te zien, geen enkele weerslag op de regelmatigheid van de motivering in de bestreden beslissing.

Het voorwerp van het door de tussenkomende partijen ingesteld administratief beroep betreft zowel de opdeling van de eengezinswoning naar een tweewoonst als de aanleg van het terras op de verdieping. De verwerende partij heeft in beroep de opdeling naar een tweewoonst vergund, en een vergunning voor de regularisatie van de aanleg van het terras geweigerd. Ondanks de vermelding in het beschikkend gedeelte dat het beroep van de tussenkomende partijen “niet

ingewilligd” wordt, lijdt het geen twijfel wat de verwerende partij in beroep beslist heeft. Die onnauwkeurige vermelding tast evenmin de regelmatigheid van de motivering aan.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Artikel 3 van de Motiveringswet vereist niet dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan op alle in graad van administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt voor punt antwoordt. Het volstaat dat de bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit, expliciet of impliciet, blijkt waarom de aangevoerde argumenten niet worden aanvaard, zonder dat alle argumenten *in extenso* beantwoord worden.

3.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het terras niet vergunt vanwege de impact op de woonkwaliteit van het appartement van de tussenkomende partijen op het gelijkvloers. De verwerende partij overweegt dat als gevolg van het niet-vergunde deel van het plat dak boven de koer, waarop het terras gedeeltelijk komt te liggen, “er nog maar weinig rechtstreeks daglicht binnenvalt in de keuken en de slaapkamer van het appartement op de benedenverdieping”. Daaruit besluit de verwerende partij dat de woonkwaliteit van de aan de koer palende gelijkvloerse ruimtes sterk afneemt.

4.

De hinderlijke of nadelige impact van een aanvraag op de woonkwaliteit van derden behoort volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO tot de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. Ten onrechte houdt de verzoekende partij voor dat de woonkwaliteit alleen niet zou kunnen volstaan ter verantwoording van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zonder dat ook de andere in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten en criteria in overweging genomen werden. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt met zoveel woorden dat de aanvraag aan

de hand van de opgesomde aandachtspunten en criteria moet worden beoordeeld, voor zover die noodzakelijk of relevant zijn. Het vergunningverlenend bestuursorgaan hoeft een aanvraag niet noodzakelijkerwijze aan alle aandachtspunten en criteria te toetsen. Welke andere aandachtspunten of criteria, behalve de woonkwaliteit, dan wel van belang voor de beoordeling van de aanvraag zouden zijn, legt de verzoekende partij ook niet uit.

De vraag of de hinder of nadelen voor derden ernstig genoeg is om een weigering van de vergunning te rechtvaardigen, vergt een feitenappreciatie. Dat behoort tot de door de rechter te eerbiedigen discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad moet zich van een opportuniteitsbeoordeling onthouden en beschikt maar over een marginaal toezicht. De verzoekende partij erkent dat haar aanvraag tot een verminderde lichtinval leidt, maar vindt dat die vermindering geen belangrijke impact op de woonkwaliteit kan hebben “vermits er in het plat dak van de keuken een ruime lichtstraat is voorzien om het verlies van daglicht te compenseren en vermits in de andere kamers die aan de koer grenzen (...) de inval van rechtstreeks daglicht sowieso niet noodzakelijk is om de woonkwaliteit op peil te houden”. Daarmee plaatst de verzoekende partij haar eigen appreciatie van de hinderlijke impact van haar aanvraag tegenover die van de verwerende partij. Zij maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij de hinder op grond van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk beoordeeld heeft. Ook waar zij aanvoert dat een overkapping de gebruiksmogelijkheden van de koer vermeerderd en om die reden de woonkwaliteit van het gelijkvloerse appartement juist ten goede komt, vertolkt de verzoekende partij een opportuniteitsopvatting. Het is daarbij ook niet aan de verzoekende partij om in de plaats van de tussenkomende partijen uit te maken waarmee de woonkwaliteit van hun appartement het best gediend zou zijn.

De verzoekende partij somt onder punt 2.5 van haar verzoekschrift en punt 3.4 van haar wederantwoordnota diverse argumenten op die volgens haar essentieel zijn, veronachtzaamd werden en de conclusie wettigen dat de bestreden beslissing van kennelijke onredelijkheid getuigt. Niet een van die argumenten blijkt enige relevantie te vertonen en vermag aannemelijk te maken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk geoordeeld heeft door tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten vanwege de impact op de woonkwaliteit van het gelijkvloerse appartement van de tussenkomende partijen.

5.
Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Dirk VERLINDEN en Ilse VAN REUSEL is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 januari 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF