

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0014 van 22 februari 2011
in de zaak 2009/0019/A/2/0072

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart VAN HYFTE
kantoor houdende te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 77
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

[REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 21 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 15 september 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk van 17 maart 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 april 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart VAN HYFTE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en [REDACTED], de tussenkomen de partij die in persoon verschijnt, 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

[REDACTED] vraagt met een op 19 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomen aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 23 juli 1991 wordt aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning in open verband. Het bouwperceel bevindt zich in een niet vervallen verkaveling goedgekeurd op 22 juli 1969, alwaar de maximale bebouwbare oppervlakte bepaald werd op 150m².

De verzoekende partijen gaan echter over tot een gewijzigde uitvoering van de woning, zijnde de huidige gebouwde toestand.

Op 14 september 1992 wordt een PV van bouwovertreiding opgesteld en het college van burgemeester en schepenen beslist op 13 oktober 1992 om over te gaan tot het inleiden van een herstellvordering.

Omtrent deze herstellvordering was een procedure hangende voor het Hof van Beroep in Brussel. Het is niet duidelijk of er inmiddels een in kracht van gewijsde gegane uitspraak is.

Op 10 november 1992 weigert het college van burgemeester en schepenen een aanvraag tot afwijking van de verkavelingsvoorschriften voor het verhogen van de maximale bebouwde oppervlakte van 150m² naar 220 m².

Op 6 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Opwijk een aanvraag in voor het wijzigen van de op 22 juli 1969 vergunde verkaveling.

De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op de maximale toegelaten bebouwbare oppervlakte. De huidige voorschriften leggen een limiet vast op 150 m². De wijziging voorziet een limiet van 220 m².

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling 225/FL/131, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 22 juli 1969.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 februari 2009 tot 13 maart 2009, wordt een bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige tussenkomende partij.

Infrabel brengt op 24 februari 2009 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk weigert op 17 maart 2009 de vergunning tot het wijzigen van een vergunde verkaveling aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“...

Het bezwaarschrift is weerhouden om volgende reden: Het is juist dat verkavelingsaanvragen waarbij een verhoging gevraagd wordt van de maximaal te bebouwen oppervlakte met de grootste voorzichtigheid moet behandeld worden. Volgens de voorschriften van de verkaveling was een maximum bouwoppervlakte van 150 m² toegelaten. Nu wordt er gevraagd dit op te drijven tot 220 m² voor dit lot. In de bestemmingsvoorschriften van de verkaveling staat duidelijk neergeschreven dat deze verkaveling bestemd was voor alleenstaande residentiële constructies met een familiaal karakter en maximum 2 bewoonbare niveaus. Door het toestaan van een hogere bouwoppervlakte zou men een bestemmingswijziging in de hand kunnen werken, wat hier gebeurd is. Het is zo dat op het gelijkvloers van dit gebouw een commerciële activiteit gevestigd was (is) (tuinaanleg) en dat de woonfuncties zich in de dakverdieping bevinden. Wat zal er gebeuren met deze ruimte als de activiteit wordt stop gezet wordt? In de voorgestelde wijziging wordt niets gezegd over een wijziging van bestemming voor deze ruimte. Het is niet zo dat wanneer een perceel groter in oppervlakte is dat de bebouwbare oppervlakte voor het hoofdgebouw hierbij automatisch kan verhoogd worden.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Overwegend deel

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De voorgestelde wijziging is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar aangezien het college in zitting van 13 oktober 1992 reeds heeft beslist dat de bouwvoertreding diende hersteld te worden door het uitvoeren van aanpassingswerken zodat de stedenbouwkundige vergunning 910085 van 23/07/1991 nageleefd werd, maw het schepencollege handhaaft haar beslissing van 13/10/1992.

Beschikkend deel

Algemene conclusie*Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.*

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 mei 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 augustus 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de aanvraag tot het wijzigen van de vergunde verkaveling te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 15 september 2009, beslist de verwerende partij op 15 september 2009 om het beroep niet in te willigen en de aanvraag voor het wijzigen van een vergunde verkaveling te weigeren.

“...

Een verkavelingswijziging wordt gevraagd voor het verhogen van de maximale bebouwbare oppervlakte naar 220m² in plaats van 150m². Er dient onderzocht te worden of deze afwijking strookt met het opzet van de verkaveling enerzijds en zo ja, of deze wijziging zich integreert in een verkaveling die al bijna volledig gerealiseerd is en waarvan het visuele-architecturale samenhangende geheel al gevormd is.

Binnen de verkaveling bevinden zich allemaal kavels van verschillende formaten en afmetingen. Bijna alle kavels hebben aan gangbare oppervlakte gelegen tussen 6a 50ca en 10a 50ca. Deze perceelafmetingen zijn kenmerkend en gangbaar voor de landelijke woongebieden of de verkavelingen die aansluiting vinden bij een bebouwde kern, hier bij het centrum van Opwijk. Ondanks de verschillen in kavelgrootte was voor iedere kavel de maximale bebouwbare oppervlakte vastgelegd op 150m², een vaste maat. Hieruit blijkt dat het de bedoeling van de verkavelaar was om een sterke eenvormigheid vast te leggen door middel van een gelijke maatvoering voor de bebouwing, waarbij de verschillen tussen de kavels onderling zich zouden bevinden op het gebied van de grootte en de inrichting van de tuin. Op die manier zou een sterk architecturaal geheel ontstaan, met per kavel accenten betreffende de tuininrichting.

Geheel anders is het concept en de invulling van een verkaveling waarbij de bebouwbare oppervlakte een vast percentage is in functie van de perceelsgrootte. Deze benadering wordt eerder toegepast bij verkavelingen bestaande uit grote, ruime kavels (groter dan 15a) gelegen in bosrijk parkgebied. In deze gevallen kan de omgeving door haar specifieke kenmerken (groen, bomen, ruime kavels) grote woonoppervlakken huisvesten en toch een zeer landelijk karakter bewaren. De verkaveling waartoe de aanvraag behoort maakt geen deel uit van een oorspronkelijke bosrijke omgeving en bestaat niet uit

ruime kavels. De gevraagde wijziging druist in tegen het concept van de verkaveling en is daarom vanuit stedenbouwkundig standpunt niet aanvaardbaar.

Verder biedt de gevraagde wijziging geen oplossing voor het huidige programma van het gebouw: werkplaats/garage op het gelijkvloers en de woonruimten complementair onder het zadeldak. In de verkaveling worden slechts residentiële woningen met familiaal karakter toegelaten. Het residentieel karakter van de verkaveling wordt precies vastgelegd in de uniforme, maximale bebouwbare oppervlakte per kavel, ongeacht de oppervlakte van die kavel. Het familiale karakter van de verkaveling wordt bekomen door de gebouwen aan te wenden als woningen voor gezinnen en deze in te richten zodat het grondgeboden karakter, dit is de relatie en ook het gebruik van en met de tuin maximaal benut wordt. Binnen dergelijke verkavelingen zijn de leefruimten verbonden met de tuinen om zo tot een landelijke woonvorm te komen. Anders zijn de situaties in steden of dichtbevolkte en dichtbebouwde regio's. Dan kunnen mogelijk andere normen gehanteerd worden. De betreffende verkaveling is wel degelijk gelegen in het landelijke woongebied. Het huidige programma en indeling van de woning voorzien geen enkele woonfunctie op het gelijkvloers. Het gebouw heeft momenteel de indeling en de aanblik van een loods met een boven gelegen dakappartement. Dit effect wordt nog versterkt door een grote dakoversteek waaronder materialen gestapeld staan (tuinaanleg, etc.) die niet aan het familiale en landelijke wonen gerelateerd zijn. Verder zorgt het balkon aan de achtergevel bij het dakappartement voor inkijk bij de achtergelegen percelen.

In bijkomende orde kan vermeld worden dat er binnen de verkaveling woningen voorkomen met een maximale bebouwde oppervlakte van meer dan 150m². In deze gevallen betreft het woningen met een bouwprogramma en tuinindeling volgens een gangbaar familiaal en landelijk karakter met de primaire leefruimten op het gelijkvloers in relatie met het tuingebeuren.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

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

- De gevraagde wijziging druist in tegen het concept van de verkaveling.*
- Het huidige bouwprogramma stemt niet overeen met dat van een woning met familiaal en landelijk karakter.*
- ...*

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 partijen betekend per aangetekende brief van 22 september 2009.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 21 oktober 2009, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen vragen de Raad:

“ ...

De Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant te bevelen, om binnen een ordetermin van 60 dagen vanaf de betekening van de beslissing, zich opnieuw over de wijzigingsaanvraag inzake het punt C.2. van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning dd. 22 juli 1969, bekend bij de Provinciale ROHM afdeling onder het nummer 225/FL/131, wat betreft de maximale bouwoppervlakte van 150 m² en de door verzoekers gevraagde wijziging tot een maximale bouwoppervlakte van 220 m², uit te spreken, rekening houdend met :

- *de juiste feitelijke en juridische basisgegevens, samen met een nieuwe feit, namelijk het indienen van een aanvraag tot regularisatievergunning van de bestaande oppervlakte en de nieuwe inrichting van het gelijkvloers;*

...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Een dergelijke vordering valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.8.3, § 1, 2^e lid VCRO. Bovendien valt niet te begrijpen waarom en op welke wijze de deputatie in haar beslissing over de wijziging van een verkavelingvergunning rekening zou moeten houden met een later in te dienen regularisatieaanvraag. Immers, de gevraagde regularisatievergunning kan slechts worden verleend ‘nadat’ de wijziging van de verkavelingvergunning is goedgekeurd.

Deze vordering moet dan ook worden afgewezen als onontvankelijk.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Deze vordering lijkt volgens tussenkomende partij niet te vallen onder het toepassingsgebied van art. 4.8.3, §1-2^e lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Bestendige Deputatie dient toch niet in haar beslissing rekening te houden met een later ingediende regularisatieaanvraag.

Deze vordering dient dan ook als niet ontvankelijk te worden beschouwd.

...”

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen ten slotte het volgende:

“ ...

De Bestendige Deputatie is van oordeel dat verzoekers niet op ontvankelijke wijze vragen dat rekening gehouden wordt met “een aanvraag tot regularisatievergunning van de bestaande oppervlakte en de nieuwe inrichting van het gelijkvloers”.

Dit element is niettemin een deel van de feitelijke situatie. Tijdens de hoorzitting voor de Bestendige Deputatie, waarvan jammergenoeg geen PV opgesteld werd, heeft de raadsman van verzoekers al de nieuwe plannen van herinrichting uiteengezet en gewezen op het indienen van een aanvraag tot regularisatievergunning. Het kan verzoekers niet verweten worden dat van de hoorzitting geen Proces-Verbaal wordt opgesteld.

De bestreden beslissing maakt derhalve geen gewag van dit nieuwe feit, ondanks het feit dat dit aan de Bestendige Deputatie ter kennis werd gebracht, doch dit kan verzoekers niet worden verweten.

Indien de Raad de bestreden beslissing vernietigt, zal de Bestendige deputatie een nieuwe beslissing dienen te nemen. Daarbij zal zij vanzelfsprekend rekening houden met de meest recente stand van het dossier. Het feit dat er een aanvraag tot regularisatie ingediend werd was op zich nieuw, maar het was eveneens geweten door de Bestendige Deputatie.

De Bestendige deputatie voegt overigens zelfs toe dat “Immers, de gevraagde regularisatievergunning kan slechts worden verleend ‘nadat’ de wijziging van de verkavelingsvergunning is goedgekeurd”.

Zoals hierna (punt II) besproken heeft inmiddels de gemeente Opwijk precies de regularisatieaanvraag geweigerd (stuk nr. 20) omdat zij niet conform de verkavelingsvoorschriften was, die de Bestendige Deputatie juist weigerde te wijzigen.

Verzoekende partijen zitten derhalve manifest in een ware vicieuze cirkel: enerzijds wordt de wijziging van de verkavelingsvoorschriften geweigerd door de Bestendige Deputatie omdat de huidige inrichting hiermede niet conform is, doch anderzijds, wanneer verzoekers een regularisatievergunning vragen om de inrichting aan te passen aan de verkavelingsvoorschriften, wordt deze geweigerd door de gemeente omdat de verkavelingsvoorschriften nog niet zijn aangepast. Of anders gezegd: de Bestendige Deputatie verwijt verzoekers nog geen regularisatievergunning te hebben aangevraagd, doch de gemeente weigert de regularisatievergunning omdat de verkavelingsvoorschriften nog niet zijn gewijzigd.

De behandeling van een aanvraag dient met inachtneming van alle relevante gegevens te gebeuren. De nieuwe plannen tot herinrichting en de aanvraag tot regularisatie zijn relevante gegevens waarmede rekening dient gehouden. Deze eis vloeit voort uit de beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht.

*Bijgevolg is het dispositief van het verzoekschrift wel volledig ontvankelijk en gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen vragen in eerste instantie de vernietiging van het bestreden besluit. Dit verzoek is uiteraard, gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO juncto artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO, ontvankelijk.

In zoverre echter de verzoekende partijen aan de Raad vragen te zeggen dat de deputatie bij het nemen van een nieuwe beslissing rekening moet houden met de door de verzoekende partijen op 15 oktober 2009 ingediende en intussen geweigerde aanvraag tot regularisatievergunning van de bestaande oppervlakte en de nieuwe inrichting van het gelijkvloers van hun woning, stelt de Raad vast dat dit onderdeel van het verzoek manifest onontvankelijk is.

De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een annulatiebevoegdheid, waarbij hij tot vernietiging zal overgaan indien hij na een legaliteitstoets vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is (artikel 4.8.3, §1 VCRO). De Raad beschikt tevens conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO over een injunctierecht om de deputatie een nieuwe beslissing te laten nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn. De aanwijzingen die de Raad hierbij gelet op artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° tot en met 3° VCRO kan geven aan de deputatie, omvatten niet het in acht nemen van een nieuw feit (in casu de ingediende regularisatieaanvraag).

In zoverre de verzoekende partijen aldus aan de Raad vragen om de deputatie te verplichten, indien de Raad zou overgaan tot het bevel om een nieuwe beslissing te nemen, rekening te houden met het feit dat de verzoekende partijen een aanvraag tot regularisatievergunning van de bestaande oppervlakte en de nieuwe inrichting van het gelijkvloers van hun woning hebben ingediend op 15 oktober 2009, dient de Raad te besluiten tot de onontvankelijkheid van dit deel van de vordering.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Onderzoek van het eerste middel: schending van de motiveringsplicht

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat er geen enkel bewijs van een verboden inbreuk op de bestemming voorgelegd wordt, waardoor met het bezwaar ingediend door de tussenkomen partij tijdens de administratieve procedure in eerste aanleg geen rekening kan worden gehouden. Volgens de verzoekende partijen is de bestemmings- of functieaanvraag dan ook irrelevant daar er geen wijziging van bestemming of functie wordt gevraagd.

Ondanks de vermeende irrelevantie van de bestemmings-/functieaanvraag verwijst de verwerende partij hiernaar in haar bestreden besluit waardoor de verzoekende partijen tot het besluit komen dat de motivering van de verwerende partij vreemd is aan het voorwerp van de aanvraag. De verzoekende partijen formuleren dit als volgt:

“ ...

Ondanks bovenvermelde redenering, die reeds voor de Bestendige deputatie uiteengezet werd in het beroepschrift en ter hoorzitting van 15 september 2009, werd opnieuw een weigeringsbeslissing genomen omdat , samengevat :

- *de gevraagde wijziging zou indruisen tegen het concept van de verkaveling;*
- *het huidige bouwprogramma niet zou overeenstemmen met dat van een woning met familiaal en landelijk karakter*

Verzoekers kunnen alleen maar volharden dat zij in hun woning geen enkele commerciële of ambachtelijke activiteit uitoefenen, en dat in de garage, met inderdaad een relatief grote oppervlakte, geen commerciële activiteiten uitgeoefend worden.

Aldus faalt de bestreden bestemming in haar motivering.

Voorts is deze motivering volstrekt vreemd aan het voorwerp van de aanvraag : er wordt, in het kader van de aanvraag tot wijziging van de voorschriften betreffende de maximale bouwoppervlakte, niet gevraagd om eventuele functie/bestemmingswijzigingen te regulariseren, wat trouwens niet het doel van verzoekers is.

In deze mate is de beslissing manifest verkeerd gemotiveerd in feite.

...

Daarnaast betwisten de verzoekende partijen de feitelijke beschrijving van de verwerende partij. Op het gelijkvloers zou niet enkel een garage te vinden zijn, maar ook een bureau, douche, wc ruimte en inkomhal die aan het gelijkvloers de nodige “woonfunctie” zou geven. De verzoekende partijen zien hier dan ook een nieuwe schending van het motiveringsbeginsel in.

Ten slotte verwijzen de verzoekende partijen naar hun ingediende maar ondertussen geweigerde regularisatieaanvraag.

De verwerende partij antwoordt op de overwegingen van de verzoekende partijen door eerst te stellen dat “(d)e verwijzingen van de verzoekende partijen naar vermeende onjuistheden in het bezwaarschrift of in de weigeringsbeslissing van het college (...) bijgevolg irrelevant” zijn. Tevens meent de verwerende partij dat in de bestreden beslissing niet overwogen wordt dat de kwestieuze woning een bestemmingswijziging zou hebben ondergaan.

Volgens de verwerende partij tonen de verzoekende partijen ook niet aan dat de deputatie de motiveringsplicht zou hebben geschonden. De verzoekende partijen zouden niet betogen dat de motivering, als zou een vergroting van de bouwoppervlakte indruisen tegen het concept van de verkaveling, niet afdoende of niet correct is, maar stellen dat dit het gelijkheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel schendt, wat zij opwerpen in hun tweede en derde middel.

Ten slotte is de verwerende partij de mening toegedaan dat de Raad geen rekening kan houden met de door verzoekende partijen ingediende regularisatieaanvraag.

De tussenkomende partij treedt de verwerende partij in haar repliek grotendeels bij. Zij verwijst naar het administratief dossier en andere stukken die voldoende zouden aantonen dat de bestemming van het gebouw (de benedenverdieping) en omgeving werd gewijzigd. De verwerende partij zou met kennis van zaken en niet op willekeurige wijze een beslissing genomen hebben omdat “(o)p basis van alle stukken in het dossier heeft de Deputatie zich een degelijk beeld kunnen vormen van de ernst en omvang van de overtreding” en de verzoekende partijen zouden niet aantonen dat de verwerende partij het motiveringsbeginsel schendt.

Samen met de verwerende partij beweert de tussenkomende partij ook dat de verzoekende partijen hun geweer van schouder veranderd zouden hebben wat betreft hun argumentatie inzake de woonfunctie van het gelijkvloers van hun woning. Voor de deputatie zouden zij niet gezegd hebben dat het gelijkvloers voldoet aan een woonfunctie.

Ten slotte benadrukken de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog het volgende:

“... ”

Verzoekers hebben er nota van genomen dat “in de bestreden beslissing wordt niet overwogen dat de kwestieuze woning een bestemmingswijziging zou hebben ondergaan” (antwoordnota van de Bestendige deputatie, p. 5).

Verder stelt de Bestendige Deputatie dat “Bij de beoordeling van een aanvraag moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de huidige en met de toekomstige goede ruimtelijke ordening en dit zowel voor de onmiddellijke als voor de ruimere omgeving. (ibidem)”

Dit is precies wat de Bestendige Deputatie niet heeft gedaan in het dossier van verzoekers.

Stellen dat “een vergroting van de bouwoppervlakte van 150 m² tot 220 m² induist tegen het concept van de verkaveling” is manifest een stereotiepe overweging, nu er nergens in concreto aangetoond wordt hoe en waarom dit dan wel het geval zou zijn, in het licht van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Nochtans hadden verzoekers in hun beroep uitvoerig uiteengezet waarom de ligging en de eigenschappen van hun perceel een grotere bouwoppervlakte verantwoorden.

Zoals door de Bestendige Deputatie gesteld wordt, betreft de wijziging van de verkavelingsvoorschriften enkel en alleen een grotere bouwoppervlakte. Daarbij is, naar de mening van verzoekers, de vraag of de (bestaande) bouwoppervlakte in aanmerking komt voor een wijziging van de verkavelingsvoorschriften de enige vraag die relevant is.

Voorts is de feitelijke vaststelling dat er zich op het gelijkvloers van het huis van verzoekers zich geen woonfunctie bevindt, manifest verkeerd. Een garage, een hobbyplaats, een douche, een inkomhal en een bureel zijn immers aanwezig op het gelijkvloers, zoals blijkt uit de ingediende foto's, en zijn toch volstrekt gebruikelijk in een woning.

....

Er staat in de bestreden beslissing niets te lezen over het al dan niet aanvaardbaar karakter van de verhoging van de bouwoppervlakte tot 220 m².

De Bestendige Deputatie betwist evenmin dat er heel vaak van de maximale bouwoppervlakte werd afgeweken voor andere loten, tot boven de 200 m² (zie de bespreking omtrent de tweede en derde middelen, wat het gelijkheidsbeginsel betreft).

Derhalve dient vastgesteld te worden dat de motieven waarom de wijziging geweigerd wordt feitelijk verkeerd, en minstens irrelevant zijn, daar de aanblik van het huis en de aanwezigheid van een balkon met een inkijk op de achtergelegen percelen geen weerslag hebben op de oppervlakte van het huis.

... ”

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen een aanvraag hebben ingediend voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften (van een vergunde verkaveling) voor wat betreft de bebouwbare oppervlakte van hun perceel. De verzoekende partijen vragen een verhoging van de maximale bebouwbare oppervlakte naar 220m² in plaats van de voorgeschreven 150m².

Deze aanvraag diende conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO in concreto en op voldoende gemotiveerde wijze door de verwerende partij getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn.

Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergegeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.

In casu stelt de Raad vast dat de verwerende partij een grondige schets van de bestaande vergunde verkaveling en van het opzet van deze verkaveling heeft beschreven in de bestreden beslissing. Zonder enige verdere motivering oordeelt de verwerende partij vervolgens dat de gevraagde wijziging hier niet in zou passen. Een doorgezette motivering was nochtans noodzakelijk gelet op het feit dat aan tal van eigenaars van andere kavels wél een afwijking werd toegestaan of een wijziging van de verkavelingsvoorschriften werd verleend voor een grotere bebouwbare oppervlakte dan de voorziene 150m². De verwerende partij ontkent dit ook niet, meer zelfs zij verwijst ernaar in het bestreden besluit. Het feit dat de woningen op deze percelen een familiaal en residentieel karakter zouden hebben en de woning op het in dit dossier betrokken perceel zagezegd niet, doet niet ter zake. De verwerende partij diende immers abstractie te maken van enig op het betrokken perceel aanwezig bouwwerk en dus ook van de functie van een dergelijk bouwwerk en zich te beperken tot het beoordelen van de gevraagde wijziging van de bebouwbare oppervlakte. Het voorwerp van de aanvraag van de verzoekende partijen betreft immers geen wijziging van de bestemmingvoorschriften van de verkaveling, maar een loutere wijziging van de grootte van de bebouwbare oppervlakte. De verwerende partij had dan ook enkel rekening mogen houden met de bebouwde oppervlakte op de andere percelen.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij het motiveringsbeginsel schendt.

Verder wenst de Raad op te merken dat, conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO de voorliggende vergunningsaanvraag had moeten worden behandeld met onmiddellijke gebruikmaking van de nieuwe regels van het vergunningenbeleid doch gebruik makend van de procedureregels zoals die voorheen golden. De Raad stelt terzake vast dat in de bestreden beslissing, in tegenstrijd met artikel 121 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, niet het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd opgenomen.

Het middel is gegrond.

De overige door de verzoekende partij ingeroepen middelen worden niet onderzocht nu het eerste middel gegrond is bevonden. De overige middelen kunnen immers niet leiden tot een verdere vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2009, waarbij aan de verzoekende partijen de vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 februari 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS