

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0767
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0084/A

Verzoekende partijen	1. de heer Peter LAUWERIER 2. mevrouw Marijke DE BONT vertegenwoordigd door advocaat An Wouters, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3212 Pellenberg, Lostraat 45
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout van 3 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage op het perceel gelegen te 9255 Buggenhout (Opdorp), Vogelzangstraat 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 336R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat An WOUTERS voert het woord voor de verzoekende partijen.
De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

Op 13 november 2012 wordt een vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een eengezinswoning en een afzonderlijke garage.

Op 22 januari 2015 verleent de verwerende partij na beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor een verkavelingswijziging, voor het wijzigen van de oppervlakte van de garage van 32 m² naar 48 m² en voor het afwerken van de garage met een zadeldak in plaats van een plat dak.

De verzoekende partijen hebben hiertegen beroep aangetekend bij de Raad.

De Raad heeft de vordering tot schorsing verworpen met een arrest van 30 juni 2015 met nummer nr. S/2015/0081.

2.

De aanvragers dienen op 26 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het (ver)bouwen van een alleenstaande garage (vergroten van een eerder vergunde garage)*” op een perceel gelegen te 9255 Buggenhout (Opdorp), Vogelzangstraat 8.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 20 januari 2011.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 25 april 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“...
“

Overwegende dat de aanvraag conform is aan de voorschriften van de verkavelingswijziging goedgekeurd d.d. 22/01/2015.

Overwegende dat de vordering tot schorsing verworpen werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest d.d. 30/06/2015.

Overwegende dat over de vordering tot vernietiging tot op vandaag nog geen uitspraak werd gedaan en de verkavelingsvergunning vandaag de dag dus rechtsgeldig is.

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening.

Advies

Gelet op het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het project geen afbreuk doet aan de bestaande omgeving en vatbaar is voor vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 juli 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

Er wordt een infiltratieput voorzien van 2.000 liter met een infiltratieoppervlakte van 1,9m².

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004, zodat het gevraagde niet aan een mer-screening dient onderworpen.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is volledig conform en in overeenstemming met de voorschriften van de van kracht zijnde verkavelingsvergunning en latere wijziging, zoals vergund door de deputatie, bij besluit van 22 januari 2015 als hoger omschreven.

Het betrof een verkavelingswijziging voor het wijzigen van de oppervlakte van de garage van 32m² naar 48m² en voor het afwerken van de garage met een zadeldak i.p.v. met een plat dak.

Er werd tegen deze door de deputatie verleende wijziging van de verkavelingsvergunning een beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwisting, zowel de schorsing als de vernietiging van de beslissing werd gevraagd.

De vordering tot schorsing werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest d.d. 30 juni 2015 verworpen.

Over de vordering tot vernietiging werd tot op vandaag geen uitspraak gedaan, zodat de wijziging van de verkavelingsvergunning als verleend door de deputatie, op dit ogenblik haar volle rechtskracht heeft behouden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een garage ter hoogte van de rechter en achterste perceelsgrens. Het bijgebouw beslaat een oppervlakte van 48m² en wordt afgewerkt met een zadeldak van 40°.

Qua materiaalgebruik wordt er geopteerd voor gevelmetselwerk en dakpannen identiek aan deze gebruikt voor de bouw van de woning. De niet aangebouwde zij- en achtergevel worden afgewerkt in hetzelfde gevelmetselwerk.

Een goedgekeurde verkaveling, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

In de verkaveling zijn gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot o.m. de inplanting van de toegelaten gebouwen, de bestemming, de hoogte, het materiaalgebruik, de dakvorm en de dakhelling.

Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

Een ontwerp dat aan de bepalingen van de verkaveling voldoet, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De verkaveling kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakt keuzes.

Het gevraagde voldoet aan de goedgekeurde verkaveling, en gelet op de hiervoor aangehaalde decretale bepalingen bijgevolg ook aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

Hieruit mag geconcludeerd worden dat het project geen afbreuk doet aan de bestaande omgeving en vatbaar is voor vergunning.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De Raad heeft met een arrest van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0780 de vordering tot vernietiging tegen de verkavelingsvergunning verworpen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel aan dat de verleende vergunning tot wijzigen van de verkaveling en de stedenbouwkundige vergunning strijdig is met de verkavelingsvoorschriften.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in een eenheid, door een hoofdgebouw met zadeldak te voorzien en een bijgebouw met een plat dak. De huidige aanvraag is hiermee in strijd. De procedure tot nietigverklaring tegen het wijzigen van de verkavelingsvergunning is nog hangende voor de Raad en dient afgewacht te worden alvorens in de huidige procedure uitspraak wordt gedaan.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de vergunning strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Zij betogen dat zij geconfronteerd worden met een ernstig verlies aan invallend zonlicht en een bijzonder storend uitzicht, waardoor hun woongenot zal verstoord worden. De ruimtelijke draagkracht wordt volgens hen manifest overschreden.

Door het wijzigen van een plat dak naar een zadeldak zal de totale hoogte van het aangevraagde bouwwerk 5,75 meter bedragen in plaats van de door de oorspronkelijke voorschriften toegelaten 3,10 meter, hetgeen bijna een verdubbeling is. De afwerking van het bijgebouw met een zadeldak verstoort de eenheid en het evenwicht, omdat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften uitdrukkelijk een hoofdgebouw voorzien met een zadeldak en een bijgebouw met een plat dak.

De verzoekende partijen verwijzen naar de bestaande bijgebouwen binnen de verkaveling, die alle een plat dak hebben. In de hele omgeving zijn de bijgebouwen afgewerkt met een plat dak. De twee aanpalende percelen hebben een afzonderlijk bijgebouw met plat dak en dezelfde kroonlijsthoogte.

Het aangevraagde bijgebouw zal worden gebouwd tegen het bijgebouw van de verzoekende partijen, dat op zijn beurt is gebouwd tegen een ander bijgebouw met eveneens een plat dak.

De gevraagde wijziging van de kroonlijsthoogte van 5,75 meter in plaats van 3,10 meter en van plat dak tot zadeldak verstoort de eenheid.

De verzoekende partijen wijzen naar het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verkavelingswijziging. Het college heeft in haar verleende verkavelingswijziging volgens de verzoekende partijen ten onrechte de verstoring van de eenheid niet weerhouden onder de argumentatie dat de eenheid binnen hetzelfde perceel bewaard blijft, omdat het hoofdgebouw een zadeldak heeft en het bijgebouw dan ook een zadeldak zou krijgen. Een dergelijke argumentatie druist in tegen de goede ruimtelijke ordening, waarbij het algemeen belang primeert op het individueel belang.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient het geheel van de verkaveling en de omgeving in beschouwing genomen worden en niet het geheel binnen één perceel van de hele verkaveling. Het college heeft niet onderzocht welke hinder de vergunde werken met zich meebrengen. Er wordt niet onderzocht wat de impact is op de woning van de verzoekende partijen of de omliggende percelen.

In een derde onderdeel roepen de verzoekende partijen in dat in de bestreden beslissing geen rekening wordt gehouden met de impact van de wijziging tot zadeldak op de woning van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen wijzen op zowel een verlies aan rechtstreekse zonneschijn als op een afname van de hoeveelheid daglicht, waardoor de verzoekende partijen in hun genot op abnormale wijze worden gehinderd.

De zonnestudie staat ook in schril contrast met de lichtstudie van de architect van de verzoekende partijen. De lichtstudie van de verzoekende partijen is toegespitst op de situatie rond 18u-19u 's avonds omdat de verzoekende partijen dan het meest genieten van hun terras en tuin. Op dat ogenblik is ook de impact van de schaduw het grootst.

De aanvraag ontnemt het vrij zicht dat de verzoekende partijen vanuit hun woning hebben. De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij hun bouwgrond destijds hebben gekozen omwille van het vrij zicht en open gevoel, overeenkomstig het woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partijen voegen foto's bij van het bestaande uitzicht dat zij wensen te behouden. Volgens de verzoekende partijen heeft het college van burgemeester en schepenen in de verkavelingswijziging ten onrechte geoordeeld dat de hinder verwaarloosbaar is, omdat zij stelt dat een muur met een maximale hoogte van 5,70 meter niet veel groter is dan deze van een muur met een hoogte van 3,10 meter.

De verzoekende partijen benadrukken dat een verdubbeling van de nokhoogte van het bijgebouw wel degelijk abnormale hinder met zich meebrengt, in strijd met hetgeen kan worden verwacht binnen de verkaveling in een woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partijen wijzen op het inboeten aan rechtstreeks zonlicht, daglicht, lichtinval, vrij zicht, open gevoel en het ervaren van een grotere schaduwimpact.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het eerste middelonderdeel geen wettigheidskritiek bevat op de huidige bestreden beslissing, doch enkel op de verkavelingswijziging, zodat het eerste onderdeel onontvankelijk is.

Voor het tweede en derde onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen uitgaan van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en niet van de bestaande verkavelingswijziging. Deze verkavelingswijziging heeft een verordenend karakter, waardoor de aanvraag aan deze voorschriften moet worden getoetst. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen niet ontkennen dat de huidige bestreden beslissing volledig in overeenstemming is met de verkavelingswijziging. De verwerende partij heeft op correcte wijze vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingswijziging. Hieruit volgt dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. De kritiek gaat enkel uit van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften en is dus ongegrond.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de procedure tot nietigverklaring tegen de verkavelingsvergunning nog hangende is bij de Raad.

Verder wijzen de verzoekende partijen er nog op dat noch het college noch de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen hebben onderzocht en dat zij zich hebben beperkt tot te stellen dat de vergunning conform de gewijzigde verkavelingsvoorschriften is.

De verwerende partij heeft de argumenten van het verzoekschrift in haar antwoordnota niet weerlegt en niet onderzocht, hoewel de verzoekende partijen duidelijk hebben aangetoond dat in de hele omgeving de bijgebouwen een plat dak hebben.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de bestreden beslissing in overeenstemming is met de verkavelingswijziging zoals verleend door de verwerende partij op 22 januari 2015.

De Raad heeft met een arrest van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0780 de vordering tot vernietiging tegen de beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning verworpen. De verzoekende partijen hebben tegen dit arrest geen cassatieberoep ingesteld. Het vernietigingsmotief op grond van de aangeklaagde onregelmatigheid mist juridische grondslag.

2.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de aanvraag gelegen is binnen de omschrijving van een niet-vervallen verkaveling, gewijzigd op 22 januari 2015.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

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 enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partijen verwijzen naar de oorspronkelijke verkaveling goedgekeurd op 23 november 2009 en wijzen op de strijdigheid met deze oorspronkelijke voorschriften die een bijgebouw voorzagen met een plat dak.

De essentie van een verkavelingswijziging bestaat er echter in dat mogelijk wordt wat volgens het bestaande verkavelingsplan of de bestaande verkavelingsvoorschriften niet toegelaten is. Het valt niet in te zien hoe een stedenbouwkundige vergunning die de voorschriften volgt van een verkavelingswijziging, op basis van een vorig, gewijzigd verkavelingsvoorschrift afbreuk zou kunnen doen aan de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen kunnen niet de schending aanvoeren van de oorspronkelijke verkaveling van 23 november 2009, aangezien die reeds gewijzigd is met de verkavelingswijziging van 22 januari 2015.

De afwerking met een zadeldak en de kroonlijsthoogte zijn terug te leiden naar de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, zoals gewijzigd met de verkavelingswijziging van 22 januari 2015. De verkavelingswijziging voorzag in het vergroten van

de oppervlakte van het bijgebouw naar max. 48 m² en de mogelijkheid om dit bijgebouw af te werken met een zadeldak met een max. helling van 40° i.p.v. met een plat dak.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingswijziging van 22 januari 2015.

De verzoekende partijen voeren in het tweede en derde onderdeel dezelfde argumenten aan tegen de stedenbouwkundige vergunning als in hun verzoekschrift tegen de verkavelingswijziging in de zaak bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0407/SA/0389. De argumenten van de verzoekende partijen zijn enkel gericht tegen de verkavelingswijziging.

De Raad heeft in het arrest van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0780 het volgende geoordeeld over het middel dat eveneens kritiek leverde op het voorzien van een zadeldak door gewijzigde verkavelingsvoorschriften:

“ ...

Tot slot stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, omstandig wordt gemotiveerd waarom de afwerking van het bijgebouw met een zadeldak verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de afwerking van het bijgebouw met een zadeldak vanuit esthetisch oogpunt aanvaardbaar is, te meer nu alle gebouwen op het perceel dezelfde afwerking krijgen. Volgens de verwerende partij komt het zadeldak tegemoet aan het landelijk karakter van het woongebied en zal het een harmonieus geheel vormen met de woning, die opgebouwd is in pastoriestijl. De verwerende partij overweegt verder dat de voorgestelde kroonlijsthoogte en dakhelling thans algemeen gangbaar zijn voor bijgebouwen.

Volgens de verzoekende partijen zorgt het verkavelingsvoorschrift dat bijgebouwen moeten worden afgewerkt met een plat dak, voor eenheid binnen de verkaveling. Uit het administratief dossier blijkt dat de mogelijkheid om een bijgebouw op te richten, slechts geldt voor 4 van de 12 loten van de verkaveling (nl. de loten 7, 9/10, 12 en 13). De bewering dat het plat dak van het bijgebouw dermate essentieel is dat het de eenheid binnen de verkaveling waarborgt, wordt dan ook op geen enkele manier aannemelijk gemaakt. De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat door de verkavelingswijziging de essentiële karakteristieken van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning in het gedrang gebracht worden.

In zoverre de verzoekende partijen poneren dat de vormgeving niet past in de omgeving, beperkt het middel zich tot loutere opportuniteitskritiek waarover de Raad zich niet kan uitspreken.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen en de tussenkomende partijen aanvoeren, heeft de verwerende partij de impact van het hellend dak wel degelijk onderzocht. Uit het administratief dossier blijkt dat de aanvragers in het kader van het administratief beroep een simulatie hebben bijgebracht waarop de schaduw van de bouwvolumes wordt geïllustreerd op verschillende tijdstippen (stuk 8 administratief dossier). In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij omtrent de mogelijke hinder:

“ ...

Er dient vastgesteld dat gelet op de oriëntatie van lot 9/10, dat ten westen gelegen is t.o.v. het perceel van de heer en mevrouw Lauwerier- De Bont, Vogelenzangstraat 4, hier enkel de avondzon beïnvloed zal worden. Daarenboven ligt de tuinzone van deze kavel ten westen van de bebouwde oppervlaktes, zodat de bezonning ook door het eigen bijgebouw beïnvloedt wordt. Lot 9/10 ligt ten zuiden van het eigendom van de heer en mevrouw Triest-

De Bruyne, Houtmolenstraat 44. Gelet op de oppervlakte van dit perceel en de situering van het bijgebouw in de hoek van het perceel, zal de invloed op de bezonning eerder beperkt zijn.

Het voorzien van een zadeldak op het bijgebouw zal bijgevolg niet resulteren in een onaanvaardbare impact op de bezonning van de aanpalende percelen en zal de maat van normale burenhinder niet overstijgen. De schaduwimpact en de afname van lichtinval die een constructie met een zadeldak meer zou wegnemen vergeleken met een constructie met een plat dak, is verwaarloosbaar. Hetzelfde geldt voor het vrije zicht en het open gevoel bij de aanpalende eigenaars.

...

De verwerende partij concludeert dat de woonkwaliteit niet negatief beïnvloed zal worden, waarbij zij nog rekening houdt met de afstand tussen de hoofdgebouwen en de bijgebouwen, en met het feit dat het bijgebouw aansluit op de bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen.

Uit deze overwegingen blijkt afdoende waarom de verwerende partij het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de beroepsindieners niet bijtreedt.

De verzoekende partijen betrekken de voormelde motivering op geen enkele manier in hun middel, maar beperken zich klaarblijkelijk tot een herhaling van de argumentatie die zij hadden uiteengezet in het kader van hun administratief beroep.

De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de conclusie van de verwerende partij dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, kennelijk onredelijk is of uitgaat van foutieve gegevens.

...

De Raad herneemt voor zoveel als nodig deze beoordeling.

De verwerende partij heeft onderzocht of de voorschriften van de verkavelingsvergunning werden nageleefd, en heeft uitdrukkelijk geoordeeld dat de aanvraag conform de voorschriften van de verkaveling is.

Aangezien de aanvraag gelegen is in een rechtsgeldige, niet-ervallen verkaveling die gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat, vermocht de verwerende partij zich voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO beperken tot een toetsing aan deze voorschriften van de verkavelingsvergunning voor wat betreft die criteria en aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening die uitdrukkelijk zijn geregeld. Deze voorschriften van de verkavelingsvergunning dragen immers reeds een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in zich.

De motiveringsplicht vereist overigens niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de beroepsargumenten van de verzoekende partijen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, artikel 4.7.21 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat noch uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, noch uit de bestreden beslissing blijkt dat werd onderzocht welke hinder de vergunde werken met zich meebrengen, in het bijzonder wat betreft de impact op hun woning. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij beperkten zich tot te stellen dat de aanvraag voldoet aan de goedgekeurde verkaveling en dat de criteria van goede ruimtelijke ordening niet meer in vraag kunnen worden gesteld.

De verzoekende partijen beweren dat in de goedgekeurde verkaveling de criteria inzake goede ruimtelijke ordening niet gedetailleerd uiteengezet zijn, onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de hinderaspecten, enzovoort.

De verzoekende partijen wijzen op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de verkavelingswijziging, dat de bezwaren van de verzoekende partijen gegrond heeft beschouwd.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij op zeer summiere wijze heeft gesteld dat de aanvraag voldoet aan de goedgekeurde verkavelingswijziging en bijgevolg ook aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening en dat dit geen afdoende motivering is, vooral gelet op het andersluidend verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij motiveert niet waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en onderzoekt niet wat de impact is op hun woning, noch op de omliggende percelen.

De verwerende partij voldoet dus niet aan de motiveringsplicht op het vlak van de strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, de ruimtelijke impact op de omliggende woningen en de hinder en de goede ruimtelijke ordening en inpasbaarheid in de bestaande omgeving. Op de bezwaren van de verzoekende partijen is niet op afdoende wijze geantwoord.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen eigen beoordeling van de aanvraag heeft gemaakt maar enkel het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij een eigen onderzoek had moeten voeren. De verwerende partij had ook uitgebreider moeten motiveren omdat er een wijziging in het beleid plaatsvindt. De beleidslijn voor de hele verkaveling is een plat dak en de verkavelingsvoorschriften zijn enkel ten gunste van de aanvragers gewijzigd tegen de beleidslijn in.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de beleidslijn duidelijk is om een bijgebouw met plat dak te voorzien en met een bouwhoogte van 3 meter. De verzoekende partijen benadrukken dat uit 'verschillende stedenbouwkundige bronnen' blijkt dat de hoogte van de bijgebouwen in een tuinstrook beperkt moet blijven tot drie meter. De verzoekende partijen

verwijzen naar een gelijkaardig dossier waarin een volstrekt andersluidend standpunt werd ingenomen (RvVb 3 juni 2014, nr. A/2014/0407 in de zaak met rolnummer 1213/0518/A/4/0488). De verzoekende partijen menen dat het hier gaat om een gelijkaardige situatie doch om een verschillende behandeling zonder enige gegronde reden.

Het is volgens de verzoekende partijen niet aangewezen noch ruimtelijk verantwoord om van de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften af te wijken.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de Raad in het arrest van 18 maart 2014 met nummer A/2014/0206 heeft geoordeeld dat de verkavelingsvoorschriften voldoende precies zijn. Ook hier kan geoordeeld worden dat de verkavelingsvoorschriften zeer specifiek de oppervlakte, inplanting, gebruik, dakvorm en hoogte bepalen. De verkavelingsvoorschriften omvatten alle aspecten die van belang zijn voor de inschatting van hinder voor de aanpalenden en werden bij de beoordeling van de verkavelingswijziging door alle overheden als aanvaardbaar en niet hinderend bevonden.

In het derde middelonderdeel gaan de verzoekende partijen volgens de verwerende partij opnieuw uit van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en uiten zij kritiek op de wijzigende verkavelingsvergunning, die niet met de huidige bestreden beslissing werd verleend. Het derde middelonderdeel is onontvankelijk.

3.

In haar wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat er wel een wijziging van de verkavelingsvoorschriften werd toegestaan doch dat het beroep hiertegen bij de Raad nog hangende is.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verkavelingsvoorschriften een aantal criteria van goede ruimtelijke ordening niet bevatten.

De verkavelingsvoorschriften, zoals gewijzigd door de verkavelingswijziging, laten een garage toe van maximum 48 m² en de afwerking met een zadeldak met een hoek van maximum 40°. Dit komt dan neer op een nokhoogte van maximaal 5,70 m.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingswijziging van 22 januari 2015.

In het eerste middel werd reeds vastgesteld dat de verwerende partij heeft onderzocht of de voorschriften van de verkavelingsvergunning werden nageleefd, en dat de verwerende partij uitdrukkelijk geoordeeld heeft dat de aanvraag conform de voorschriften van de verkaveling is.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen valt af te leiden dat zij menen dat de verkavelingsvoorschriften niet gedetailleerd genoeg zijn, doch de verzoekende partijen maken dit niet verder concreet en blijven de vergelijking maken met de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften uit 2009. Hiervoor kan opnieuw verwezen worden naar de beoordeling van de Raad in het arrest van 18 april 2017 met betrekking tot de verkavelingswijziging. Er zijn geen redenen om anders te besluiten.

De verwerende partij heeft gesteld dat in de verkaveling gedetailleerde voorschriften opgenomen zijn met betrekking tot *“de inplanting van de toegelaten gebouwen, de bestemming, de hoogte, het*

materiaalgebruik, de dakvorm en de dakhelling". Verder beoordeelt de verwerende partij het materiaalgebruik van het gebouw. Hiertegen voeren de verzoekende partijen geen kritiek.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO worden de verkavelingsvoorschriften die de decretale aandachtspunten inzake goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verzoekende partijen tonen niet aan welke andere criteria van goede ruimtelijke ordening de verwerende partij nog had moeten beoordelen. Het volstaat niet om louter te stellen dat "*functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, enz.*" niet geregeld zijn in de verkavelingsvoorschriften, zonder dit verder te verduidelijken. Het uitzicht van de aangevraagde garage wordt beoordeeld door de verwerende partij. Voor het overige is door het voorschriften van het aantal m², de dakvorm, en de hoek van het dak, waaruit de maximale nokhoogte blijkt. De verzoekende partijen tonen niet aan welke andere aspecten van goede ruimtelijke ordening de verkavelingsvoorschriften niet regelen.

Nu de aanvraag is gelegen in een verkaveling met gedetailleerde voorschriften en hiervan niet wordt afgeweken, mocht de verwerende partij zich in hoofdzaak beperken tot een verwijzing naar de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften die de goede ruimtelijke ordening in zich dragen, en was een uitgebreide motivering met betrekking tot deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet vereist. Het onderzoek wat betreft de inpasbaarheid van de garage in de in de omgeving bestaande toestand, werd reeds verricht in de beslissing van de verwerende partij over de verkavelingswijziging van 2015.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke of onjuiste wijze de aanvraag getoetst heeft aan de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partijen verwijzen naar het ongunstig verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar maar dit betrof de verkavelingswijziging. Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 25 april 2016 in het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning was wel degelijk gunstig. Ook de bezwaren waarnaar verzoekende partijen verwijzen en waar de verwerende partij niet afdoende op geantwoord zou hebben, zijn ingediend in de procedure voor de verkavelingswijziging. Voor onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning was geen openbaar onderzoek vereist. De motiveringsplicht vereist overigens niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de beroepsargumenten van de verzoekende partijen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid op welke motieven de vergunningsbeslissing steunt en waarom de argumenten niet werden aanvaard.

2.

De verzoekende partijen voeren ook nog aan dat de verwerende partij geen eigen onderzoek heeft gevoerd omdat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewoon werd overgenomen.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 juli 2016, waarmee wordt aangegeven dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, wat getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Het gegeven dat de motieven van de bestreden beslissing volledig overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet hieraan geen afbreuk. Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van

de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de verwerende partij moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

3.

Uit artikel 15, 4° van het Procedurebesluit volgt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift afdoende moeten omschrijven welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zij geschonden achten, alsook de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar hun oordeel werd geschonden.

In zoverre de verzoekende partijen in het tweede onderdeel verwijzen naar '*verschillende stedenbouwkundige bronnen*', zonder verdere toelichting, is het middel onvoldoende precies om tot de vernietiging van de bestreden beslissing te kunnen leiden.

4.

Verder in het middel wordt in algemene bewoordingen de schending aangevoerd van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar de bestaande voorschriften en een beleidslijn, waarbij zij een zogenaamde gelijkaardige aanvraag vermelden waarover de verwerende partij en de Raad in het verleden heeft geoordeeld. Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe elke aanvraag op de eigen merites te beoordelen.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is.

Het aangehaalde dossier is niet vergelijkbaar met de aanvraag die tot de thans bestreden beslissing heeft geleid. Een aanvraag die voorziet in een stedenbouwkundige vergunning die afwijkt van geldende verkavelingsvoorschriften kan uiteraard niet gelijkgesteld worden met een aanvraag die precies de wijziging van de verkavelingsvoorschriften beoogt. Bovendien betrof het een weigeringsbeslissing die betrekking had op een perceel gelegen te Temse, en dus volstrekt niet in de omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Tot slot tonen de verzoekende partijen evenmin aan dat het vertrouwensbeginsel of rechtszekerheidsbeginsel geschonden werd. De verzoekende partijen maken op geen enkele manier aannemelijk dat de verwerende partij op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De "*beleidslijn*" omtrent de bijgebouwen met een plat dak waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, wordt door de verzoekende partijen louter geponeerd en is noch onderbouwd noch geconcretiseerd. Het toestaan van de verkavelingswijziging in 2015 toont overigens het tegendeel aan.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de verkaveling niet meer in vraag kan gesteld worden, net zomin als de erin gemaakte keuzes. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van deze beoordeling niet aan.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH