

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1205 van 7 juni 2016
in de zaak 1213/0645/A/9/0606

In zake: de heer **Hendrik DE BLESER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mario VANDEVELDE
kantoor houdende te 1785 Merchtem, Kouter 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 mei 2013 de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem van 23 november 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de verbouwing van een winkel en woning tot drie appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1785 Merchtem, Nieuwbaan 34/36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 318N2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering, die initieel aan de tweede kamer toegewezen is, is op 2 september 2014 aan de eerste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 september 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 30 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Bij tussenarrest van 4 april 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Artikel 4.8.11, §3, tweede lid VCRO bepaalt dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en dat zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat.

Artikel 11, derde lid, 4° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoekende partij bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die in de inventaris vermeld zijn.

Uit die bepalingen volgt dat een verzoekende partij de overtuigingsstukken waarop zij zich wenst te beroepen, bij het verzoekschrift moet voegen. Dat belet niet dat een partij de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de wederantwoordnota of toelichtende nota.

2.

Het verzoekschrift bevat een inventaris en vermeldt een overtuigingsstuk, te weten een afschrift van de bestreden beslissing.

De inventaris wordt in de wederantwoordnota met de stukken twee tot en met zes aangevuld.

Het blijkt niet dat de verzoekende partij niet beschikte of kon beschikken over die stukken bij het indienen van het verzoekschrift.

De stukken twee en tot en met zes worden uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 30 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een winkel en een woning tot drie appartementen.

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

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

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 1 juni 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 2 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem brengt op 22 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 november 2012 een ongunstig advies uit:

“ ...

- *Functionele inpasbaarheid: de vooropgestelde bestemming van wonen is verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden. De voorgestelde gelijkvloerse bouwdiepte is na herbouw overdreven en staat onvoldoende in relatie tot de omringende bebouwing. Het gabarit langs de straatzijde sluit voldoende aan met de aangrenzende gebouwen. De zone voor tuinen wordt overdreven verhard voor toegang en aanleg van open parkingplaatsen. Het normaal gebruik van de tuinzone gaat hierdoor verloren. De aanleg van het terras op gelijkvloers is niet in overeenstemming met het burgerlijk wetboek inzake rechtstreekse zichten op een aanpalend erf.*
- *Mobiliteitsimpact: de voorliggende wegenis is voldoende aangelegd om bijkomende verkeersbewegingen i.f.v. de woongelegenheden te verwerken. Elke woongelegheden beschikt over een autostaanplaats.*
- *Schaal: overdreven gelijkvloerse bouwdiepte en merkelijk dieper dan de aangrenzende gebouwen.*
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het inrichten van de tuinzone als parkingruimte en aanleg van noodzakelijke verharde toegangsweg is niet verenigbaar met het gebruik als tuinzone. Tevens is de hieraan verbonden hinder als storend waar te nemen voor de omwonenden.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem weigert op 23 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 24 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 maart 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 maart 2013 beslist de verwerende partij op 21 maart 2013 als volgt om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

c) Het volume en de structuur van het hoofdvolume van de bestaande woning blijft na verbouwing grotendeels behouden. Het bijgebouw achteraan op het gelijkvloers wordt herbouwd tot ongeveer dezelfde bouwdiepte als het bestaande gebouw. Tegen de linker perceelgrens bedraagt de bouwdiepte 17.00m. Op 3.30m van de perceelgrens verhoogt de bouwdiepte tot 20.24m over een breedte van 3.80m. Ertussen is een terras, aan drie zijden omgeven door een wand. Dit wordt ook als bouwdiepte gerekend. De bestaande muur op de rechter perceelgrens (21.14m) blijft behouden.

De aanbouw bestaat uit nieuwe funderingen, nieuwe vloeren, buitenmuren en dak. Enkel de muur op de perceelgrens blijft volgens de aanvraag bewaard. Uit de bijgevoegde plannen kan de hoogte van deze bestaande muur niet afgeleid worden.

Er is bijgevolg geen sprake van een verbouwing, maar van herbouw van de bijgebouwen. Door de herbouw van het bijgebouw tot op een bouwdiepte van meer dan twintig meter ontstaat een nieuw gebouw dat in strijd is met de algemeen toegepaste normen betreffende bouwdiepte.

De bouwdiepte van de bebouwing op de aanpalende percelen is minder groot dan wat hier aangevraagd wordt. Er zijn geen ruimtelijke elementen in de omgeving aanwezig die een grotere bouwdiepte zouden kunnen rechtvaardigen.

Het project is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Door de herbouw van het bijgebouw wordt de ruimtelijk ongunstige situatie door de geplande werken bestendigd.

d) In het bestaande gebouw zijn één woongelegenheid en een commerciële ruimte gevestigd. Het project voorziet drie woongelegenheden: twee op het gelijkvloers en één op de verdieping.

De twee appartementen op het gelijkvloers zijn achter elkaar gelegen en hebben een beperkte oppervlakte (ongeveer 50m²). Door het feit dat het appartement vooraan enkel ramen heeft in de straatgevel en achteraan enkel in de achtergevel, is het wooncomfort in de appartementen beperkt.

In de tuin, op 37m van de rooilijn, tegen de rechter perceelsgrens worden garages ingeplant. Hierdoor ontstaat een wachtgevel op de perceelgrens die niet afgewerkt kan worden en het groen karakter van de tuin verstoort.

Een grote oppervlakte (ongeveer 100m²) van de tuinzone wordt verhard als toegang tot de garages. Dit stemt niet overeen met het normale gebruik van de tuinzone. De behoefte aan bijkomende parkeerplaatsen is het gevolg van het feit dat er drie woongelegenheden voorzien worden. Indien het aantal woningen beperkt wordt tot twee kan de

parkeerbehoefte opgevangen worden binnen het bestaande gebouw in plaats van in de tuinzone.

Gelet op de ligging bij het centrum van Peizegem is een beperkte verdichting hier mogelijk. De hier voorgestelde bezetting is overdreven en overschrijdt de draagkracht van het goed.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- door de herbouw van het bijgebouw tot op een bouwdiepte van meer dan twintig meter ontstaat een nieuw gebouw dat in strijd is met de algemeen toegepaste normen betreffende bouwdiepte; de ruimtelijk ongunstige situatie wordt door de geplande werken bestendigd;*
 - het wooncomfort in de appartementen op het gelijkvloers is beperkt;*
 - de inplanting van de garages in de tuinzone en de grote oppervlakteverharding als toegang tot die garages verstoort de bestemming van deze zone.*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schendingen in van “de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

Zij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

De verwerende partij komt tot de bestreden beslissing, overwegende dat:

- Door de herbouw van het bijgebouw tot op een bouwdiepte van meer dan twintig meter ontstaat een nieuw gebouw dat in strijd is met de algemeen toegepaste normen betreffende bouwdiepte; de ruimtelijk ongunstige situatie wordt door de geplande werken bestendigd;*
- Het wooncomfort in de appartementen op het gelijkvloers is beperkt;*
- De inplanting van de garages in de tuinzone en de grote oppervlakte verharding als toegang tot die garages verstoort de bestemming van deze zone.*

De verwerende partij kon niet in redelijkheid tot dit besluit komen gegeven:

Het feit dat de toelaatbare bouwdiepte voor de betrokken plaats niet is vastgelegd in een aanlegplan of in verordenende bepalingen.

De bouwdiepte die uit ruimtelijk oogpunt voor de plaats kan aangenomen worden dient bijgevolg te worden afgeleid uit de specifieke stedenbouwkundige omstandigheden van plaats en omgeving, en niet uit “de algemeen toegepaste normen betreffende bouwdiepte” (R.v.St., 11 juli 2006, nr. 161.259, WENDELS e.a.).

Welke “de algemeen toegepaste normen betreffende bouwdiepte” zijn, wordt trouwens niet vermeld in de bestreden beslissing.

De bestaande bouwdiepte wordt door de aanvraag gereduceerd met minstens 1,25 m. Na verbouwing zal dus minder diep gebouwd worden dan in de bestaande toestand het geval is.

In de aanvraag wordt het bouwvolume, mede door de verminderde bouwdiepte, gereduceerd van 1.175,30 m³ tot 917,81 m³.

De aanvraag richt zich op rationeel ruimtegebruik dat kadert in een hedendaagse uitbouw van de omgeving van het centrum van een gehucht van de gemeente.

Het feit dat aanpalende gebouwen een kleinere bouwdiepte hebben, mag geen bepalende factor zijn om de vergunning te weigeren.

In de bestreden beslissing wordt enkel rekening gehouden met de “enge” omgeving van het perceel, nl. de direct links en rechts aangrenzende percelen. De aanvraag wordt niet getoetst aan de ruimere omgeving, terwijl deze ruimere omgeving wel wordt beschreven in de bestreden beslissing en er zich daarin nog gebouwen situeren met een gelijkaardige of zelfs nog grotere bouwdiepte (duidelijk zichtbaar op het omgevingsplan op de bouwplannen).

De voorziene bouwdiepte vormt geen onaanvaardbare aantasting van het woongenot van de aanpalenden.

Het feit dat alle appartementen wel voldoende woonkwaliteit bieden.

De appartementen op het gelijkvloers hebben een oppervlakte van minimaal 55 m², wat zeker voldoende is voor een alleenstaande of een jong gezin.

De slaapkamers zijn voldoende ruim voor het plaatsen van een bed en garderobekast.

Elke woongelegenheid beschikt over een berging, badkamer en aparte WC.

De keuken, eethoek en zithoek zijn in alle appartementen geïntegreerd in één ruimte die minimaal een oppervlakte heeft van 27 m².

Verder beschikt elke woongelegenheid over een private buitenruimte.

De woongelegenheid op het gelijkvloers langs de straatzijde beschikt over een private tuin die gelegen is achter de fietsen- en vuilberging en die een oppervlakte heeft van 21,25 m x 13,66 m (290 m³).

Het gelijkvloerse appartement langs de tuinzijde heeft een private buitentuin met terras die onmiddellijk aansluit bij het appartement, met een oppervlakte van ongeveer 85 m².

Er zullen in de provincie VLAAMS BRABANT, en bij uitbreiding in gans VLAANDEREN, weinig appartementen te vinden zijn die beschikken over dergelijke buitenruimte.

Volgens de bestreden beslissing zou het wooncomfort in de gelijkvloerse appartementen beperkt zijn door het feit dat het appartement vooraan enkel ramen heeft in de straatgevel en het appartement achteraan enkel in de achtergevel.

De leefruimte van het gelijkvloerse appartement aan de straatzijde heeft een oppervlakte van ongeveer 27,50 m². In deze leefruimte is een raam voorzien van 1,97m x 2,4m. De raamoppervlakte beslaat dus 4,7 m², oftewel iets meer dan 1/6 van de vloeroppervlakte van de leefruimte.

Er wordt algemeen aangenomen dat dit ruim voldoende is.

In de bestreden beslissing wordt ook naar geen enkele objectieve norm verwezen die de negatieve beoordeling van het wooncomfort van de gelijkvloerse appartementen kan staven.

Het feit dat slechts ongeveer 1/4 van de tuinzone wordt verhard om voldoende parkeerplaatsen te voorzien en een fietsen- en vuilberging op te richten.

De verharding beperkt zich tot wat functioneel noodzakelijk is om de autostaanplaatsen te bereiken en de nodige manoeuvres uit te voeren.

De voorziene verhardingen zijn aanvaardbaar gelet op het feit dat er nog ongeveer 360 m² groene tuinzone overblijft, wat meer dan voldoende ruim is, zeker in het kader van een meergezinswoning.

Het voorzien van autostaanplaatsen op het eigen terrein binnen een tuinzone aansluitend bij een meergezinswoning kan moeilijk als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Op minder dan 50 m van het gebouw bevindt zich een ruime openbare parking voor een veertigtal auto's, in functie van de omliggende basisschool, serviceflats, horeca en handelszaken.

Verzoeker wenst echter de eventuele parkeerdruk niet af te wentelen op het openbaar domein, wat vanuit een goede plaatselijke aanleg moet bemoedigd worden.

Het terrein is voldoende groot om de nodige draagkracht te bieden voor de voorziene constructie.

De beperking van de infiltratie van het hemelwater in de bodem door de toename van de verharde oppervlakte wordt voldoende gecompenseerd door de plaatsing van de hemelwaterput met de voorziening voor hergebruik, infiltratie- en buffervoorziening overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening.

De autostaanplaatsen en de fietsen- en vuilberging vormen ook geen verstoring voor de omgeving daar er in de omgeving nog percelen voorkomen met (tamelijk grote) bijgebouwen en garages in de tuinzone.

Zo bevindt er zich bij de linkerbuur ook een garage in de tuinzone, groter dan de constructie aangevraagd door verzoeker (te zien op het inplantingsplan).

Daarenboven is het weinig waarschijnlijk dat 3 wagens een overdreven hinder zullen veroorzaken voor de aanpalenden. Het aantal verkeersbewegingen dat door een dergelijk gebouw met slechts 3 wooneenheden gegenereerd wordt, is niet van die aard dat dit zal resulteren in een burenhinder die de normale maat van burenhinder overstijgt.

Beide aangrenzende burens hebben trouwens de aanvraag "voor akkoord" ondertekend en geen enkel voorbehoud omtrent enige visuele of lawaaihinder geformuleerd.

De inplanting van de autostaanplaatsen en de fietsen- en vuilberging kan om deze reden aanvaard worden.

De bestreden beslissing vermeldt trouwens foutief dat er volgens de aanvraag garages worden ingeplant in de tuinzone. De bestreden beslissing gaat dus uit van foutieve gegevens, aangezien garages geenszins het voorwerp uitmaken van de aanvraag. De aanvraag behelst autostaanplaatsen in open lucht en een fietsen- en vuilberging.

*De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is niet in redelijkheid beoordeeld door de verwerende partij.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vooreerst wel degelijk terecht, uitvoerig en in redelijkheid de stedenbouwkundige aanvraag aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening getoetst.

Hierbij heeft verwerende partij evenwel dienen vast te stellen dat de aangevraagde bouwdiepte van meer dan 20 meter in strijd is met de algemeen toegepaste normen inzake bouwdiepte, zijnde maximaal 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdiepingen.

Tevens heeft verwerende partij dienen vast te stellen dat de aangevraagde bouwdiepte overdreven is ten opzichte van de bebouwing op de aanpalende percelen (zie stukkenbundel, deel II, stuk 2, kadasterplan en luchtfoto).

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de stedenbouwkundige aanvraag niet past binnen de onmiddellijke omgeving en bijgevolg niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij stelt in zijn verzoekschrift dat verwerende partij ten onrechte enkel rekening gehouden zou hebben met de bebouwing in de enge omgeving van het perceel, zonder hierbij te toetsen aan de ruimere omgeving, waar wel percelen voorkomen waarop minstens even diep of zelfs dieper werd gebouwd.

Verzoekende partij schijnt hierbij echter uit het oog te verliezen dat een vergunningverlenende overheid in eerste instantie naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te

kijken, en dat de ordening in deze onmiddellijke omgeving primeert op de ordening in de ruimere omgeving.

...

Evenwel hebben deze twee appartementen ontegensprekelijk een beperkte oppervlakte (ongeveer 50m²) en is er in deze appartementen niet genoeg licht- en luchttoetreding. Het appartement vooraan heeft immers enkel in de straatgevel ramen, en het appartement achteraan enkel in de achtergevel.

Verwerende partij heeft dan ook wel degelijk op een objectieve, afdoende en in redelijkheid gemotiveerde wijze geoordeeld dat het wooncomfort in de twee gelijkvloerse appartementen onvoldoende is, hetgeen nog een bijkomend weigeringsmotief vormt.

Tenslotte argumenteert verzoekende partij dat er in casu geenszins sprake zou kunnen zijn van een overdreven verharding in de tuinzone. Volgens verzoekende partij wordt er immers 'slechts' ¼ van de totale oppervlakte van de tuin verhard en beperkt deze verharding zich tot wat functioneel noodzakelijk is om de aangevraagde autostaanplaatsen te bereiken en de nodige manoeuvres te kunnen uitvoeren.

Evenwel kan er hierbij toch niet aan voorbij gegaan worden dat er in casu toch wel een bijzonder grote oppervlakte in de tuin wordt verhard (m.n. ongeveer 100m²), hetgeen toch ontegensprekelijk haaks staat op een normaal gebruik en het groene karakter van een tuinzone.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht en op een objectieve, afdoende en in redelijkheid gemotiveerde wijze geoordeeld dat de aangevraagde tuinverharding overdreven is en de draagkracht van het perceel overschrijdt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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.

Over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO onder meer:

“ ...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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.

Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag niet vergunt onder meer omdat zij het wooncomfort van de twee appartementen op het gelijkvloers als te beperkt beoordeelt. Die beoordeling steunt op de motivering dat de twee appartementen op het gelijkvloers achter elkaar gelegen zijn en een beperkte oppervlakte (ongeveer 50 m²) hebben. De verwerende partij vervolgt dat het appartement vooraan enkel ramen in de straatgevel en het appartement achteraan enkel ramen in de achtergevel heeft.

Het gebruiksgenot en de woonkwaliteit behoren volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO tot de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. Dat behoort tot de discretionaire appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad beschikt ter zake maar over een marginaal toezicht.

De verzoekende partij voert aan dat de appartementen op het gelijkvloers wel voldoende woonkwaliteit bieden. Daarmee plaatst de verzoekende partij haar opvatting tegenover die van de verwerende partij, zonder dat zij aantoonbaar of aannemelijk maakt dat de verwerende partij de woonkwaliteit op grond van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk beoordeeld heeft. De argumenten dat de oppervlakte van de gelijkvloerse appartementen zeker voldoende is voor een alleenstaande of een jong gezin, dat de slaapkamers voldoende ruim zijn voor het plaatsen van een bed en garderobekast, dat elke woongelegenheden over een berging, badkamer, aparte wc en een private buitenruimte beschikt, komen neer op opportunistiek. De vrijblijvende beweringen dat er in de provincie Vlaams-Brabant en zelfs in gans Vlaanderen weinig appartementen te vinden zijn die over een dergelijke buitenruimte beschikken, en dat er “algemeen aangenomen” wordt dat de voorziene raamoppervlakten van de appartementen voldoende is, kunnen daar niet anders over doen besluiten.

3.

Dat de aanvraag drie woongelegenheden inhoudt, vertaalt zich volgens de bestreden beslissing, behalve in een te beperkte woonkwaliteit, ook in de inplanting van drie garages en een grote verharde oppervlakte als toegang tot die garages in de tuinzone om de gegenereerde parkeerbehoefte op het eigen terrein op te vangen. Daardoor wordt volgens de verwerende partij de bestemming van de tuinzone verstoord, wat ook als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wordt afgewezen. De verwerende partij beoordeelt ook de inplanting van de garages tegen de perceelgrens ongunstig omdat er daardoor een wachtgevel ontstaat die niet afgewerkt kan worden.

Ter betwisting van die motivering komt de verzoekende partij opnieuw niet verder dan opportuïteitskritiek waarvoor de Raad niet bevoegd is. Dat de verharde oppervlakte zich tot het noodzakelijke beperkt, dat er nog genoeg groene tuinzone overblijft, dat de verzoekende partij de door de aanvraag gegenereerde parkeerdruk niet op het openbaar domein wil afwentelen en dat de omwonenden waarschijnlijk geen overdreven hinder zullen ondervinden, tonen niet aan of maken niet aannemelijk dat de beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is. Opportuïteitskritiek is ook de niet eens gestaafde en dus blote bewering dat er zich op minder dan vijftig meter van de bouwplaats een ruime openbare parking voor een veertigtal auto's bevindt.

De verzoekende partij stelt ten slotte dat de bestreden beslissing op foutieve gegevens steunt, nu de verwerende partij aanneemt dat de aanvraag de bouw van garages als voorwerp heeft, terwijl het om autostaanplaatsen gaat. Die kritiek is merkwaardig. Op de plannen van de aanvraag staat wel degelijk de bouw van drie gekoppelde garages aan de perceelgrens opgetekend. De verzoekende partij argumenteert tegen haar eigen aanvraag in.

4.

De niet weerlegde weigeringsmotieven betreffende de beperkte woonkwaliteit van de gelijkvloerse appartementen en de te grote verharde oppervlakte in de tuinzone volstaan om de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en aldus de bestreden beslissing te verantwoorden. De kritiek dat de bouwdiepte uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk aanvaardbaar is en geen reden voor weigering kan zijn, komt neer op kritiek op een overtollig motief en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in van "artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de formele en materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur."

Het middel luidt als volgt:

"...

Verwerende partij weigert aan verzoekende partij de vergunning o.a. om reden dat door de herbouw van het bijgebouw tot op een diepte van meer dan twintig meter een nieuw gebouw ontstaat dat in strijd is met de algemeen toegepaste normen betreffende bouwdiepte waardoor de ruimtelijke ongunstige situatie wordt bestendigd, terwijl verzoekende partij zich uitdrukkelijk heeft beroepen op het vermoeden van vergunning overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO.

De te verbouwen woning, voorwerp van de vergunningsaanvraag, werd immers opgericht tussen 1919 en 1930, dus vóór 22 april 1962, zodat deze (met de bestaande bouwdiepte) geacht wordt vergund te zijn overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 VCRO.

Artikel 4.2.14 VCRO primeert op de toets aan artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO (de goede ruimtelijke ordening) (RvVb, arrest nr. A/2013/0042 d.d. 5 februari 2013).

De toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO is irrelevant indien het vermoeden van vergunning overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO van toepassing is. De constructie wordt dan immers “vergund geacht” te zijn (RvVb, arrest nr. A/2013/0042 d.d. 5 februari 2013).

Een weigeringsmotief over een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kan een vergunningsbeslissing in dergelijk geval niet dragen.

Artikel 4.2.14 VCRO maakt deel uit van het onderdeel “vergunningenbeleid” binnen de VCRO, waarbij laatstgenoemde de basis van het huidige wettelijk kader binnen het domein van de ruimtelijke ordening vormt.

In zijn administratief beroepschrift én in de nota die werd neergelegd op de hoorzitting van verwerende partij, heeft verzoeker uitdrukkelijk melding gemaakt van het vermoeden van vergunning (p. 6 van het beroepschrift / p. 7 van de nota).

In de bestreden beslissing toetst verwerende partij de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening zonder enige vermelding te maken van de al dan niet toepasselijkheid van het vermoeden van vergunning op basis van artikel 4.2.14 VCRO.

Nochtans heeft verzoeker zich uitdrukkelijk beroepen op dit vermoeden.

Bijgevolg had de verwerende partij in de bestreden beslissing moeten motiveren waarom het vermoeden van vergunning (al dan niet) van toepassing is.

Nu het “vermoeden van vergunning” deel uitmaakt van het vergunningenbeleid dient de verwerende partij in haar motivering daar een concrete motivering aan te wijden zodra dit vermoeden wordt ingeroepen (RvVb, arrest nr. A/2013/0042 d.d. 5 februari 2013).

Verwerende partij heeft dit niet gedaan.

...

Beoordeling door de Raad

In het middel maakt de verzoekende partij aanspraak op het in artikel 4.2.14 VCRO geregelde vermoeden van vergunning, waar het om de bouwdiepte van de te verbouwen woning gaat. De verzoekende partij stelt dat de bouwdiepte, omdat de woning dateert van vóór 22 april 1962, moet worden geacht vergund te zijn, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in vraag gesteld mag worden en geen weigeringsmotief kan uitmaken.

Uit de beoordeling van het tweede middel blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de weigeringsmotieven betreffende de beperkte woonkwaliteit van de gelijkvloerse appartementen en de te grote verharde oppervlakte in de tuinzone te weerleggen. De op die motieven gesteunde onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De in het eerste middel geformuleerde kritiek richt zich op overtollige motieven en is om die reden onontvankelijk.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
 met bijstand van

Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF