

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0382 van 9 juli 2013  
in de zaak 2010/0449/A/2/0406

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dirk DUCHATEAU  
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Gorsegemweg 174  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers van 11 januari 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften zoals vervat in artikel 9.B.2 “Bouwhoogte” en de vergunning geweigerd voor het wijzigen van artikel 2 “Dakvensters” en artikel 7 “Bestemming”.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend bij de Raad met een aangetekende brief van 20 augustus 2010. Krachtens artikel 4.8.20, §2 VCRO, zoals toen van toepassing, dient de wederantwoordnota ingediend te worden bij de Raad binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de antwoordnota van de verwerende partij. De antwoordnota werd betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 2 augustus 2010, waardoor de vervaltermijn aanvang heeft genomen op 4 augustus 2010. De Raad dient dan ook vast te stellen dat de wederantwoordnota laattijdig is ingesteld en uit de debatten dient te worden geweerd.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 april 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk DUCHATEAU die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## III. FEITEN

Op 14 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning en meer bepaald voor volgende voorschriften: *“art. 2 – Dakvensters: de oprichting van rechtstaande dakramen in het voorgevelvlak met hellende bedaking met een max. breedte per dakraam van 3,20m i.p.v. rechtstaande vensters met platte afdekking, die aanvangen in het schuine dak. – art. 7 – Bestemming: het vormen van drie woongelegenheden per kavel i.p.v. één woongelegenheid; op het gelijkvloers kan de woongelegenheid bestemd worden voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel, voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. – art. 9.B.2. Bouwhoogte: het vormen van kroonlijsthoogte van 6,20m, gemeten tussen wegpeil en kroonlijst i.p.v. 6,00m.”*

Op 10 juli 1989 werd voor een eerste aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, ingediend door de bvba ■■■, zijnde de vorige eigenaar, vergunning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers. De gevraagde wijziging betrof de herbestemming van een eengezinswoning naar een handelszaak met meergezinswoning.

Op 29 juni 1990 werd door de politie van Heers een proces-verbaal opgemaakt wegens het zonder vergunning oprichten van een tweede woongelegenheden op de tweede verdieping en een bijkomende slaapkamer op de derde verdieping.

De huidige verzoekende partij kocht het niet vergunde appartement in 1994.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Sint-Truiden - Tongeren' 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 wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling 7060V-86/5, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers op 10 juni 1986.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2010 tot en met 10 september 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 22 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 9 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers het volgende standpunt in:

“ ...

**Overeenstemming met dit plan**

*Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is; dat er een afwijking gevraagd wordt voor: ....*

**Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en project**

*Overwegende dat het perceel gelegen is midden in de dorpskern van Mechelen-Bovelingen; dat zich op het perceel een handelszaak met 2 bovenliggende appartementen bevindt;*

*Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften betreft met het oog op een regularisatie van de bestaande toestand; dat het gebouw immers niet conform de afgeleverde vergunning gebouwd werd; dat deze bouw misdrijven gepleegd zijn door de vorige eigenaar van het gebouw; dat de huidige eigenaars (meerdere) de toestand wensen te regulariseren;*

*Overwegende dat gevraagd wordt de voorschriften te wijzigen voor wat betreft de bestemming van het perceel, de aard van de dakkapellen en de kroonlijsthoogte zoals hierboven aangehaald;*

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de gevraagde kroonlijsthoogte slechts 20cm verschilt van de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte; dat deze wijziging aanvaardbaar is gezien de gewijzigde kroonlijsthoogte inpasbaar is in het straatbeeld ter plaatse en geen storend en overdreven volume tot gevolg heeft;*

*Overwegende dat de gevraagde vorm voor de dakkapellen tevens kan aanvaard worden; dat de oorspronkelijke vergunning tevens dakkapellen met een hellend afdak voorzagt; dat er in de omgeving nog constructies met een dergelijk vormgebruik voorkomen;*

*Overwegende dat de verkaveling slechts één woongelegenheden per kavel toestaat; dat de wijziging drie woongelegenheden per kavel vraagt; dat gezien de ligging in de kern van Mechelen-Bovelingen enige verdichting wel kan aanvaard worden; dat het bestaande volume van het gebouw voldoende ruimte biedt om drie woongelegenheden in te kunnen voorzien of twee woongelegenheden en een handelszaak;*

*...*

**Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bepalingen, alsook dat de voorgestelde verkavelingswijziging ruimtelijk kan aanvaard worden binnen de bestaande omgeving.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 17 december 2009 volgend ongunstig advies:

*“ ...*

*Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor de regularisatie van een handelsruimte met 2 appartementen waarvoor op 10 juli 1989 een weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning is verleend;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2009 een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*...*

*Overwegende dat de verkaveling gelegen is in de deelgemeente Mechelen-Bovelingen langs de ■■■ waar de bebouwing langs deze weg behoort tot het type lintbebouwing en bestaat uit ééngezinswoningen, waar in enkele gevallen een kleinhandel of niet een hinderlijke huisnijverheid is voorzien; dat het oprichten van meergezinswoningen het sociale leefpatroon in deze straat zou verstoren en het volume van het gebouw niet past in deze omgeving;*

*Overwegende dat de woongelegenheden op de verdieping onvoldoende woonkwaliteit hebben daar deze niet beschikken over een aparte buitenruimte aansluitend op de leefruimte;*

*Overwegende dat het volume van de dakkapellen overdreven is en onvoldoende is geïntegreerd tussen de bestaande residentiële bebouwing; dat de voorgestelde architectuur vreemd is in de omgeving;*

*Overwegende dat er geen aandacht is besteed aan de inkleding van de buitenruimte, die een positieve bijdrage kan geven aan het straatbeeld en de beleving van de appartementen; dat de voortuinstrook volledig verhard is functie van het parkeren voor de handelszaak op het gelijkvloers; dat onduidelijk is of er ruimte voorzien is voor het stallen van de wagens van de bewoners van de appartementen;*

Advies

*Ongunstig advies om redenen als hoger vermeld.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers weigert op 11 januari 2010 de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

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

*Alhoewel het college niet akkoord gaat met het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar, is het verplicht het bindend advies na te leven en dient bijgevolg de vergunning te weigeren.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 maart 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning deels te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 maart 2010 beslist de verwerende partij op 15 april 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning deels te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;*

*Overwegende dat het perceel gekend is als lot 3 van de op 10/06/1986 goedgekeurde en niet vervallen verkaveling [REDACTED]; dat op 10 juli 1989 een eerste aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd is; dat de geweigerde wijziging een herbestemming betrof van ééngezinswoning tot handelszaak met meergezinswoning;*

...

*Overwegende dat voorliggende verkavelingswijziging gevraagd wordt om constructies te kunnen regulariseren; dat bij het beroepschrift een bouwplan is gevoegd;*

*dat bij het beoordelen van een verkavelingswijziging niet de geplande of gerealiseerde bouwwerken mogen beoordeeld worden, maar enkel de gevraagde wijziging als dusdanig; dat er dus moet worden nagegaan of het op deze specifieke plaats stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord is dat het aantal wooneenheden op betreffende kavel wordt verhoogd en dat de dakvensters en de kroonlijsthoogten worden gewijzigd; dat achteraf pas moet blijken uit een dossier voor de stedenbouwkundige vergunning of de te regulariseren werken kwalitatief zijn en voldoen aan de geldende voorschriften;*

Overwegende dat de gevraagde wijzigingen betreffen:

- Art. 2 - Dakvensters:

*'De oprichting van rechtstaande dakramen in het voorgevelvlak met hellende bedaking met een max. breedte per dakraam van 3.20 meter i.p.v. rechtstaande vensters met platte afdekking, die aanvangen op het schuine dakvlak;'*

*dat in de directe omgeving de residentiële bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 2 bouwlagen met hellend dak; dat de bestaande bebouwing gekenmerkt wordt door een landelijk karakter met overwegend een open bouwwijze van geringe dichtheid en van bescheiden schaal;*

*dat de gevraagde wijziging de mogelijkheid biedt om een 3<sup>de</sup> bouwlaag te creëren hetgeen in de gegeven landelijke context overdreven is; dat de dakramen niet meer ondergeschikt blijven aan het dakvolume;*

- Art. 7 - Bestemming:

*'Het vormen van drie woongelegenheden per kavel i.p.v. één woongelegenheid. Op het gelijkvloers kan de woongelegenheid bestemd worden voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel, voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.'*

*dat de aanvraag voorziet in 3 woongelegenheden op een perceel met een oppervlakte van 7a15ca, of met andere woorden een woondichtheid van circa 35 wo/ha (incl. openbaar domein: 10.000/867 m<sup>2</sup> x 3); dat de woondichtheid die thans in de omgeving bestaat gemiddeld 15 wo/ha is; dat enkel een verhoging van de bestaande woondichtheid met een factor van maximaal 1,5 ter plaatse kan worden aanvaard gezien de ligging in de dorpskern; dat dit betekent dat een tweewoonst of een ééngezinswoning met handelszaak als maximale bestemming voor lot 3 aanvaardbaar is;*

- Art. 9.B.2 - Bouwhoogte:

*'Het vormen van een kroonlijsthoogte van 6,20 meter, gemeten tussen wegpeil en kroonlijst i.p.v. 6 meter'*

*dat een verhoging van 20 cm nauwelijks zichtbaar is in het straatbeeld; dat de gevraagde wijziging beperkt is van omvang en in principe bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ook als een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften kan beoordeeld worden;*

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor het wijzigen van artikel 9.B.2 "Bouwhoogte" en niet kan worden ingewilligd voor het wijzigen van artikel 2 "Dakvensters" en artikel 7 "Bestemming";

Gehoord het verslag van ■■■■■, lid van het college;

**BESLUIT**

**Artikel 1** Het door de heer ■■■■■ ingesteld beroep wordt **ingewilligd voor het wijzigen van artikel 9.B.2 "Bouwhoogte"**

en wordt **niet ingewilligd voor het wijzigen van artikel 2 "Dakvensters" en artikel 7 "Bestemming"**;

Vervolgens wordt aan de heer ■■■■■, ■■■■■ een wijziging van de **verkavelingsvergunning** verleend voor **het wijzigen van artikel 9.B.2 "Bouwhoogte"** en geen wijziging van de verkavelingsvergunning voor **het wijzigen van artikel 2 "Dakvensters" en artikel 7 "Bestemming"**;

...”  
Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 april 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief 19 mei 2010, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt derhalve, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, over het rechtens vereiste belang.

##### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

De verzoekende partij vraagt naast de vernietiging van de bestreden beslissing ook om ‘*over te gaan tot het verlenen van de oorspronkelijke aangevraagde vergunning*’.

De Raad heeft op grond van artikel 4.8.3, §1 VCRO niet de bevoegdheid om in de plaats te treden van het vergunningverlenend bestuursorgaan en zelf een vergunning te verlenen, dan wel te weigeren of te wijzigen.

De bevoegdheid van de Raad is hoogstens beperkt tot het geven van een injunctie aan de vergunningverlenende overheid, maar ook dergelijke injunctie kan niet bestaan uit een bevel tot afgifte van een vergunning.

In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing, is het beroep onontvankelijk.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.14 VCRO, van artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing de vermelde artikels schendt omdat er niet wordt aangetoond dat de residentiële bebouwing in de directe omgeving hoofdzakelijk bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en omdat er geen rekening wordt gehouden met de recente bouwvergunningen, o.m. ook met betrekking tot de schaal van deze bebouwing.

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de gevraagde wijziging de mogelijkheid biedt om een derde bouwlaag te creëren, wat in de gegeven landelijke context overdreven zou zijn, schendt deze beslissing de vermelde artikels: er wordt geen rekening gehouden met het feit dat het in casu enkel gaat om een tweede woongelegenheden die in de derde bouwlaag wordt gecreëerd.

Tot slot meent de verzoekende partij dat de vermelde artikels worden geschonden doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de woondichtheid in de omgeving bestaat uit gemiddeld 15 woningen per hectare. Dit is niet gemotiveerd en er wordt uit geconcludeerd dat slechts een tweewoonst of een eengezinswoning met handelszaak als maximale bestemming voor het betrokken perceel aanvaardbaar zou zijn. Het ontbreekt de verwerende partij hierbij aan logica.

Verder verwijst de verzoekende partij nog naar artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet) om te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar moet overnemen. Het college van burgemeester en schepenen dient echter de zaak nog zelf te onderzoeken en in de beslissing de eigen motieven tot het verlenen of het weigeren te vermelden.

Tot slot geeft de verzoekende partij een nogal theoretische uiteenzetting over de motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij dient rekening te houden met de beoordelingselementen van artikel 4.3.1 VCRO. Zij heeft de wijziging van de verkavelingsvergunning deels geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft de bestaande feitelijke situatie in rekening gebracht en daarbij vastgesteld dat de wijziging niet overeenstemt met de residentiële bebouwing van de omgeving.

Wat de dakvensters betreft, heeft de verwerende partij vastgesteld dat deze een volwaardige derde bouwlaag kunnen creëren. De verkavelingsvoorschriften laten slechts twee volwaardige bouwlagen toe.

Wat de bestemming betreft verwijst de verwerende partij naar de gemiddelde woondichtheid in de omgeving en naar de oppervlakte van het perceel. Zij meent dat er maximaal een tweewoonst mogelijk is.



De verwerende partij stelt nog dat de verwijzing naar artikel 4.2.14 VCRO elke juridische grondslag mist. Dit artikel heeft immers betrekking op het vermoeden van vergund zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij heeft een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften (in een vergunde verkaveling) voor wat betreft het installeren van rechtstaande dakramen in het voorgevelvlak, het vormen van één woongelegenheid of handelsruimte op het gelijkvloers en twee woongelegenheden op de verdieping en het verhogen van de kroonlijsthoogte met 20cm tot 6,20m hoog.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing artikel 4.2.14 VCRO schendt alsook artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht.

De Raad stelt samen met de verwerende partij vast dat artikel 4.2.14 VCRO handelt over het vermoeden van vergunning inzake constructies die opgericht werden vóór 22 april 1962 en inzake constructies die werden opgericht na 22 april 1962, doch vóór de inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn.

De verzoekende partij geeft in haar verzoekschrift op geen enkele wijze aan in welke mate en in hoeverre de bestreden beslissing artikel 4.2.14 VCRO zou schenden. Het is dan ook voor de Raad geheel onduidelijk op welke wijze dit artikel geschonden wordt geacht. De Raad dient, samen met de verwerende partij, vast te stellen dat de verwijzing naar artikel 4.2.14 VCRO elke juridische grondslag mist.

Ook wat de verwijzing van de verzoekende partij naar het advies van de gemachtigde ambtenaar betreft, stelt de Raad vast dat dit elke juridische grondslag mist. De verzoekende partij stelt dat het college van burgemeester en schepenen dit advies dient over te nemen, maar toch een eigen onderzoek moet voeren. De bestreden beslissing is echter een beslissing van de deputatie van de provincieraad en er is geen enkele verplichting voor de deputatie om dat advies over te nemen.

De verzoekende partij verwijst bovendien naar artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Dit artikel is geenszins van toepassing op de bestreden beslissing aangezien deze beslissing dateert van 15 april 2010 en het beroep bij de verwerende partij is ingesteld op 22 januari 2010, dit is na de inwerkingtreding van de VCRO, op 1 september 2009. De bepalingen van de VCRO dienen dan ook toegepast te worden.

2.

De aanvraag diende conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO in concreto en op voldoende zorgvuldig 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.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De verwerende partij heeft allereerst vastgesteld dat de beoogde wijziging van de verkaveling gevraagd wordt om constructies te kunnen regulariseren. Zij stelt de verkavelingswijziging op zich te beoordelen, zonder rekening te houden met de reeds uitgevoerde werken die achteraf, in het kader van een regularisatieaanvraag voor de stedenbouwkundige werken, zullen moeten worden beoordeeld. De Raad acht dit motief correct en geenszins te beschouwen als een stijlmotief.

Een verkavelingswijziging kan dan wel gevraagd worden om reeds uitgevoerde werken te regulariseren, maar een vergunningverlenend bestuursorgaan mag zich bij de beoordeling van de verkavelingswijziging niet laten leiden door de voldongen feiten van de uitgevoerde werken.

4.

Voorts heeft de verwerende partij de wijzigingen artikelsgewijs besproken en is zij per artikel nagegaan of de gevraagde wijziging overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de wijziging van artikel 2 van de verkavelingsvoorschriften, heeft de verwerende partij vastgesteld dat door de wijziging van de dakvensters de mogelijkheid bestaat dat er een derde bouwlaag wordt gecreëerd. De verwerende partij stelt echter vast dat de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk bestaat uit residentiële bebouwing met 2 bouwlagen.

Uit de beschikbare gegevens, foto's uit het administratief dossier en de publiek toegankelijke informatie, blijkt dat de onmiddellijke omgeving inderdaad hoofdzakelijk bestaat uit residentiële bebouwing met twee bouwlagen. Er zijn ook woningen met drie bouwlagen en een handelszaak in de omgeving, maar deze vormen niet de meerderheid. De verzoekende partij toont bovendien ook niet aan dat de feitelijke vaststelling van de verwerende partij foutief is. De verwerende partij kon dan ook, op grond van haar soevereine beoordelingsbevoegdheid, oordelen dat het wijzigen van de dakvensters, waardoor de mogelijkheid geboden wordt een volwaardige derde bouwlaag te benutten, niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Voor een wijziging van verkavelingsvoorschriften is de onmiddellijke bebouwing als relevant te beschouwen voor de 'in de omgeving bestaande toestand'.

Wat de wijziging van artikel 7 van de verkavelingsvoorschriften betreft, heeft de verwerende partij vastgesteld dat drie woongelegenheden de woondichtheid van de omgeving aantast en niet aanvaard kan worden.

Het is volgens de Raad niet als onredelijk te beschouwen dat de verwerende partij de wijziging van de bestemming weigert omdat deze afbreuk doet aan de bestaande woondichtheid. Door de drie woongelegenheden ontstaat een woondichtheid van 35 woningen per hectare, terwijl de onmiddellijke omgeving een woondichtheid heeft van 15 woningen per hectare. De verwerende partij stelt wel dat de woondichtheid met een factor van maximaal 1,5 kan verhogen gezien de ligging in de dorpskern. Zelfs bij een verhoging van de woondichtheid, meent de verwerende partij dat drie woongelegenheden onaanvaardbaar zijn. De verwerende partij stelt maximaal een tweewoonst of een ééngezinswoning met een handelszaak te kunnen aanvaarden.

De Raad dient vast te stellen dat het oorspronkelijk karakter van de verkaveling, met name één woongelegenheden per kavel en maximum twee bouwlagen, teniet gedaan wordt door de voorgestelde wijzigingen.

De motivering inzake de bestemming is niet kennelijk onredelijk en de verzoekende partij brengt geen concrete gegevens naar voor waaruit zou blijken dat de verwerende partij op foutieve wijze de concrete gegevens van het dossier heeft beoordeeld en op grond daarvan op een kennelijk onredelijke wijze het aangevraagde in overeenstemming heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening, daarbij vertrekkend van de karakteristieke gegevens van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Dat de bestreden beslissing niet op afdoende wijze zou zijn gemotiveerd, is dan ook een onterechte kritiek van de verzoekende partij. De verwerende partij moet ook de beweegredenen van haar motieven niet verder gaan motiveren.

Het middel is ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS