

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0202
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0904-A

Verzoekende partijen 1. de heer **Luc DECAESTECKER**
 2. mevrouw **Chris NACHTEGAELE**

vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Florence LOBELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 augustus 2018 de gedeeltelijke vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde van 15 januari 2018 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de omvorming van het bijgebouw naar een woning en heeft een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de andere gevraagde werken met uitsluiting van het terras bij het bovenste appartement nummer 69 op de percelen gelegen te 1800 Vilvoorde, Groendallaan 71 en 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 104p7, 104k8 en 104t7.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 oktober 2019.

De verzoekende partijen en de verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

De verzoekende partijen dienen op 27 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een bestaand magazijn, renoveren van de achtergevel en het creëren van terrassen voor appartementen” op de percelen gelegen te 1800 Vilvoorde, Groendallaan 71 - 69.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2017 tot en met 25 november 2017, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Wat het gebouw Groendallaan 69 betreft dient opgemerkt dat het verhogen van de “borstwering” ter hoogte van de dakverdieping leidt naar een hogere gevelhoogte wat, gelet op de feitelijke gevelhoogten in de onmiddellijke omgeving niet gewenst is. Belangrijk gegeven is het feit dat men hier een balkon wenst te realiseren voor een appartement op de dakverdieping die wederrechtelijk is uitgevoerd.

Volgens de historiek van bewoning beschikt het gebouw vanaf het jaar 1990 over een 4^{de} woning/appartement. Hierdoor is een 4^{de} woonlaag gecreëerd. Dit is strijdig met art. 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (kb 7/03/77) bepaalt dat het aantal woonlagen buiten de stadscentra van Hall, Vilvoorde en Asse maximum 2 bedragen.

Het creëren en aanpassen van de gevelhoogte van bestendigd en verzwaard deze wederrechtelijke toestand. Los van deze wederrechtelijke toestand kan het resultaat van het verhogen van de gevel bezwaarlijk inpasbaar in de omgeving worden genoemd. Het bouwprogramma, dat nu reeds al als “zwaar en uitzonderlijk” in de omgeving kan gedefinieerd worden, wordt hiermee nog meer verzwaard.

Het slopen van de “serre” heeft ruimtelijk een te verwaarlozen invloed maar komt de esthetiek van de achtergevelopbouw ten goede. Het isoleren van de achtergevel leidt naar een verhoogd wooncomfort en naar minder co2 uitstoot.

Het voorstel om het gebouw Groendallaan 71 te verbouwen, leidt ook tot eenzelfde opmerking, nl. het voorzien van een balkon ter hoogte van de appartement/dakverdieping met daarbij het hoger optrekken, 1,20 m. van de achtergevel/borstwering leidt naar een overdreven hoge achtergevel die eerder vreemd is in de omgeving. De interne verbouwingswerken zoals het inrichten van het magazijn naar twee bergingen en twee autostaanplaatsen verhoogd het wooncomfort van de hoger gelegen appartementen. Het wegbreken van de laadkaai/betonverharding en deze oppervlakte begroenen draagt ook bij aan het wooncomfort en deze oppervlakte heeft terug zijn oorspronkelijke infiltratiecapaciteit.

De vraag om het achtergelegen bijgebouw om te vormen naar een woonfunctie bestendigd een minder kwalitatieve invulling van deze zone. Dergelijke bijgebouwen vind men sporadisch en zijn historisch tot stand gekomen. Dit bijgebouw dateert van het jaar 1963. Op dat ogenblik waren/was er nog geen bestemmingsplan/gewestplan van toepassing. De combinatie woongebouwen met (bij)gebouwen voor nijverheid/ambacht vonden hun plaats op dezelfde locatie/perceel.

In huidige situatie kan men dit bijgebouw eerder als vreemd in de omgeving noemen. Het omvormen naar een woning zal deze ongewenste/achterhaalde invulling van dit perceel alleen maar bestendigen. Het bouwprogramma appartementsgebouw/bijgebouw kan onomstotelijk als overdreven worden bestempeld. In de meest optimale situatie wordt dit gebouw best gesloopt om de vrijgekomen ruimte als tuin in te richten. Dit komt het algemeen wooncomfort van de appartementen ten goede. Op deze wijze beschikt men terug over een tuin.

Het verhogen van beide achtergevels leidt naar twee hoofdgebouwen die de dominantie extra verzwaren. Bovendien wordt een wederrechtelijke uitgevoerd appartement op de dakverdieping van het gebouw met huisnummer 69 hierdoor bestendigd.

Het bijgebouw in de tuin van woning met huisnummer 71 mag eerder als vreemd in de omgeving genoemd worden en is geëvolueerd naar een ongewenste/achterhaalde invulling. Het omvormen naar een woning zal deze ongewenste/achterhaalde invulling van dit perceel alleen maar bestendigen. Het bouwprogramma appartementsgebouw/bijgebouw kan onomstotelijk als overdreven worden bestempeld. Om hogervermelde redenen wordt een ongunstig advies gegeven.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 16 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2018 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor wat betreft de omvorming van het bestaande magazijn naar een woning en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor wat betreft de overige werken.

Na de hoorzitting van 24 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 mei 2018 gedeeltelijk gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor de omvorming van het bestaande magazijn naar een woning en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de overige werken doch met uitsluiting van het terras bij het bovenste appartement nummer 69. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over:

-door de verbouwing van de loods naar een woning ontstaat er inkijk in de leefruimte en wordt de privacy geschonden;

-er dienen bepaalde afmetingen te worden opgelegd aan de scheidingsmuur ter hoogte van de derde verdieping tussen het betrokken gebouw en het gebouw van de bezwaarindiener. Het college van burgemeester en schepenen heeft geen standpunt ingenomen over dit bezwaar.

Zoals blijkt uit de onderstaande motivatie wordt aan het bezwaar tegemoet gekomen. De achterliggende woning wordt niet aanvaard en houten schermen van 1,90 m hoog verhinderen rechtstreekse inkijk op het aanpalende perceel.

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De voorliggende aanvraag beoogt werken zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater.

De betonnen loskade tussen de gebouwen wordt opgebroken, wat positief is voor de waterhuishouding. De nieuwe verharding die wordt voorzien, wordt aangelegd in dolomiet waardoor het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) De stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 25 augustus 2005 en gewijzigd op 14 april 2011 en 27 oktober 2011, is van toepassing. Deze verordening legt een heel aantal technische voorschriften en kwaliteitsnormen op aan (woon)gebouwen en bepaalt het aantal parkeerplaatsen dat moet aangelegd worden. De aanvraag voldoet aan deze verordening.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De elementen die worden aangevraagd zijn niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Wat wel in strijd is met de voorschriften van het gewestplan, maar wat niet specifiek wordt aangevraagd, is het dakappartement in het gebouw nr. 69. Op basis van de historiek dient geconcludeerd te worden dat dit appartement zonder vergunning werd gerealiseerd in 1990. Er worden geen bewijzen neergelegd die het tegendeel aantonen. Dit appartement komt ook niet in aanmerking voor vergunning, gezien er door het bijkomende appartement

in het totaal vier woonlagen in het gebouw zijn en er een strijdigheid is ontstaan met artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan dat slechts twee woonlagen toelaat. Niet tegenstaande het verhogen van het aantal woonegelegenheden pas vergunningsplichtig werd in 2000, konden er ook daarvoor geen handelingen worden uitgevoerd die strijdig waren met de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften. Gelet op de planologische strijdigheid van het appartement kan het terras met daarbij horend verhoging van de borstwering van het gebouw nr. 69 niet worden toegestaan. Er kunnen immers geen werken worden aanvaard die in functie zijn van een niet vergund appartement.

d) Het terras dat een verhoging van de borstwering, en dus een verhoging van de achtergevel, inhoudt van het gebouw nr. 71 is ruimtelijk te aanvaarden. Deze werken gebeuren in functie van de aanleg van een terras bij een vergund appartement. De gebouwen in het betrokken bouwblok hebben drie bouwlagen en een hellend dak. Enkele van deze hellende daken hebben zowel aan de voorzijde als aan achterzijde grote dakuitbouwen en dakkapellen waardoor er reeds vanaf een grote hoogte inkijk op de tuinen mogelijk is. Ook zijn er reeds enkele terrassen ter hoogte van de derde verdieping aanwezig in het bouwblok. Het is dus niet zo dat de gevraagde terras een vreemd element in de omgeving is. Op de zijdelingse perceelsgrenzen worden houten schermen van 1,90 m hoogte geplaatst, teneinde inkijk op de aanpalende percelen te vermijden. Er wordt wel opgelegd om de houten schermen op te schuiven in het verlengde van de buitencontouren van de bestaande grote dakkapel. Zo is de vermeden inkijk in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, dat geen schuine zichten toelaat op minder dan 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De achtergevel wordt ingepakt met isolatie en afgewerkt met crepie, wat zowel een esthetisch als een thermisch voordeel oplevert. De verhoging van de borstwering is beperkt en heeft eerder een esthetisch doel, want zo wordt er een uniforme en strakke achtergevel bekomen.

e) Een ander deel van de aanvraag betreft het omvormen van de achtergelegen loods naar een woning en de herinrichting van de benedenverdieping van het gebouw nr. 71. De woning heeft zeker veel kwaliteiten. Er is plaats om een auto te parkeren in de onderdoorgang, er is voldoende lichtinval in de woning en er is een grote tuin. Toch kan de omvorming van het bijgebouw naar een woning principieel niet toegelaten worden. Wanneer dit wel zou worden toegestaan, zou dit op termijn kunnen leiden tot een ongeordende ontwikkeling van het binnengebied doordat er gelijkaardige aanvragen zouden kunnen volgen die de omvorming of de oprichting van bijgebouwen inhouden. Binnengebieden dienen ofwel gevrijwaard te worden ofwel geordend te worden ontwikkeld.

Het betrokken binnengebied bestaat voornamelijk uit onbebouwde ruimte met aan de randen enkele gebouwen die zich in tweede orde bevinden ten opzichte van de straten. Zoals ook de stad in de beslissing heeft vermeld, is het betrokken bijgebouw inzake de oorspronkelijke functie en de constructie eerder vreemd in de omgeving en betreft de constructie een ongewenste en achterhaalde invulling die door de omvorming nog voor lange tijd bestendig wordt.

De omvorming van de benedenverdieping van gebouw nr. 71 dat in feite in functie staat van het bijgebouw kan wel gunstig geadviseerd worden. De bijkomende parkeerplaatsen die er voorzien worden hebben ook een voordeel voor de reeds aanwezige appartementen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag voor wat betreft de omvorming van het bijgebouw naar een woning niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen: -dergelijke omvorming kan op termijn een ongeordende ontwikkeling van het binnengebied betekenen;

-het bijgebouw is eerder vreemd in de omgeving en betreft een ongewenste en achterhaalde invulling die door de omvorming nog voor lange tijd bestendig wordt.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag voor wat betreft de andere aangevraagde werken doch met uitsluiting van het terras bij het bovenste appartement nr. 69, in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

-aangezien er geen werken kunnen worden toegelaten in functie van een niet vergund appartement, dat ook niet kan geregulariseerd worden, kan enkel het terras en de daarbij horende verhoging van de borstwering bij het bovenste appartement in het gebouw nr. 71 worden toegestaan;

-een terras op de gevraagde hoogte is niet vreemd in de omgeving;

-de aanpassingswerken aan de achtergevel zijn zowel thermisch als esthetisch aanvaardbaar;

-de werken op de benedenverdieping van het gebouw nr. 71 bieden voordelen voor de reeds aanwezige appartementen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep het belang van de verzoekende partijen en de betaling van het rolrecht

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld, de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken en het rolrecht tijdig is betaald. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen geven aan dat zij hun vernietigingsberoep beperken tot de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2018 voor de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de bestaande loods.

Zij stellen dat uit vaststaande rechtspraak van de Raad blijkt dat een gedeeltelijke vernietiging mogelijk is wanneer vaststaat dat het aangevochten gedeelte kan worden afgesplitst van de rest van de vergunning en de vergunningverlenende overheid ook afgezien van het afgesplitste gedeelte dezelfde beslissing zou hebben genomen.

Volgens de verzoekende partijen blijkt uit de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de door hen ingediende aanvraag driedig is en bestaat uit (1) de verbouwing van de achtergelegen loods tot een eengezinswoning, (2) het renoveren van de achtergevel en (3) het creëren van terrassen voor de bovenste appartementen. De bestreden beslissing omvat drie afzonderlijke aspecten die gemakshalve in dezelfde vergunningsaanvraag werden gevoegd.

De loods waarvan sprake, is een losstaand volume dat afzonderlijk van de appartementen functioneert. Voorliggende aanvraag vormt het typevoorbeeld van een aanvraag die bestaat uit een aantal deelaanvragen die los van elkaar kunnen bestaan, zoals bedoeld in de parlementaire voorbereidingen.

De verzoekende partijen benadrukken dat de verwerende partij de verbouwingswerken aan de loods en de verbouwingswerken aan het appartementsgebouw afzonderlijk beoordeelt, dan wel weigert of verleent.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift aangezien een stedenbouwkundige vergunning in beginsel één en ondeelbaar is, waardoor deze in principe niet gedeeltelijk kan worden vernietigd.

3.

De verzoekende partijen geven in hun wederantwoordnota aan dat de exceptie opgeworpen door de verwerende partij niet ernstig is, aangezien zij in de bestreden beslissing zelf erkent dat de aanvraag tot verbouwing van de achtergelegen loods afsplitsbaar is van de overige aangevraagde werken aan de appartementen aan de straatzijde. Uit de bestreden beslissing blijkt impliciet dat de verwerende partij de aanvraag als een aantal deelvergunningen beschouwt.

Voor het overige herhalen zij hetgeen zij in hun verzoekschrift hebben betoogd en stellen zij dat het in deze een typevoorbeeld van een afsplitsbare vergunningsaanvraag betreft.

Beoordeling door de Raad

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, en niet vatbaar voor een gedeeltelijke vernietiging. Van dit beginsel kan uitzonderlijk worden afgeweken, indien vaststaat dat het onderdeel, dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot vernietiging, kan worden afgesplitst van de rest van de bestreden vergunning en de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou hebben genomen, ongeacht of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag. In andersluidend geval zou een partiële vernietiging, waarbij het niet-vernietigd gedeelte van de bestreden vergunning blijft bestaan, neerkomen op een hervorming van de bestreden vergunning door de Raad, die zich alsdan in de plaats zou stellen van de verwerende partij als vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid.

Minstens uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag driedelig is en kan worden opgesplitst in (1) de verbouwing van de bestaande loods tot een eengezinswoning, (2) het renoveren van de achtergevel en (3) het creëren van terrassen voor de bovenste appartementen. Het verbouwen van de loods vormt geen ondeelbaar (ruimtelijk) geheel met de renovatie van de achtergevel van het appartementsgebouw en de te creëren terrassen voor de bovenste appartementen en deze kunnen redelijkerwijze van elkaar worden afgesplitst. Uit niets blijkt dat de verwerende partij een andere beslissing zou hebben genomen indien de verbouwing van de loods niet zou zijn aangevraagd, zoals wordt bevestigd door de afzonderlijke ruimtelijke beoordeling in de bestreden beslissing van de drie verschillende onderdelen. In zoverre het enig aangevoerde middel gegrond wordt bevonden en de bestreden beslissing wordt vernietigd, heeft deze vernietiging derhalve enkel betrekking op de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het vergunnen van de verbouwing van de loods.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, d VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand en de bestaande feitelijke toestand waarbij zij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening niet mag enten op een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

De verzoekende partijen stellen in dezen vast dat hoewel de verwerende partij oordeelt dat de aangevraagde woning ‘zeer veel kwaliteiten’ bevat, zij de vergunning voor de loods weigert teneinde de hypothetische ontwikkelingskansen van het achtergelegen binnengebied te vrijwaren.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij enkel vreest dat er andere aanvragen kunnen volgen voor de inrichting van bijgebouwen in het gebied. Dit vormt volgens de verzoekende partijen geen rechtsgeldige reden om de gevraagde omvorming te weigeren. De vrees van de verwerende partij betreft een louter hypothetische vrees, zonder dat er al gelijkaardige aanvragen gekend zijn.

De verzoekende partijen wijzen er bovendien op dat er geen enkele geplande of gewenste ordening van het binnengebied gekend is, zodat er geen sprake kan zijn van enige beleidsmatig gewenste ontwikkeling op grond waarvan het binnengebied ofwel gevrijwaard dient te worden, ofwel geordend dient te worden ontwikkeld. De verzoekende partijen wijzen daarbij op rechtspraak van de Raad die voorschrijft dat een beleidsmatig gewenste ontwikkeling voldoende bekend moet zijn gemaakt alvorens zij kan worden betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Zij wijzen vervolgens op hun replieknota naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin zij hebben aangegeven dat een vergunning niet kan worden geweigerd op basis van hypothetische en onzekere gegevens. Toch is de verwerende partij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gevolgd, zonder dat uit de bestreden beslissing blijkt waarom de argumenten van de verzoekende partijen niet worden bijgetreden.

Voor zoveel als nodig benadrukken de verzoekende partijen dat het aangevraagde project gelegen is aan de rand van het betrokken binnengebied. Het betreft in dezen de omvorming van een bestaande situatie, waarbij de functie van de betrokken loods in overeenstemming wordt gebracht met de huidige planologische bestemmingsvoorschriften. De verdere ontwikkeling van het binnengebied wordt niet gehypothekeerd, er wordt geen enkel rechtstreeks zicht gecreëerd op het achtergelegen binnengebied, noch wordt de ontsluiting van het gebied verhinderd.

De verzoekende partijen brengen foto's bij waaruit blijkt dat het betrokken binnengebied tot op heden geenszins onaangesneden is en er op vandaag een veelvoud aan gebouwen in tweede bouworde, waaronder ook woningen, aanwezig zijn.

De verwerende partij houdt in de bestreden beslissing geen rekening met deze precedents en schildert het binnengebied foutief af als een *‘onbebouwde ruimte met aan de randen enkele gebouwen die zich in tweede bouworde bevinden ten opzichte van de straten’*, zodat zij foutief tot de vaststelling komt dat het bijgebouw op vlak van functie en constructie eerder vreemd is in de omgeving en dat de constructie een achterhaalde en ongewenste invulling betreft die door de omvorming voor lange tijd wordt bestendigd.

Volgens de verzoekende partijen verduidelijkt de verwerende partij geenszins waarom de loods een ongewenste en achterhaalde invulling zou vormen. Zij lijkt de aanvraag te hebben beoordeeld vanuit de huidige industriële loods en miskent dat het gevraagde onmiskenbaar een verbetering inhoudt.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat het eerste onderdeel van het middel als onontvankelijk dient te worden aangemerkt, aangezien de verzoekende partijen doelen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van het aangevraagde project door de Raad.

Bovendien blijkt uit het verzoekschrift van de verzoekende partijen dat zij aan het aangevraagde project een andere appreciatie toekennen dan de verwerende partij, wat niet automatisch impliceert dat de beoordeling door de verwerende partij als kennelijk onredelijk dient te worden bestempeld.

De verwerende partij benadrukt dat de gevraagde vergunning wordt geweigerd omdat zij een dergelijke woning in tweede bouworde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht.

Uit de foto's, door de verzoekende partijen bijgebracht, blijkt dat het binnengebied weliswaar deels is aangetast, maar dat het niettemin grotendeels ingericht is als tuinzone van de omliggende gebouwen. Er zijn slechts een beperkt aantal woningen in tweede bouworde en deze liggen dan nog niet in dezelfde straat als deze van het aangevraagde project. Bovendien stemt de beoordeling gemaakt door de verwerende partij overeen met de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen en met de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partijen zich enkel steunen op een feitelijke beoordeling en niet aantonen dat de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde project de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden.

Het enkel feit dat de verzoekende partijen volharden in hun standpunt terwijl de verwerende partij heeft besloten de gevraagde vergunning te weigeren, maakt op zich geen schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij wijst tot slot op het marginaal toetsingsrecht van de Raad.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota bijkomend dat de verwerende partij nalaat een antwoord te formuleren op de pertinente argumenten van de verzoekende partijen in hun verzoekschrift. De verwerende partij laat de opmerking van de verzoekende partijen aangaande de hypothetische toekomstige ongeordende ontwikkeling van het binnengebied volledig buiten beschouwing en zij geeft de bestreden beslissing een nieuwe wending door te laten uitschijnen dat de vergunning is geweigerd omdat de omvorming van de loods tot een woning een

ongeordende invulling van het gebied inhoudt. Dit strookt immers niet met de duidelijke tekst van de bestreden beslissing.

Bovendien lijkt de verwerende partij in haar antwoordnota wel te erkennen dat er geen sprake is van een voornamelijk onbebouwd binnengebied en bevestigt zij dat er andere gebouwen in tweede bouworde aanwezig zijn. Zodoende erkent de verwerende partij impliciet dat het bijgebouw op zich niet vreemd is in de omgeving.

De verzoekende partijen benadrukken dat niet valt te ontkennen dat een nijverheidsgebouw te midden van een woongebied achterhaald en ongewenst is en de reden vormt voor het indienen van voorliggende aanvraag, waarbij de loods een bestemmingsconforme functie krijgt als kwalitatieve woning.

De verzoekende partijen voegen voor het overige niets toe aan hun eerder betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten in hun enig middel in essentie de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening. Zij stellen dat de beoordeling als gebrekkig en foutief dient te worden aangemerkt omdat de verwerende partij haar beoordeling niet kan enten op een toekomstige, onzekere/hypothetische gebeurtenis, de beoordeling niet gestoeld is op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en er in het betrokken binnengebied een veelvoud aan gebouwen in tweede bouworde, waaronder ook woningen, aanwezig is.

2.

Het aangevraagde project omvat het omvormen van een loods naar een woning waarbij in de linkergevel verschillende ramen worden voorzien en de twee grote ramen in de voorgevel worden vervangen door een inkomdeur en een smal raam. Tegen de buitengevels wordt isolatie met bepleistering voorzien en het dak wordt ingericht als groendak. De tuin achter het pand met huisnummer 69 wordt in twee gedeeld zodat de nieuwe woning ook over een buitenruimte beschikt.

3.1

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO vereist dat de verwerende partij op concrete wijze onderzoekt of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ze de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag, dat het omvormen van de loods naar een woning principieel niet kan worden aanvaard omdat het toelaten van het aangevraagde project kan leiden tot gelijkaardige aanvragen met een ongeordende ontwikkeling van het binnengebied tot gevolg en omdat de loods gelegen in tweede bouworde, zowel wat betreft de oorspronkelijke functie als constructie, eerder vreemd in de omgeving is, en het een achterhaalde en ongewenste invulling betreft die door de gevraagde omvorming voor lange tijd wordt bestendigd.

5.

In zoverre de verwerende partij vooreerst opwerpt dat het middel als onontvankelijk dient te worden verworpen omdat de verzoekende partijen enkel een nieuwe inhoudelijke beoordeling van het aangevraagde project beogen, merkt de Raad op dat dit een standaard exceptie betreft die op geen enkele manier wordt toegespitst op onderhavige zaak.

Uit het verzoekschrift blijkt afdoende dat de verzoekende partijen de schending van artikel 4.3.1, §1 en 2, de schending van de motiveringsplicht en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur opwerpen. Het mogelijks ongegrond zijn van deze opgeworpen schending impliceert niet automatisch de onontvankelijkheid van het middel.

De exceptie wordt verworpen.

6.

De Raad stelt vast dat uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt dat zij het niet eens zijn met de beoordeling door de verwerende partij gemaakt in de bestreden beslissing. Zij bekritisieren de principiële ontoelaatbaarheid van het aangevraagde project omdat het een niet toegelaten hypothetische vrees betreft, uit niets blijkt dat de ontwikkeling van binnengebied wordt gehypothekeerd en de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte geen rekening houdt met het veelvoud aan gebouwen dat op heden in tweede bouworde aanwezig is.

Hoewel de verzoekende partijen kunnen worden bijgetreden wanneer zij opwerpen dat de bestreden beslissing niet kan steunen op hypothetische gebeurtenissen, zodat de loutere vrees van de verwerende partij voor andere gelijkaardige aanvragen niet kan volstaan om de aangevraagde vergunning voor het omvormen van de loods te weigeren, stelt de Raad noodzakelijk vast dat het aangevraagde project door de verwerende partij ook wordt geweigerd omdat *“het binnengebied voornamelijk uit onbebouwde ruimte bestaat met aan de randen enkele gebouwen die zich in tweede bouworde bevinden ten opzichte van de straten”* en *“het betrokken bijgebouw inzake de oorspronkelijk functie en constructie eerder vreemd in de omgeving is, en een ongewenste en achterhaalde invulling betreft die door de omvorming nog voor een lange tijd bestendigd wordt”*.

Zoals hoger gesteld, blijkt uit het betoog van de verzoekende partijen dat zij het niet eens zijn met de beoordeling gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Zij brengen daartoe een luchtfoto bij waaruit moet blijken dat er zich in het binnengebied een veelvoud aan gebouwen in tweede bouworde bevindt. Echter dient te worden vastgesteld dat de bijgebrachte foto geen afbreuk doet aan de beoordeling van de verwerende partij dat er zich aan de randen enkele gebouwen bevinden die zich in tweede bouworde bevinden ten opzichte van de straten.

De stelplicht die op de verzoekende partijen rust, verlangt van hen dat zij afdoende en concrete elementen aanbrengen op grond waarvan kan blijken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, dan wel manifest foutief heeft geoordeeld dat de bestaande loods zowel op vlak van functie als

constructie vreemd, ongewenst en achterhaald is in de omgeving en het bestendigen daarvan door het vergunnen van de aangevraagde omvorming ongewenst is. Uit het betoog van de verzoekende partijen blijkt echter dat zij het niet eens zijn met die beoordeling gemaakt door de verwerende partij omdat zij van oordeel zijn dat het aangevraagde project onmiskenbaar een verbetering inhoudt aangezien het een kwalitatieve woning betreft, wat door de verwerende partij in de bestreden beslissing wordt erkend.

De verzoekende partijen nemen een standpunt in recht tegenover dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en de verwerende partij in de bestreden beslissing, maar zij brengen geen afdoende, concrete en pertinente elementen bij waaruit kan blijken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, dan wel manifest foutief heeft geoordeeld dat de bestaande loods op vlak van functie en constructie eerder vreemd is in de omgeving, en dat het een achterhaalde en ongewenste invulling betreft die door het vergunnen van het aangevraagde project voor lange tijd wordt bestendigd. Het gegeven dat er in de omgeving nog gebouwen in tweede bouworde aanwezig zijn en dat het aangevraagde project in de ogen van de verzoekende partijen kennelijk een verbetering inhoudt van de huidige bestaande toestand, doet hieraan geen afbreuk. Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij, naast de vrees voor toekomstige gelijkaardig aanvragen, oordeelt dat zij de bestendiging van de huidige toestand niet wenselijk acht en zij het aangevraagde project op grond daarvan weigert.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de verzoekende partij als ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Op grond van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding niet worden ingewilligd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen bepaald op 400 euro ten laste van de verzoekende partijen

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 oktober 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Margot DEPRAETERE

Pieter Jan VERVOORT