

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0031 van 22 september 2015
in de zaak 1314/0274/A/4/0238

In zake: de heer **Jean CRUYSMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe COENRAETS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Ter Kamerenlaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek van 28 juni 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1630 Linkebeek, Schouwendaal 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 201L3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 juni 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe LEPINOIS die loco advocaat Philippe COENRAETS verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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 en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 5 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van twee dakkapellen en van de uitbreiding van achtergevels van een tweegevelshuis”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek weigert op 28 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het eigendom is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 gelegen in woongebied.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag betreft de regularisatie van verbouwingen aan een ééngezinswoning gelegen in een gesloten verband. Tegen de achtergevel van de woning werd een uitbreiding van 39.7 m² gecreëerd. De constructie werd voorzien tussen twee bestaande scheidingsmuren. Het gebouw heeft een plat dak met een gevelbekleding in sidings en het betreft de uitbreiding van de leefruimte. In het dakvlak van de voor- en achtergevel werd een nieuwe dakuitbouw geplaatst.

Het eigendom is gelegen in een residentiële omgeving met een overwegend gesloten woningbouw. Het project voldoet aan de planologische voorschriften van het gewestplan. De uitbreiding achteraan op de benedenverdieping en de dakuitbouw in het achterste dakvlak vormen geen contradictie met de algemeen geldende regels. Het dossier bevat evenwel geen toestemming van de aanpalende eigenaar, Schouwendaal 4, op de wijziging van de scheidingsmuur. Langs de openbare weg wordt het uitzicht van de voorgevel gewijzigd. De dakuitbouw in het voorste dakvlak is te grootschalig, hierdoor ontstaat de indruk dat de constructie een vierde bouwlaag bevat. Een uitbreiding van het

bestaande mansardedak schaadt de esthetiek van het gebouw en is in contrast met de naastgelegen constructie, Hollebeekstraat 376, die dezelfde dakvorm bevat. De dakuitbouw houdt geen rekening met de omliggende bebouwing en de bestaande ruimtelijke toestand en zorgt hierdoor voor een disharmonie in het straatbeeld. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, van voornoemde codex wordt de vergunning geweigerd.

...

Algemene conclusie:

Het ingediende project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 oktober 2013 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. *Bespreking*

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 oktober 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0383-PSA-01-verslag.

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

Het project heeft een plan met de oude toestand en een plan met de bestaande toestand. De aanvraag beoogt de regularisatie van het verbouwen en uitbreiden van de woning. Achteraan werd een terras ingenomen bij de leefruimte met een bijkomende oppervlakte van 39.70m². Deze uitbreiding is afgewerkt met een plat dak, kroonlijsthoogte 3.17m. Het oorspronkelijke hoofdvolume is uitgebreid in de hoogte. Over nagenoeg de volledige breedte is ter hoogte van de voorgevel een dakkapel geplaatst met een hoogte die gelijk komt met de nok, ± 11.32m. Achteraan is er een lagere dakkapel gerealiseerd tot een hoogte van 8.45m. Deze ruimte boven wordt ingedeeld als bijkomende werkruimte.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in een uitloper in een rood woonlint dat aansluit bij het gehucht Holleken ten noordwesten, deel van Linkebeek. Het is een doodlopende straat met alleen bebouwing langs westelijke zijde van de weg. Langs oostelijke zijde bevindt zich de dieper gelegen spoorlijn. Het goed maakt deel uit van een gesloten gebouwenrij van 5 woningen. Achter deze percelen is er nog een beperkte woningenrij die toegankelijk is via een private weg meer langs westelijke zijde.

Het perceel heeft een breedte van ± 5.15m en een totale diepte van ± 28.00m. De voorgevel van de woning staat schuin op de zijdelingse perceelgrenzen. Het

hoofdvolume heeft een diepte van $\pm 8.90\text{m}$ ter hoogte van de linkse perceelsgrens en $\pm 11.00\text{m}$ op de rechtse perceelsgrens. De oorspronkelijke woning heeft twee bovengrondse bouwlagen en een volledig uitgewerkt mansardedak als derde bouwlaag. De woning rechts heeft eenzelfde bouwlijn en heeft een aansluitend gabariet. De woning langs linkse zijde staat iets meer naar achter ingeplant en heeft een lager zadeldak zonder dakuitbouw.

...

5.5 Openbaar onderzoek

In overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij scheimuren worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.

De voorliggende aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, terwijl er wel een wijziging is doorgevoerd tot op de zijdelingse perceelsgrenzen. De aanbouw op de benedenverdieping zorgt voor een beperkte verhoging van de muur op de linkse zijdelingse perceelsgrens. Op de foto's is te zien dat ter hoogte van de achtergevel, het dak over de volledige breedte werd opgehoogd. De eigenaars van de aanpalende percelen hebben evenmin de plannen voor akkoord ondertekend. De aanvraag komt dan ook niet in aanmerking voor vergunning.

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De uitbreiding blijft beperkt tot een oppervlakte van 39.70m^2 . Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. 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) 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 kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De uitbreiding van de woning op de gelijkvloerse verdieping is ruimtelijk aanvaardbaar. Er is een maximale bouwdiepte gerealiseerd van $\pm 15.00\text{m}$ wat valt binnen de normaal gehanteerde stedenbouwkundige regels. De bestaande aanbouwen op de aanpalende percelen komen ongeveer 1.00m dieper. De beperkte verhoging van de gemene muur links is vooral technisch en heeft geen nadelige invloed inzake bezonning of licht op het aanpalend perceel. Het perceel zelf heeft nog voldoende tuinzone. Wel blijft het probleem dat er geen akkoord is van de eigenaar van de links aanpalende woning.

d) De uitbreiding in de hoogte van het hoofdvolume toont een grote dakkapel in de voorgevel die ruimtelijk niet aanvaard kan worden. Deze dakkapel neemt nagenoeg de volledige breedte van de woning in en geeft de indruk van een vierde bouwlaag. Het bestaande dak betreft al een mansardedak dat zorgt voor drie bouwlagen. Nog een bijkomende dakuitbouw is sterk overdreven en past niet in het straatbeeld. De oorspronkelijke toestand van het gebouw sluit aan bij de aanpalende woning rechts die ook bestaat uit twee bouwlagen en een mansardedak. De eenheid in gabariet tussen deze twee woningen dient behouden te blijven. De dakkapel is te grootschalig en zorgt voor een disharmonie in het straatbeeld.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de plannen van de oorspronkelijke en te regulariseren plannen geen duidelijk zicht geven op het dakvolume. De doorsnede strookt niet met de foto van de achtergevel. In de opgetekende doorsnede wordt aangegeven dat de oorspronkelijke nokhoogte behouden blijft. Dit zou betekenen dat de nok op dezelfde hoogte blijft als deze van de rechts aanpalende woning. Op de foto van de achtergevel blijkt de nok toch hoger te liggen dan deze van de aanpalende woning rechts.

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

- de uitbreiding in de hoogte is te dominant en geeft de indruk van een vierde bouwlaag; de dakkapel in de voorgevel past niet in het straatbeeld en is ruimtelijk niet aanvaardbaar;*
 - de opgetekende snede strookt niet met de bijgevoegde foto van de uitgevoerde werken in de achtergevel waaruit blijkt dat de nokhoogte werd opgetrokken;*
 - de aanvraag is niet ondertekend door de eigenaars van de aanpalende woningen.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1 en 4.3.2 VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de scheiding der machten en van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en machtsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de verwerende partij enerzijds oordeelde dat de aanvraag diende te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek;

En doordat anderzijds de verwerende partij geoordeeld heeft dat de aanvraag moet worden geweigerd aangezien de eigenaars van aangrenzende percelen de plannen niet voor akkoord hebben ondertekend;

Terwijl het project enerzijds niet het voorwerp moest uitmaken van een openbaar onderzoek;

En terwijl anderzijds en overeenkomstig de bepalingen en beginselen beoogd door het middel, het akkoord van de bureu, in casu, niet vereist was voor het toekennen van de gevraagde vergunning (en dat de bureu zich bovendien, zoals hieronder zal worden uiteengezet, in casu niet hebben verzet tegen het project).

...

Artikel 3, 13°, van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 bepaalt dat de aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Echter hebben de handelingen en werken gerealiseerd door de verzoeker geen enkele wijziging aan de gemene muur in kwestie veroorzaakt.

Immers hecht de bijbouw die opgericht werd aan de achterzijde van de woning van de verzoekende partij zich slechts aan deze muur aan zonder dat de gemene muur vergroot wordt. De gemeente Linkebeek heeft trouwens, in een eerste aanleg, ten onrechte geoordeeld dat de gemene muur gewijzigd werd. ...

Een openbaar onderzoek was dan ook niet noodzakelijk.

Verder is het vermeend ontbreken van een voorafgaand akkoord van de bureu voor de verwezenlijking van de werken waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft op zich geen motief voor de weigering van deze aanvraag. ...

Uit de artikelen 4.3.1. en 4.3.2. VCRO vloeit voort dat de overheid gehouden is de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening na te gaan.

De eventuele onverenigbaarheid van het project met burgerlijke rechten (zoals de mandeligheid), komt dan ook niet voor tussen de mogelijke weigeringsmotieven van de vergunningsaanvraag opgesomd in deze artikelen.

Meer algemeen heeft de Raad van State geoordeeld dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd zonder afbreuk te doen aan burgerlijke rechten (...).

De overheid kan dus de burgerlijke aspecten van een aanvraag niet onderzoeken.

...

Aldus mocht de verwerende partij de weigering van de vergunning niet steunen op het feit dat de eigenaars van de aangrenzende percelen de plannen niet voor akkoord hebben ondertekend, aangezien deze vraag uitsluitend betrekking heeft op burgerlijke rechten

van deze personen, die zich steeds kunnen verzetten tegen het behoud van deze constructie in de hypothese dat deze constructie schade toebrengt aan hun rechten.

De bestreden beslissing werd dan ook niet afdoende gemotiveerd.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De betrokken regularisatieaanvraag heeft onder meer betrekking op de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping. Deze aanbouw heeft tot gevolg dat de gemene muur op de linkse zijdelingse perceelsgrens beperkt wordt verhoogd. Dit blijkt overigens duidelijk uit de foto's die bij de aanvraag werden gevoegd. De verhoging van een gemene muur is te beschouwen als een uitbreiding ervan.

De aanvraag valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van artikel 3, §3, 13° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000. De betrokken regularisatieaanvraag diende onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.

Ingevolge artikel 7, 5° lid van hetzelfde besluit geldt voor deze verplichting echter een uitzondering wanneer de aanpalende eigenaars de aanvraag en de plannen ondertekenen voor akkoord.

De plannen die bij het aanvraagdossier werden gevoegd, zijn echter niet door de aanpalende eigenaars ondertekend, zoals uw Raad zal kunnen zien in het administratief dossier.

Bijgevolg diende de betrokken aanvraag wel degelijk aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen.

Gelet dat de verplichting van het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is (...), kon de deputatie voorliggende aanvraag niet vergunnen.

De deputatie doet hiermee geen uitspraak over een eventuele aantasting van de burgerlijke rechten, doch ziet er enkel op toe dat het recht van elke belanghebbende om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek, niet wordt geschonden. Uw Raad heeft herhaaldelijk geoordeeld dat het verlenen van een vergunning in strijd met de verplichting van het openbaar onderzoek, niet aanvaardbaar is.

De artikelen 4.3.1 en 4.3.2 VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 zijn niet geschonden.

De motivering van de bestreden beslissing is afdoende en pertinent: ze heeft duidelijk met de beslissing te maken. Ze is tevens draagkrachtig: de motivering is duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig, en de aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te schragen. De motivering is bovendien opgenomen in de bestreden beslissing zelf. De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht niet.

Verzoekende partij laat na om aan te geven in welke zin de bestreden beslissing strijdig zou zijn met de scheiding der machten of machtsoverschrijding zou uitmaken. Evenmin wordt in het verzoekschrift verduidelijkt welke beginselen van behoorlijk bestuur precies

zijn geschonden. Het middel dient in de aangegeven mate dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond te worden verklaard.

De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepalingen en beginselen niet.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De tegenpartij beperkt zich tot het verwijzen naar de foto's die werden gevoegd aan de vergunningsaanvraag, terwijl deze foto's het niet mogelijk maken om vast te stellen of de muur in kwestie werd verhoogd.

Welnu, overeenkomstig artikel 3, §3, 13° van het voormeld Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, is een openbaar onderzoek slechts verplicht in geval van oprichting, uitbreiding of afbreking van een scheimuur.

In casu dient te worden vastgesteld dat huidige vergunningsaanvraag geen van deze gevallen betreft.

De aanvraag diende derhalve niet onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek, zelfs beperkt tot de eigenaars van de naburige gebouwen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partijen zetten niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van de scheiding der machten of van “de beginselen van behoorlijk bestuur”. Het middel is niet ontvankelijk in de mate dat deze schendingen worden aangevoerd.

2.

Artikel 3, § 3, 13° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, moet worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 7, vijfde lid, van hetzelfde besluit, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidde:

“Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.”

Artikel 8 van dit besluit, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalde:

“Naar gelang van het geval vangt het openbaar onderzoek aan minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen na :

a) de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs in de zin van artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, indien de aanvraag overeenkomstig dat artikel wordt behandeld;

b) de ontvangst door de gemeente van het aanvraagdossier van de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, indien de aanvraag wordt behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure in de zin van artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gedurende dertig dagen vanaf de aanvang van het openbaar onderzoek, hangt het gemeentebestuur op de gewone aanplakplaatsen en in ieder geval aan het gemeentehuis een bekendmaking uit.

Het gemeentebestuur gebruikt een correct ingevuld formulier volgens model IV, gevoegd als bijlage IV bij dit besluit, ingeval van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het gebruikt een correct ingevuld formulier volgens model V, gevoegd als bijlage V bij dit besluit, ingeval van een verkavelingsaanvraag of een aanvraag tot verkavelingswijziging

Gedurende die periode van dertig dagen kan iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het (de) college(s) van burgemeester en schepenen brengen.

Als de aanvraag behandeld wordt overeenkomstig de bijzondere procedure in de zin van artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ook vergezeld gaat van een milieueffectrapport, dan wordt de termijn van dertig dagen op zestig dagen gebracht.”

Uit deze bepalingen volgt dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, ter kennis moet worden gebracht aan de eigenaars van de aanpalende percelen, maar dat, indien deze eigenaars het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8, vervalt.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie van verbouwingswerken, met name (1) een uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping aan de achterzijde van de woning en (2) een uitbreiding in de hoogte van het hoofdvolume door middel van een dakkapel.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de uitbreiding van de woning op de gelijkvloerse verdieping ruimtelijk aanvaardbaar is, dat de beperkte verhoging van de gemene muur links vooral technisch is en geen nadelige invloed heeft inzake bezonning of licht op het aanpalend perceel, maar dat er geen akkoord is van de eigenaar van de links aanpalende woning. Onder de titel ‘openbaar onderzoek’ wordt overwogen dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek is onderworpen, terwijl de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping zorgt

voor een beperkte verhoging van de muur op de zijdelingse perceelsgrens en dat op foto's te zien is dat het dak ter hoogte van de achtergevel over de volledige breedte werd opgehoogd.

De verzoekende partij ontkent wel dat de verbouwingswerken aan de achterzijde van de woning een verhoging van de gemene muur tot gevolg hebben, maar het blijft bij een loutere bewering die op geen enkele wijze wordt hardgemaakt. Tegenover de beweringen van de verzoekende partij staat de gemotiveerde beoordeling door de verwerende partij. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij heeft gesteund op foutieve gegevens bij haar beoordeling dat de aanvraag diende onderworpen te worden aan de formaliteit van het openbaar onderzoek. Bij die beoordeling is de vaststelling of de plannen al dan niet ondertekend zijn door de aanpalende eigenaars relevant. Dit betreft geen beoordeling van de burgerlijke rechten.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1 en 4.3.2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en machtoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de verwerende partij heeft overwogen dat de uitbreiding van het dak van het gebouw niet verenigbaar zou zijn met het uitzicht van de straat;

Terwijl een dergelijke beoordeling kennelijk onredelijk is;

...

De verwerende partij heeft overwogen dat de uitbreiding van de hoogte van de woning van de verzoeker te dominant zou zijn en de indruk van een vierde verdieping zou worden gewekt (verdieping die in werkelijkheid reeds bestond).

Zij heeft daarbij onderlijnd dat de dakkapel op de hoofdgevel, onverenigbaar zijn met het uitzicht van de straat en niet acceptabel zou zijn vanuit een ruimtelijk oogpunt.

Er moet eerst en vooral onderlijnd worden dat, zoals de verwerende partij eveneens heeft opgemerkt, de voormelde werken door geen enkele planologische of stedenbouwkundige bepaling verboden worden.

Het klopt dat artikel 4.3.1., § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat de overheid gehouden is de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken.

Echter heeft het nieuwe volume (dat een uitbreiding van het dak vormt), rekening houdend met zijn beperkte dimensies, geen negatieve invloed op de bebouwde omgeving en met name op het uitzicht van de straat.

In dat opzicht voorziet artikel 4.3.1. van de VCRO dat de overheid in het kader van het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunning gehouden is rekening te houden met de bestaande stedenbouwkundige toestand.

Welnu vertoont de straat Schouwendaal geen homogeniteit op architecturaal vlak en hebben de gebouwen waaruit deze straat is samengesteld verschillende hoogtes.

Bovendien heeft het huis met nummer tien een identiek dakvolume als het volume dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige aanvraag.

Rekening houdend met deze gegevens kon de verwerende partij niet, zonder een manifeste beoordelingsvergissing te begaan, oordelen dat de uitgevoerde werken onverenigbaar zouden zijn met het uitzicht van de straat.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In dit tweede middel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie heeft geoordeeld dat de uitbreiding van de hoogte van de woning te dominant zou zijn en de indruk zou wekken van een vierde verdieping, waardoor de uitbreiding van het dak niet verenigbaar is met het uitzicht van de straat.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verwerende partij is van oordeel dat het niet naleven van de verplichting van het openbaar onderzoek, bij gebreke aan de ondertekening van de plannen door de aanpalende eigenaars, op zichzelf een voldoende motief is om de aanvraag te weigeren en de bestreden beslissing afdoende te motiveren.

De kritiek die verzoekende partij in dit tweede middel uiteenzet, dient dan ook te worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief die in geen geval kan leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing (...).

In ondergeschikte orde voegt verwerende partij er nog aan toe dat de kritiek die verzoekende partij in dit middel uiteenzet enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoont dat de deputatie bij de beoordeling van de bouwaanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden (...).

Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning gaat immers meestal gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte ; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, randnr. 304).

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze

correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. (...)

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is. Hiervoor kan worden verwezen naar de omstandige motivering in punt 5.6. 'beoordeling' van de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepalingen en beginselen niet.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De tegenpartij stelt dat de motivering die in huidig middel wordt betwist, overbodig zou zijn ten aanzien van de vraag van het openbaar onderzoek zodat dit middel, in de hypothese dat het gegrond zou zijn, niet zou kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Echter blijkt uit de lezing van de bestreden beslissing dat deze motivering wel degelijk doorslaggevend was.

Er dient trouwens te worden opgemerkt dat de vraag betreffende de beoordeling van de aanvraag in het licht van de bebouwde omgeving, het voorwerp heeft gemaakt van een uitgebreidere uiteenzetting dat die betreffende de afwezigheid van een openbaar onderzoek.

Tot slot, kan Uw Raad zich inderdaad niet in de plaatsstellen van het bevoegd bestuur bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg, maar kan het wel degelijk een kennelijke beoordelingsfout afkeuren.

Zoals supra reeds werd aangehaald, heeft de tegenpartij in casu wel degelijk een dergelijke fout begaan.

De argumentatie van de tegenpartij is derhalve niet pertinent.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij 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 wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de uitbreiding in de hoogte van het hoofdvolume een grote dakkapel toont in de voorgevel die ruimtelijk niet aanvaard kan worden, dat deze dakkapel nagenoeg de volledige breedte van de woning inneemt en de indruk geeft van een vierde bouwlaag, dat het bestaande dak al een mansardedak betreft dat zorgt voor drie bouwlagen, dat nog een bijkomende dakuitbouw sterk overdreven is en niet past in het straatbeeld, dat de oorspronkelijke toestand van het gebouw aansluit bij de aanpalende woning rechts die ook bestaat uit twee bouwlagen en een mansardedak, dat de eenheid in gabariet tussen deze twee woningen dient behouden te blijven. De verwerende partij komt tot het besluit dat de dakkapel te grootschalig is en zorgt voor een disharmonie in het straatbeeld.

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het eerste middel omvat de betrokken aanvraag twee onderdelen. De hiervoor aangehaalde overwegingen hebben betrekking op de vraag tot regularisatie van de verhoging van het hoofdvolume van de woning en kunnen derhalve niet als overtoollig beschouwd worden.

Uit de aangehaalde overwegingen blijkt op duidelijke en afdoende wijze op welke redenen de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steunt. Het besluit dat de aangevraagde verhoging zorgt voor een disharmonie in het straatbeeld steunt op een geheel van motieven die de verzoekende partij niet in haar kritiek betreft. Het loutere gegeven dat de verzoekende partij een andere visie heeft dan de verwerende partij volstaat niet om de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk te beschouwen.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoonst van de door haar aangevoerde bepalingen en beginselen.

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 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ