

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0066 van 29 september 2015
in de zaak 1011/0977/A/8/0909

In zake:

1. de heer [REDACTED], [REDACTED],
2. Mevrouw [REDACTED], [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

mevrouw [REDACTED],

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 28 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 23 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 16 februari 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 7 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGEÉ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas QUINTENS die loco advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw [REDACTED] zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 november 2011 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 3 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een eengezinswoning”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, [REDACTED] vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006, en heeft als bestemming stedelijk woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen in een bij besluit van 9 februari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, bekend onder het nummer [REDACTED]

De aanvraag is niet openbaar gemaakt.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 7 februari 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] verleent op 16 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met de geldende plannen en verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende plan van aanleg en de voorschriften van de verkaveling. R zijn geen afwijkingsbepalingen van toepassing.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De geplande uitbreiding aan de achterzijde van de woning, in harmonie met de bestaande woning, blijft beperkt in oppervlakte en gabarit. Het nieuwbouwwolume sluit qua vormgeving, bouwvolume en materialen harmonieus aan bij de bestaande volumes en is niet storend voor de omgeving en de omliggende bebouwing. De toename van de bouwdiepte blijft – gezien de oppervlakte van de kavel – ruimtelijk aanvaardbaar. Het ontwerp is ruimtelijk inpasbaar en het woonklimaat en de privacy van de omgeving worden niet verstoord.

...”

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 17 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juni 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de [REDACTED]. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een woning in halfopen bebouwing met twee bouwlagen en een hellend dak. De woning paalt ter hoogte van de linkerperceelsgrens aan de buurwoning. De woning bestaat uit een hoofdvolume van 9 m diep en daarachter een uitbouw van 3,2 m diepte. De hieraan gekoppelde woning vormt volledig het spiegelbeeld van de woning op de plaats van de aanvraag.*

De directe omgeving wordt gekenmerkt door koppelwoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en een hellend dak. Het perceel ligt in een niet-vervallen verkaveling, goedgekeurd in 2000.

*Het **ontwerp** voorziet in het uitbreiden van de bestaande woning om de keuken te vergroten. De ruimte tussen de bestaande uitbouw en de tuinmuur op de linkerperceelsgrens wordt ingenomen. De uitbreiding heeft een totale diepte van 5,2 m en een breedte van ca. 4 m. De totale bouwdiepte bedraagt na uitbreiding 14,2 m.*

De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak.

Het gabariet van de bestaande tuinmuur (hoogte 2,2 m) zal verhoogd worden naar 3 m. Ook wordt een gedeelte van de houten panelen vervangen door een metselwerkwand. 1 van de 3 houten panelen zal verdwijnen hierdoor.

De linkerbuur kan zich niet akkoord verklaren met de door het schepencollege verleende vergunning en stelde beroep in.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De plaats van de aanvraag is in het **GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied** ■■■■■ gelegen, meer bepaald in het deelplan 7o Dreef met bestemming stedelijk woongebied. De aanvraag is conform de voorschriften van het RUP.*

*De plaats van de aanvraag is gelegen in een **verkaveling**. De verkavelingsvoorschriften laten toe dat er gebouwd wordt tot 15 m diep vanaf de voorbouwlijn voor woningen met 2 volle bouwlagen. Ook een gelijkvloerse uitbouw van maximum 4 m is toegelaten voor zover de maximale bebouwbare oppervlakte van 300 m² niet wordt overschreden en gewerkt wordt met plat of lichthellend dak met kroonlijsthoogte 3 m.*

Het ontwerp voorziet in een uitbreiding binnen de eerste 15 m bouwdiepte. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

*De beroeper stellen verbaasd te zijn dat er **geen openbaar onderzoek** gevoerd is. Wanneer echter de aanvraag gelegen is in een verkaveling en de aanvraag conform de verkavelingsvoorschriften is, is geen openbaar onderzoek vereist (art. 3 §2 BVR dd. 05.05.2000 betreffende openbare onderzoeken).*

(...)

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Art. 4.3.1 §2,3° codex stelt dat wanneer het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend is door een verkavelingsvergunning en als deze vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten omvatten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 §2,1° codex), deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De voorschriften van de verkaveling geven duidelijk aan wat kan wat betreft bestemming, inplanting en afmetingen van de bouwvolumes, mogelijke bijgebouwen. Het gevraagde is een kleine uitbreiding aan een woning die volledig conform de verkavelingsvoorschriften is.

Ook de beroeper zou op de hoogte moeten zijn van de verkavelingsvoorschriften en kon bij de aankoop van de woning op de hoogte zijn van de consequenties ervan. De veronderstelling van de beroeper, die er bij de aankoop van de woning van uitging dat er op die plaats geen bouwwerk met een hoogte van 3 m kon komen, is dan ook verkeerd. De verkaveling laat een bouwdiepte toe tot 15 m en dit zelfs op de verdieping.

De beroeper vindt dat de uitbreiding een verstoring zal vormen van zijn woonklimaat en vreest voor een verlies aan zonlicht en lichtinval gezien de uitbreiding aan de zuidzijde gelegen is.

Ook wordt er gesteld dat dit aanleiding zal geven tot een verlies van het open zicht en tot een waardevermindering van de woning.

Door het verhogen van de gemene muur stelt de beroeper dat er een verlies van het open zicht zal zijn. Deze stelling moet gerelativeerd worden. Op vandaag bevindt zich op de perceelgrens al een scheidsmuur en daarachter een houten afsluiting. Deze muur en afsluiting, die op vandaag ook een belemmering vormt van het open zicht, zal iets verhoogd worden. Enkel vanuit de keuken zal er een beperkte verandering zijn van uitzicht, er zal gekeken worden op een iets hogere scheidsmuur. Ter hoogte van de

leefruimte (in de uitbouw) blijft het open zicht totaal ongewijzigd. Het zicht vanuit de keuken op het open gebied dat achteraan paalt aan de verkaveling blijft behouden. Ook moet gesteld worden dat de verhoging van de muur esthetisch zal uitgevoerd worden met dezelfde parementsteen als de bestaande scheidsmuur.

Zoals op de simulatiefoto bij het beroepschrift te zien is, zal er in de keuken een vermindering zijn van rechtstreekse zonlichtinval. De scheidsmuur wordt 80 cm verhoogd.

Het betreft een eerder beperkte verhoging. De verhoging van de muur is zuid-zuidoostelijk gelegen ten opzichte van de woning van beroeper. Het verlies aan zonlicht zal zich voordoen over de middag en in de namiddag maar zal beperkt zijn tot het terras ter hoogte van de keuken en de keuken zelf. De westenzon wordt op vandaag al geblokkeerd door het hoofdvolume van de woning.

De zonlichtinval in de leefruimte blijft nagenoeg dezelfde gezien deze zich op meer dan 4 m van de perceelsscheiding bevindt en de hoogte van de uitbreiding beperkt blijft tot 3 m. Bovendien staat de zon in het zuiden het hoogst zodat er minder schaduwvorming is dan bij een pal oostelijke of westelijke ligging. Er bevindt zich een breed terras achter de woning zodat er nog steeds zal kunnen genoten worden van de zuiderzon op het terras.

Dat deze aanvraag een waardevermindering betekent van de buurwoning is geen stedenbouwkundig argument. Er kan op gewezen worden dat de beroeper ook de mogelijkheid heeft om ter hoogte van de keuken uit te breiden.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag voorziet in het uitbreiden van de bestaande woning om de keuken te vergroten. Dit geeft aanleiding tot een verhoging van de scheidingsmuur met de linkerbuur van 2 naar 3 m en dit over een lengte van 5,2 m.

De aanvraag is gelegen in een verkaveling en is volledig conform de verkaveling. De linkerbuur stelde beroep in tegen de door de gemeente verleende vergunning. De beroeper is echter ook op de hoogte van de verkavelingsvoorschriften en de bouw mogelijkheden die deze met zich meebrengen.

...

Na de hoorzitting van 7 juni 2011 beslist de verwerende partij op 23 juni 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

(letterlijk zoals in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar)

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De plaats van de aanvraag is in het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied [REDACTED] gelegen, meer bepaald in het deelplan 7o [REDACTED] met bestemming stedelijk woongebied. De aanvraag is conform de voorschriften van het RUP.

De plaats van de aanvraag is gelegen in een verkaveling. De verkavelingsvoorschriften laten toe dat er gebouwd wordt tot 15 m diep vanaf de voorbouwlijn voor woningen met 2 volle bouwlagen. Ook een gelijkvloerse uitbouw van maximum 4 m is toegelaten voor

zover de maximale bebouwbare oppervlakte van 300 m² niet wordt overschreden en gewerkt wordt met plat of lichthellend dak met kroonlijsthoogte 3 m.

Het ontwerp voorziet in een uitbreiding binnen de eerste 15 m bouwdiepte. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

De beroeper stelt verbaasd te zijn dat er geen openbaar onderzoek gevoerd is. Echter wanneer de aanvraag gelegen is in een verkaveling en de aanvraag is conform de verkavelingsvoorschriften, dan is een openbaar onderzoek niet vereist (art. 3 §2 BVR dd. 05.05.2000 betreffende openbare onderzoeken). Het standpunt van beroeper kan dan ook niet worden bijgetreden.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst op art. 4.3.1 §2, 3° Codex dat stelt dat wanneer het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend is door een verkavelingsvergunning met voorschriften die aandachtspunten m.b.t. de goede ruimtelijke ordening bevat, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Verder stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat beroeper duidelijk op de hoogte zou moeten zijn van de verkavelingsvoorschriften en dus ook van de consequenties ervan.

De deputatie kan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet volledig bijtreden. Het feit dat de verkaveling duidelijke voorschriften bevat neemt niet weg dat binnen het beoordelingskader van de verkavelingsvoorschriften nog steeds een opportuniteitsbeoordeling overblijft voor de vergunningverlenende overheid. Zomaar stellen dat de verkaveling (zelfs op verdieping) een bouwdiepte toelaat tot 15 m, betekent niet noodzakelijk dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In dat opzicht meent de deputatie het bezwaar van beroeper, nl. verstoring van woonklimaat en verlies aan zonlicht en lichtinval wel degelijk relevant. Dit klemmt des te meer nu de uitbreiding aan de zuidoostzijde gelegen is t.o.v. het perceel van beroeper.

Met beroeper moet worden vastgesteld dat de ophoging van de gemene muur leidt tot een vermindering van rechtstreekse zonlichtinval voor beroeper. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar erkent ook deze vaststelling doch relativeert dit door te stellen dat het verlies aan zonlicht zich zal voordoen over de middag en in de namiddag maar beperkt zal zijn tot het terras ter hoogte van de keuken en de keuken zelf.

Verder stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat “de zonlichtinval in de leefruimte nagenoeg dezelfde blijft gezien deze zich op meer dan 4 m van de perceelsscheiding bevindt en de hoogte van de uitbreiding beperkt blijft tot 3 m. Bovendien staat de zon in het zuiden het hoogst zodat er minder schaduwvorming is dan bij een pal oostelijke of westelijke ligging. Er bevindt zich een breed terras achter de woning zodat er nog steeds zal kunnen genoten worden van de zuiderzon op het terras.”

Met beroeper moet echter worden vastgesteld dat een keuken op heden ook een plaats is waar veel tijd wordt doorgebracht. Bijgevolg moet de keuken ook als een leefruimte worden aanzien. Dit geldt des te meer wanneer het een open keuken betreft, zoals aangehaald door beroeper. Aan de hand van de simulatiefoto blijkt duidelijk dat er een

verlies aan dag- en zonlicht zal zijn. Dit verlies zal nog groter zijn in de winterperiode, wanneer de zon minder hoog staat.

Om die reden moet worden besloten dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de vergunning moet worden geweigerd.

Dit impliceert niet dat om het even welke vorm van uitbreiding niet mogelijk zou zijn. Een gezamenlijke uitbreiding door beide partijen, verdient ruimtelijk de voorkeur.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het uitbreiden van een bestaande woning; dat de uitbreiding voorziet in de ophoging van de gemene muur wat leidt tot een vermindering van dag- en zonlicht voor de aanpalende buur; dat hierdoor de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening; dat een gezamenlijke uitbreiding door beide partijen ruimtelijk de voorkeur geniet;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.2.15, §2 en 4.3.1, §2 VCRO, van de wet van 29 juni 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheids- en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen leggen uit dat een verkavelingsvergunning volgens artikel 4.2.15, §2 VCRO reglementaire voorschriften bevat die voor gevolg hebben dat de stedenbouwkundige aanvraag die in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning en de erin opgenomen stedenbouwkundige voorschriften, niet kan geweigerd worden. De reglementaire aard van de verkavelingsvergunning beperkt de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid wanneer de stedenbouwkundige voorschriften de bebouwing van de kavels gedetailleerd vaststelt.

Uit artikel 4.1.3, §2, 3° VCRO volgt dat wanneer een verkavelingsvergunning de criteria van de goede ruimtelijke ordening bevat en de stedenbouwkundige aanvraag daarvan niet afwijkt, de vergunningverlenende overheid niet meer over de discretionaire bevoegdheid beschikt om van de gedetailleerde verkavelingsvoorschriften af te wijken. De discretionaire bevoegdheid kan dan

alleen nog betrekking hebben op de zaken die niet in de verkavelingsvergunning werden geregeld.

De verkavelingsvergunning laat toe dat wordt gebouwd op een diepte van 15m, zelfs op de verdieping. De gevraagde uitbreiding van de woning gaat tot een diepte van 14,2m, zonder verdieping en blijft dus binnen de contouren van de verkavelingsvergunning. De verwijzing naar een verkavelingsvergunning volstaat volgens de verzoekende partijen als motivering voor de overeenstemming van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, nu de aanvraag er in overeenstemming mee is.

De verkavelingsvergunning schept volgens de verzoekende partijen de rechtmatige verwachting dat volgens haar voorschriften kan worden gebouwd of uitgebreid. Een verregaande opportuiniteitsbeoordeling kan deze rechtmatige verwachting niet in het gedrang brengen. Het rechtszekerheidsbeginsel wordt daardoor geschonden.

In ondergeschikte orde stellen de verzoekende partijen dat de concrete opportuiniteitsbeoordeling aanleiding geeft tot een beslissing die niet in alle redelijkheid is genomen. In dat verband geldt ondermeer dat de verminderde lichtinval in de keuken van de tussenkomende partij reeds bij de bestaande bebouwing aanwezig is. De beoordeling van de gevraagde uitbreiding houdt geen rekening met de oriëntatie van de woning, niet met de juiste lichtinval in de woning van de tussenkomende partij, en evenmin met de juiste omvang van de uitbreiding.

Meer ondergeschikt betwisten de verzoekende partijen nog de bewijswaarde van de foto's die de tussenkomende partij met betrekking tot het verlies van bezonning en belichting heeft gemaakt.

2.

De verwerende partij stelt dat het reglementaire karakter van de verkavelingsvergunning geen subjectief recht op een stedenbouwkundige vergunning oplevert. Duidelijke verkavelingsvoorschriften kunnen de beoordelingsvrijheid van de vergunningverlenende overheid beperken, maar niet wegnemen. Het blijft nodig om de aanvraag *in concreto* aan de eisen van de goede ordening van de plaats te toetsen. Dit betekent op zichzelf niet dat het rechtszekerheids- of het redelijkheidsbeginsel wordt geschonden, en evenmin dat de beslissing over de aanvraag niet afdoende is gemotiveerd.

De bestreden beslissing motiveert concreet waarom het verlies aan zonlichtinval in de woning van de tussenkomende partij wel degelijk relevant is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen brengen geen stukken aan waardoor de simulatiefoto's van de tussenkomende partij in het gedrang worden gebracht. De deputatie heeft zorgvuldig met alle stukken rekening gehouden en heeft afdoende gemotiveerd waarom de beslissing afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

Dat de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is blijkt ook uit het feit dat wordt aangegeven dat een gezamenlijke uitbreiding van de woningen door de beide partijen de ruimtelijke voorkeur geniet.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de aanvraag leidt tot een verlies van een deel van de westen- en zuiden-zon in haar woning en op het terras, en van een groot deel van de zuiden-zon. De verhoging van de gemene scheidingmuur is zeer aanzienlijk (toename met 36%), en nog aanzienlijker ter hoogte van de houten schutting op de perceelsgrens (toename met 58%). De verlengde en verhoogde scheidingmuur zorgt voor een tunnel-effect en beperkt het ruimtelijke gevoel.

Dag- en zonlicht bepalen op een belangrijke wijze de leefomgeving. Er wordt vooral middag- en namiddagzon verloren. Dagen zonder zonlicht zijn talrijker. Het verlies van zon- en daglicht in de herfst, winter en lente is nog groter omdat de zon minder hoog staat.

Terecht is de deputatie van mening dat de uitbreiding aan de zuidoostelijke zijde van haar woning een relevant verlies aan dag- en zonlicht inhoudt.

4.

In hun wederantwoordnota onderstrepen de verzoekende partijen opnieuw dat de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de stedenbouwkundige aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen, niet toelaat om de als reglementair te kwalificeren verkavelingsvoorschriften te negeren. De beoordelingsruimte bestaat slechts met betrekking tot de aspecten van de goede ruimtelijke ordening waarover de stedenbouwkundige voorschriften niets zeggen. Er is geen beoordelingsruimte wanneer de voorschriften voldoende duidelijk zijn. Vermits een concreet toepasselijk stedenbouwkundig voorschrift de maximale bouwdiepte bepaalt op 15m uit de voorbouwlijn voor woningen met twee volle bouwlagen, moet worden besloten dat de verkavelingsvergunning op het gegeven concrete punt niet heeft voorzien in een beoordelingsmarge.

Waar de tussenkomende partij meent dat de aanvraag strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, is dit eerder een kritiek op de verkavelingsvergunning dan op de aanvraag zelf. De tussenkomende partij moet volgens de verzoekende partijen rekening houden met de hinder die uit oorzaak van de verkavelingsvergunning kan ontstaan.

De verzoekende partijen onderstrepen verder dat de bestreden beslissing tot stand is gekomen op grond van een eenzijdige en niet als waarheidsgetrouw te beschouwen fotosimulatie. Dit betekent dat de beslissing niet in redelijkheid tot stand is gekomen, laat staan dat ze correct en afdoende zou zijn gemotiveerd.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen aanvaarden terecht dat verkavelingsvoorschriften, die op grond van artikel 4.2.15, §2 VCRO een reglementair karakter hebben, geen subjectief recht verlenen op een stedenbouwkundige vergunning die met de concrete voorschriften overeenstemt. De vergunningverlenende overheid is bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning slechts vrijgesteld van de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de mate dat de reglementaire en verordenende voorschriften (artikel 4.2.15, §2 VCRO) de decretale criteria en aandachtspunten behandelen en regelen. Slechts dan kan de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en de verwijzing ernaar als een afdoende motivering gelden.

De verzoekende partijen stellen dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet moet worden beoordeeld omdat een verkavelingsvoorschrift de bouwdiepte bepaalt op maximum 15m uit de voorbouwlijn, hetgeen moet betekenen dat de verkavelingsvergunning elke aanvraag voor de uitbreiding van een gebouw tot een diepte van 15m heeft willen toelaten zonder dat de vergunningverlenende overheid met betrekking tot een stedenbouwkundige aanvraag nog over enige beoordelingsruimte zou beschikken.

De verzoekende partijen leggen niet uit op welke wijze het stedenbouwkundige voorschrift over de bouwdiepte de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening van de plaats met

betrekking tot de beoordelingselementen van artikel 4.3.1, §2, 1° lid, 1° VCRO, waaronder de schaal, het ruimtegebruik, de hinderaspecten of het gebruiksgenot, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO zou uitsluiten.

Het voorschrift over de bouwdiepte, dat daarenboven niet zo kan worden gelezen dat ook op de verdieping zou kunnen worden uitgebreid tot 15m, laat de overheid niet toe om aan het ruimtelijke impact van een uitbreiding ter hoogte van de perceelsgrens voorbij te gaan. Uit het dossier blijkt dat de gekoppelde woningen van de verzoekende en tussenkomende partijen elkaars spiegelbeeld zijn. Het gaat over recente gebouwen (verkavelingsvergunning 9 februari 2000) die een architecturale eenheid vertonen en in hun bestaande en gekende configuratie een bepaalde woonkwaliteit garanderen, ook op het vlak van de belichting en bezonning.

De bestreden beslissing stelt terecht dat zelfs duidelijke verkavelingsvoorschriften er niet aan in de weg staan dat de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een opportuniteitsbeoordeling blijft beschikken.

De verwerende partij stelt klaarblijkelijk correct vast dat de tussenkomende partij de open keuken van haar woning kan aanzien als een plaats waar veel tijd wordt doorgebracht en dat er verlies aan dag- en zonlicht zal zijn. De simulatiefoto's van de tussenkomende partij zijn weliswaar eenzijdige stukken, maar noch uit het dossier noch uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij onbetrouwbaar zouden zijn.

De verwerende partij heeft de juridische en feitelijke elementen van de zaak juist beoordeeld. Zij is niet tot een kennelijk onredelijke beslissing gekomen.

De verzoekende partij stellen zonder reden dat zij op grond van de verkavelingsvergunning er op mochten rekenen dat zij hun woning konden uitbreiden zoals gevraagd. Deze verwachting berust op een onjuiste lezing van het verkavelingsvoorschrift en de juridische aard van een dergelijk voorschrift. De bestreden beslissing kan hun aldus misbegrepen verwachting niet hebben geschonden, zij beroepen zich ten onrechte op een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen brengen in het enig middel geen elementen aan dat die tot vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Jan BERGÉ